

ACHETER-LOUER.FR
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 1 846 561,784 euros
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS
394 052 211 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE
AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité d'ACHETER-LOUER.FR (la « Société ») et de ses filiales EDITIONS PARIS IMMOBILIER, ALFR OPPORTUNITY INVEST, ALLODATA, TRIDISPHERE.FR et TRIDISPHERE-PRODUCTION, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés d'ACHETER-LOUER.FR dudit exercice.

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur qui ont été tenus à votre disposition, selon les modalités et dans les délais légaux.

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1. Activité de la Société et du Groupe ACHETER-LOUER.FR

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.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est de 2 304 K€ au 31 décembre 2023 contre 3 704 K€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de 37,80%.

Les produits d'exploitation consolidés s'établissent à 3 018 K€ en 2023 contre 4 601 K€ en 2022, soit une baisse de 34,41%.

1.1.1 Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2023

Renforcement et déploiement de l'offre ALLODATA

Le 4 janvier 2023, le groupe ACHETER-LOUER.FR, a annoncé 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 pège 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 pige 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 1^{er} 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 1^{ère} 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.

Exercice de 100 000 Bons de Souscription à Obligations Convertibles (« BSOC 2022 »)

ACHETER-LOUER.FR rappelle qu'aux termes de son communiqué de presse du 28 septembre 2017, elle avait annoncé la mise en place d'un emprunt obligataire sous forme de deux tranches de Bons de Souscription d'Obligations Convertibles auxquelles sont attachées des Bons de Souscription à Obligations Convertibles (les « BSOC ») permettant une levée de quasi-fonds propres immédiate.

En date du 23 mars 2022, un investisseur, titulaire de BSOC 2022, a informé la Société de sa décision d'exercer cent mille (100 000) BSOC 2022 et s'est vu en conséquence attribuer cent mille (100 000) obligations convertibles. La Société a constaté en conséquence, d'une part, l'exercice d'un total de cent mille (100 000) BSOC 2022 et, d'autre part, la création de cent mille (100 000) Obligations Convertibles (ci-après les « OC Prime 2022 ») correspondant à l'exercice de ces cent mille (100 000) BSOC 2022.

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 8^{ème} 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 30 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 2^{ème} 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.

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 a annoncé le 17 avril 2023 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 dirigera 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 pleine.

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

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 de la Société 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 ;
- 1 669 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.

ACHETER-LOUER.FR et ACTUSITE s'associent pour commercialiser une solution commune de marketing digital complète

Le 13 juin 2023, ACHETER-LOUER.FR et ACTUSITE, l'agence digitale spécialiste du droit, du patrimoine et de l'assurance, ont annoncé 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-marquée ACHETER-LOUER.FR et ACTUSITE, mettant en valeur les forces des deux sociétés avec un partage des revenus.

Signature d'un partenariat stratégique et prise de participation au capital de la PropTech GETKEY

Le 22 juin 2023, ACHETER-LOUER.FR a annoncé la 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 2^{ème} 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 12^{ème} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 13^{ème} 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 3^{ème} 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 11^{ème} résolution, après avoir constaté que le montant des pertes financières sur la période du 1^{er} 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.

Lancement du nouveau site *EXPRESSION*

Le 15 décembre 2023, ACHETER-LOUER.FR a annoncé 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 vidéo 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 OCEANE 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 OCEANE 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 évènement significatif n'est intervenu en 2023.

1.1.2 Évènements 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 11^{ème} résolution, après avoir constaté que le montant des pertes financières sur la période du 1^{er} 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.

Lancement d'une nouvelle activité de Call-Center immobilier, habitat et PropTech sous l'enseigne Call-ProImmo

Le 27 février 2024, ACHETER-LOUER.FR a annoncé 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.

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

Le 7 mars 2024, ACHETER-LOUER.FR, spécialiste des solutions de marketing digital et du data dans l'immobilier et l'habitat, a annoncé 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 4^{ème} 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.

1.1.3 Activités en matière de recherche et développement

La Société a engagé 350 972 euros de frais de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.1.4 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Dans cet environnement économique particulièrement difficile pour le secteur immobilier, la baisse d'activité pèsera mécaniquement sur les résultats du 1^{er} semestre 2024 du Groupe.

Le Groupe a d'ores et déjà pris des mesures d'économie et continue à travailler activement sur l'optimisation de ses coûts afin de traverser cette crise sectorielle qui devrait se poursuivre jusqu'à fin 2024.

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

Toutefois, 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 en seraient affectés.

Cependant, REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES (titulaire des OCEANE émises en 2023) continu de poursuivre l'octroi de financement des activités du Groupe pour une enveloppe globale à hauteur de 1,5 M€ sur une période de 10 mois.

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

ACHETER-LOUER.FR dispose d'une offre digitale et data lui permettant de s'adapter facilement à un marché de l'immobilier et de l'habitat.

Les équipes du Groupe ACHETER-LOUER.FR sont pleinement mobilisées pour poursuivre le déploiement de sa stratégie digitale et data et son offre de services au travers de ses activités.

Les partenariats et les synergies avec les PropTech dans lesquelles le groupe ACHETER-LOUER.FR a pris des participations : Kize.immo, cocoon-immo.io, encheres-immo.com et ses filiales ALLODATA 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 et des PropTech avec de nouveaux services et solutions à forte valeur ajoutée.

Mais aussi la mise en place de partenariat stratégique avec les PropTech :

- GETKEY « Agences de France », 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, permettant à ACHETER-LOUER.FR de commercialiser cette solution digitale de diffusion immobilière à la performance développée par GETKEY, sous l'enseigne « Agences de France ».

En complément de ce partenariat, ACHETER-LOUER.FR a participé 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.

- KHEOPS, la start-up de l'I.A. générative souveraine pour la création, gestion et valorisation de contenu en français, permettant à ACHETER-LOUER.FR d'intégrer nativement KHEOPS à la plate-forme de services d'ACHETER-LOUER.FR pour tous ses clients on line.

Le développement de ses actifs Data

Disposant actuellement de 3 bases de données de 12 millions de contacts de particuliers intentionnistes immobilier et habitat, le Groupe en exploite et en monétise les Datas, sous les 3 enseignes suivantes : « MALETTREIMMO » « ACHETER-LOUER.FR » « 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.

En poursuivant l'enrichissement de ses bases, ACHETER-LOUER.FR apparaît plus que jamais comme un acteur incontournable du Data Marketing dans les thématiques de l'immobilier et de l'habitat sur le marché français.

C'est pour cela qu'ACHETER-LOUER.FR prévoit de continuer à investir dans la collecte et l'acquisition de leads, dans l'enrichissement, la qualification, la gestion et l'analyse de données, dans l'exploitation, la programmation et le routage de bases de données.

Synergies, partenariats et croissances externes

Dans un environnement totalement digitalisé et d'exploitation des Data, le Groupe dispose d'atouts majeurs pour prendre de nouvelles parts de marché afin de devenir un acteur incontournable des solutions de marketing digital et du data dans l'Immobilier et l'Habitat.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a noué des partenariats commerciaux exclusifs et des synergies technologiques et business avec les PropTech et les sociétés du Digital-Data suivantes :

- **kize.immo et kick.ai**, plateforme de services dédiée à l'immobilier et qui a déployé une solution prédictive en utilisant IA, outil de projection de la valeur immobilière, un algorithme d'aide à la décision pour les particuliers et les professionnels de l'immobilier.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 14% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette technologie puissante vient

parfaitement compléter l'offre digitale du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme précurseur du monde de demain avec un nouveau service à forte valeur ajoutée.

- **adomos.com**, spécialisée dans la commercialisation et la gestion de biens immobiliers en investissement locatif, dont les actions sont cotées sur Euronext Growth (Mnémono ALADO – ISIN FR0013247244). De même, le Groupe ACHETER-LOUER.FR a une participation de 17,60% au 31/12/2023 au capital de la société, permettant à ADOMOS d'accélérer le déploiement de la première plateforme automatisée d'achat en ligne d'investissement immobilier, ainsi que la création et à la commercialisation de NFT immobiliers. Ce rapprochement permet aussi la mise en place de synergies croisées entre les activités des deux groupes et renforcera l'offre de services d'ACHETER-LOUER.FR.

- **cocoon-immo.io**, la solution n°1 du Community-Management spécialisée dans l'immobilier.

Gestion clé en main des réseaux sociaux pour les agences immobilières. Permet d'optimiser la communication des professionnels de l'immobilier sur les réseaux sociaux en alliant la puissance de la technologie à la pertinence d'un accompagnement humain.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 9% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette solution technologique digitale vient parfaitement compléter les dispositifs digitaux du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.

- **encheres-immo.com**, les enchères immobilières interactives en ligne. Cette Plateforme d'enchères immobilières en ligne pour les professionnels de l'immobilier, permet aux professionnels de l'immobilier de capter plus de mandats exclusifs, de vendre au meilleur prix et de dynamiser leurs commercialisations.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 10% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette solution technologique digitale vient parfaitement compléter les dispositifs digitaux du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.

- **ALLO-DATA allomandat.com**, la solution de pige immobilière innovante basée sur l'envoi automatique de messages vocaux « direct répondeur » et/ou de SMS à tous les particuliers propriétaires vendeurs et aux propriétaires bailleurs.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en faisant l'acquisition de 100% du capital de la start-up pour intégrer cette plateforme digitale dans les dispositifs d'ACHETER-LOUER.FR et d'en accélérer le développement. Et positionne ainsi ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.

- **GETKEY « Agences de France »**, 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 commercialisera 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 proposent 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.

- **KHEOPS**, la start-up de l'I.A., qui développe une plateforme d'Intelligence Artificielle générative conçue spécifiquement pour répondre aux besoins des PME françaises.

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.

Les synergies commerciales et partenariats mis en place viennent parfaitement compléter son offre digitale et le positionnent comme précurseur du monde de l'IA et des PropTech avec de nouveaux services et solutions à forte valeur ajoutée et devraient contribuer à la croissance du chiffre d'affaires dès la reprise.

Cet actif stratégique offre au Groupe un important potentiel de développement sur le long terme grâce à la monétisation et l'exploitation de ses millions d'actifs Data et de ses solutions digitales.

De même, il reste attentif à toute opportunité de croissance externe notamment sur des sociétés plus matures afin d'optimiser à plus court terme la rentabilité de ces opérations.

Afin d'accompagner cette stratégie, le Groupe a mis en place le 31 mars 2023 avec la société REAL ESTATE TECH OPPORTUNITIES un financement obligataire d'un montant nominal maximum de 20 M€ sous forme d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes.

L'objectif est de doter la Société des ressources nécessaires pour assurer le financement, à court et moyen terme, de son besoin en fonds de roulement et des montants envisagés dans son plan de croissance, et qui porte en particulier sur :

- la croissance organique, par l'accélération de l'exploitation et de la monétisation des Data, avec comme objectif de passer de 12 millions à 25 millions d'inscrits intentionnistes immobilier et habitat sur sa base de données. Et par le déploiement de nouvelles solutions digitales destinées aux acteurs de l'immobilier et de l'habitat,
- et la croissance externe, par l'acquisition de sociétés dans le Digital et/ou dans le Data rattachées au secteur de l'immobilier et/ou de l'habitat.

ACHETER-LOUER.FR bénéficiant d'un positionnement stratégique sur le digital et la data qui lui offre une certaine agilité, elle estime être en mesure de pouvoir bénéficier rapidement des premières reprises d'activité dans le secteur qui commencent à se faire ressentir en ce début d'année 2024, notamment avec le développement des activités des filiales ALLODATA (Solution digitale de pige et de rentrée de mandat) et TRIDISPHERE.FR (Studio d'imagerie 2D et 3D).

1.2. Situation financière de la Société et du Groupe ACHETER-LOUER.FR

1.2.1 Situation financière de la Société

Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux propres de la Société s'élève à 4 639 526 euros pour un capital social de 135 197 euros à cette même date, et contre un montant des capitaux propres s'établissant à (10 184 256 323) euros pour un capital social de 33 041 896 448,80 euros au 31 décembre 2022.

Le montant des dettes financières de la Société s'élève à 5 591 672 euros au 31 décembre 2023, contre 10 197 456 004 euros au 31 décembre 2022.

1.2.2 Situation financière du Groupe ACHETER-LOUER.FR

Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux propres consolidés du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 4 409 K€ contre (10 184 456) K€ au 31 décembre 2022.

Le montant de la dette financière consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 5 618 K€ au 31 décembre 2023 contre 10 197 456 K€ au 31 décembre 2022. Celui du total des dettes consolidées s'élève à 7 331 K€ au 31 décembre 2023 contre 10 198 498 K€ au 31 décembre 2022.

La trésorerie nette consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2023 est de 11 K€ contre 413 K€ au 31 décembre 2022.

1.3. Description des principaux risques

1.3.1 Risques liés aux clients

L'offre commerciale de la Société étant ciblée vers les professionnels de l'immobilier, la quasi-totalité de son chiffre d'affaires est réalisée auprès de personnes morales.

Aucun client ne représente individuellement une part significative du chiffre d'affaires de la Société, et celle-ci n'est donc pas confrontée à un risque de dépendance forte vis-à-vis d'un client spécifique.

Une dégradation de l'environnement économique et sanitaire ainsi que celle de la situation des agents immobiliers constitueraient un risque important pour la Société.

1.3.2 Risques liés aux contrats de partenariat

La Société a conclu de nombreux contrats de partenariats et accords non exclusifs avec plusieurs groupes immobiliers nationaux ou régionaux ainsi qu'avec d'autres partenaires présents sur Internet ; ce qui lui permet de fournir des services complémentaires à son offre. Ces partenariats sont conclus pour une durée de 1 à 2 ans.

Aucune assurance ne peut être donnée pour l'avenir quant à la qualité de ces relations, au fonctionnement, au renouvellement ou à la pérennité des différents accords conclus.

1.3.3 Risques liés à la faculté de s'adapter aux fluctuations de l'activité

La Société a vécu en 2009 une année de forte contraction de son activité, suivie d'un redémarrage entre 2010 et 2014.

La Société a engagé en 2021 une nouvelle orientation stratégique, permettant d'anticiper une croissance et une création de valeur significative dès 2022.

Si cette nouvelle orientation stratégique n'apporte pas à horizon 2024 une croissance et une création de valeur significative, cela constituerait un risque.

1.3.4. Risques liés au financement des investissements

Le 28 mars 2023, la Société a signé un contrat d'émission de bons d'émissions donnant accès à des Obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) pour une durée de 24 mois à compter de la date de signature.

ACHETER-LOUER.FR n'a donc pas de risques majeurs de financement de ses investissements.

1.3.5. Risque de dilution

Dans la mesure où les actionnaires de la Société ne participent pas à l'émission des actions nouvelles résultant de la conversion d'OCEANE ou d'OCABSOC, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société sera diminuée, et de manière potentiellement significative, en cas de conversion de tout ou partie des OCEANE ou d'OCABSOC.

1.3.6. Risque relatif à l'évolution du cours de bourse

Les porteurs d'OCEANE et d'OCABSOC n'ayant pas vocation à rester durablement actionnaire de la Société, les cessions d'actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE et des OCABSOC pourraient avoir un impact significativement défavorable sur le cours de l'action de la Société.

1.3.7. Risque de diminution de la valeur nominale de l'action

L'émission importante d'actions à la suite de la conversion des OCEANE et des OCABSOC est susceptible d'avoir un impact baissier sur le cours de bourse de la Société. Dans ce contexte, la Société pourrait devoir procéder à des réductions complémentaires de la valeur nominale des actions à celles déjà décrites dans les paragraphes 1.1.1 et 1.1.2.

1.3.8. Risques liés à la conjoncture du marché immobilier

En 2022, le marché immobilier a connu une légère baisse du nombre de vente de 3% sur le marché français par rapport à l'année record de 2021. Le premier semestre a continué d'être très actif, mais le marché a commencé à se gripper à partir du début du 2ème semestre. Et les ventes se sont considérablement ralenties à partir du mois de septembre à cause de la franche remontée des taux. C'est donc une année à deux vitesses.

Une baisse importante du nombre de vente en 2023 constituerait un risque.

1.3.9. Risques liés à la dépendance vis-à-vis d'hommes-clés

Le succès de la Société repose en partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants, Messieurs Laurent CAMPAGNOLO et Norbert ALVAREZ. Leur départ pourrait avoir un effet négatif non négligeable sur la stratégie, les résultats et la situation financière de la Société.

Toutefois, la Société considère qu'une grande partie des fonctions assumées par les dirigeants pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs, le cas échéant, après une période d'adaptation et/ou de formation.

1.3.10. Risques liés à la dépendance vis-à-vis de fournisseurs

ACHETER-LOUER.FR n'a pas de risques majeurs vis à vis de ses fournisseurs.

1.3.11. Risques liés aux émissions de titres pouvant donner accès au capital de la société de façon échelonnée dans le temps

ACHETER-LOUER.FR a mis en place des financements sous forme d'OCABSA et d'OCEANE auprès d'investisseurs financiers qui, après avoir reçu les actions issues de la conversion de ces titres, n'ont pas vocation à rester actionnaires de la Société.

Les actions, résultant de la conversion des titres susvisés, pourraient être cédées dans le marché à très brefs délais, ce qui pourrait créer une forte pression baissière sur le cours de l'action.

Les actionnaires pourraient subir une perte de leur capital investi en raison d'une diminution significative de la valeur de l'action de la Société, ainsi qu'une forte dilution en raison du grand nombre de titres émis au profit des titulaires des OCABSA et/ou des OCEANE.

II- ACTIVITE ET RESULTATS DES FILIALES

2.1. EDITIONS PARIS IMMOBILIER

2.1.1. Activité de EDITIONS PARIS IMMOBILIER

LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER, spécialiste de la vente d'espaces d'annonces immobilières sur la zone Paris intra-muros, est détenue à 99,63 % par la Société ACHETER-LOUER.FR.

2.1.2. Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun événement significatif n'est intervenu en 2023.

2.1.3. Présentation des comptes de EDITIONS PARIS IMMOBILIER

2.1.3.1. Détail du compte de résultat de la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER a réalisé **un chiffre d'affaires de 81 653 €** contre 124 327 € au cours de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation est de 81 653 € en 2023, contre 124 327 € au cours de l'exercice précédent.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **1 561 €** en 2023, contre 4 840 € en 2022.

Les charges de l'exercice 2023 sont réparties comme suit, en comparaison avec les charges de l'exercice 2022 :

	Charges 2023	Charges 2022
Autres achats et charges externes	901 €	4 210 €
Impôts, taxes et versements assimilés	660 €	630 €
Total	1 561 €	4 840 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **80 092 €** contre 119 487 € en 2022.

Au cours de l'exercice 2023, la société a réalisé un **résultat financier de 2 492 €** constitué d'autres intérêts et produits assimilés pour 2 492 €.

Au cours de l'exercice 2023, le **résultat exceptionnel** de la société est nul.

En conséquence, et après imputation du résultat financier de 2 492 € et de l'impôt sur les bénéfices, le **résultat net** se solde par un **bénéfice de 82 584 €** contre un bénéfice de 126 282 € en 2022, soit une baisse de 34,59 %.

2.1.3.2. Bilan, situation financière et endettement de la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER

Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux propres de EDITIONS PARIS IMMOBILIER s'élevait à **(166 888) €** pour un capital social à cette date de **8 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à **9 827 €**.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à **151 395 €**.

Au 31 décembre 2023, les dettes financières s'élèvent à 80 000 €.

Le total général du bilan de la Société s'élève à **124 957 €** et a évolué comme suit entre 2022 et 2023 :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif immobilisé	30 490 €	30 490 €
Actif circulant	94 467 €	129 375 €
Total de l'actif	124 957 €	159 865 €
Capitaux propres	(166 888) €	(249 472) €
Emprunts et dettes	291 845 €	409 337 €
Total du passif	124 957 €	159 865 €

2.1.4. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, EDITIONS PARIS IMMOBILIER n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.1.5. Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

2.1.6. Perspectives de EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour l'exercice 2024

Une poursuite normale de l'activité est envisagée pour l'exercice 2024.

2.2. ALLODATA

2.2.1. Activité de ALLODATA

La société ALLODATA a développé une solution unique sur le marché à travers sa plateforme et son application de marketing digital Allô Mandat permettant de faciliter la recherche de nouveaux mandats et destinée aux agents immobiliers indépendants, constructeurs de maisons individuelles, mandataires immobiliers, agences de gestion locative et diagnostiqueurs immobiliers.

Cette solution de prospection automatisée basée sur une pige immobilière informatisée des annonces des particuliers (vente/location de maisons, appartements et terrains), permet d'envoyer automatiquement des messages vocaux sur leur répondeur et/ou des SMS.

2.2.2. Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun événement significatif n'est intervenu en 2023.

2.2.3. Présentation des comptes de ALLODATA

2.2.3.1. Détail du compte de résultat de la société ALLODATA

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société ALLODATA a réalisé **un chiffre d'affaires** de **128 163 €** contre 192 654 € au cours de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation est de **128 461 €** en 2023, contre 198 002 € au cours de l'exercice précédent.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **148 496 €** en 2023, contre 149 756 € en 2022.

Les charges de l'exercice 2023 sont réparties comme suit, en comparaison avec les charges de l'exercice 2022 :

	Charges 2023	Charges 2022
Autres achats et charges externes	146 952 €	92 623 €
Impôts, taxes et versements assimilés	(36) €	2 334 €
Salaires et traitements	-	34 223 €
Charges sociales	-	12 972 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 395 €	2 177 €
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	5 342 €
Autres charges	185 €	85 €
Total	148 496 €	149 756 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **(20 035) €** contre 48 245 € en 2022.

Au cours de l'exercice 2023, le **résultat financier** de la société est nul.

Au cours de l'exercice 2023, le **résultat exceptionnel** de la société est nul.

En conséquence, et après imputation de l'impôt sur les bénéfices, le **résultat net** se solde par **une perte de (20 035) €** contre un bénéfice de 39 538 € en 2022.

2.2.3.2. Bilan, situation financière et endettement de la société ALLODATA

Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux propres de ALLODATA s'élevait à **51 257 €** pour un capital social à cette date de **5 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à **25 015 €**.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à **50 202 €**.

Au 31 décembre 2023, les dettes financières s'élèvent à **0 €**.

Le total général du bilan de la Société s'élève à **127 329 €** et a évolué comme suit entre 2022 et 2023 :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif immobilisé	41 440 €	1 395 €
Actif circulant	127 329 €	104 549 €
Total de l'actif	127 329 €	105 944 €
Capitaux propres	51 257 €	71 292 €
Emprunts et dettes	76 071 €	34 652 €
Total du passif	127 329 €	105 944 €

2.2.4. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, ALLODATA n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.2.5. Évènements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

2.2.6. Perspectives de ALLODATA pour l'exercice 2024

Disposant d'une solution digitale automatisée et efficace, avec plus de 500 000 annonces immobilières actives de particuliers, une collecte mensuelle moyenne de 50 000 nouvelles annonces, et maintenant élargie à d'autres acteurs de l'immobilier (constructeurs de maisons individuelles, agences de gestion locative, chasseur immobilier et diagnostiqueurs immobiliers), ALLODATA est prête à continuer son développement.

2.3. ALFR OPPORTUNITY INVEST

2.3.1. Activité de la filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST

ALFR OPPORTUNITY INVEST est une société holding qui a pour objet de détenir des participations stratégiques dans des sociétés acteurs des marchés financiers, détenue à 100 % par la Société ACHETER-LOUER.FR.

A ce jour, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST a pris une participation au sein de chacune des sociétés suivantes :

	% du capital détenu
WECOCOON	9,4%
ENCHERESIMMO	10%

Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu en 2023

2.3.2. Présentation des comptes de ALFR OPPORTUNITY INVEST

2.3.2.1. *Détail du compte de résultat de la société ALFR OPPORTUNITY INVEST*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST n'a pas réalisé de chiffre d'affaires.

Le total des produits d'exploitation est nul en 2023, comme en 2022.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **5 944 € en 2023** contre 36 063 € en 2022.

Les charges de l'exercice 2023 sont réparties comme suit, en comparaison avec les charges de l'exercice 2022 :

	Charges 2023	Charges 2022
Autres achats et charges externes	5 944 €	36 063 €
Total	5 944 €	36 063 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **(5 944) €** contre (36 063) € en 2022.

Au cours de l'exercice 2023, la société a réalisé un **résultat financier de 0 €**, contre (500 007) € en 2022.

Au cours de l'exercice 2023, la société a réalisé un **résultat exceptionnel de (14 400) €**, contre (13 860) € en 2022.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice écoulé se solde par **une perte de (20 344) €**, contre une perte de (549 930) € en 2022.

2.3.2.2. Bilan, situation financière et endettement de la société ALFR OPPORTUNITY INVEST

Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux propres de ALFR OPPORTUNITY INVEST était de **(442 014) €** pour un capital social à cette date de **100 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à **0 €**.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à **11 820 €**.

Au 31 décembre 2023, les autres dettes s'élèvent à 1 129 198 €. ALFR OPPORTUNITY INVEST n'a pas de dettes financières.

Le total général du bilan de la Société s'élève à **699 004 €** et a évolué comme suit entre 2022 et 2023 :

	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2022 (15 mois)
Actif immobilisé	671 976 €	671 976 €
Actif circulant	27 028 €	18 841 €
Total de l'actif	699 004 €	690 817 €
Capitaux propres	(442 014) €	(436 070) €
Emprunts et dettes	1 141 018 €	1 126 887 €
Total du passif	699 004 €	690 817 €

2.3.3. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, ALFR OPPORTUNITY INVEST n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.3.4. Évènements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

2.3.5. Perspectives de ALFR OPPORTUNITY INVEST pour l'exercice 2024

Avec cette Filiale d'investissement, lorsque le marché de l'immobilier sera à nouveau dynamique, le Groupe pourra poursuivre sa stratégie de croissance externe et pourra examiner toute opportunité de croissance externe notamment sur des sociétés plus matures afin d'optimiser à plus court terme la rentabilité de ces opérations. Il confirme ainsi son ambition de devenir un acteur incontournable des solutions digitales, de l'imageries 2D-3D et de la Data dans l'immobilier et l'habitat.

2.4. TRIDISPHERE.FR

2.4.1. Activité de la filiale TRIDISPHERE.FR

TRIDISPHERE.FR est une société qui a pour activité la production d'imageries 2D et 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...), détenue à 90 % par la Société ACHETER-LOUER.FR.

Créée en avril 2023, TRIDISPHERE.FR a clôturé son premier exercice social le 31 décembre 2023, d'une durée exceptionnelle de 9 mois.

2.4.2. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu en 2023

2.4.3. Présentation des comptes de TRIDISPHERE.FR

2.4.3.1. Détail du compte de résultat de la société TRIDISPHERE.FR

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société TRIDISPHERE.FR a réalisé un **chiffre d'affaires** de **41 895 €**.

Le total des produits d'exploitation est de **41 896 €** en 2023.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **65 845 €** en 2023.

Les charges de l'exercice 2023 sont réparties comme suit :

	Charges 2023
Autres achats et charges externes	16 040 €
Impôts, taxes et versements assimilés	473 €
Salaires et traitements	36 397 €
Charges sociales	12 931 €
Autres charges	4 €
Total	65 845 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **(23 949) €**.

Au cours de l'exercice 2023, la société a réalisé un **résultat financier de 0 €**.

Au cours de l'exercice 2023, la société a réalisé un **résultat exceptionnel de 0 €**.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice écoulé se solde par **une perte de (23 949) €**.

2.4.3.2. Bilan, situation financière et endettement de la société TRIDISPHERE.FR

Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux propres de TRIDISPHERE.FR s'élevait à **(21 949) €** pour un capital social à cette date de **2 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à **18 434 €**.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à **6 313 €**.

Au 31 décembre 2023, les autres dettes s'élèvent à **9 609 €**.

Le total général du bilan de la Société s'élève à **12 407 €** et est réparti comme suit :

	31 décembre 2023 (9 mois)
Actif immobilisé	0 €
Actif circulant	12 407 €
Total de l'actif	12 407 €
Capitaux propres	(21 949) €
Emprunts et dettes	34 356 €
Total du passif	12 407 €

2.4.4. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, TRIDISPHERE.FR n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.4.5. Évènements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Le 16/05/2024 TRIDISPHERE.FR a annoncé, avoir 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.

Dans le cadre de cette mission, 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.

2.4.6. Perspectives de TRIDISPHERE.FR pour l'exercice 2024

TRIDISPHERE.FR, est désormais reconnu et référencé dans le secteur de l'imagerie 2D/3D et va pouvoir accélérer son développement dans ce domaine, notamment en participant à d'autres appels d'offres.

Lancée il y a maintenant un an, TRIDISPHERE.FR connaît un beau développement de son activité puisqu'elle dispose déjà d'un portefeuille d'une trentaine de clients récurrents dans l'immobilier tertiaire (bureaux) et résidentiel.

II. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT

2.1. Comptes sociaux de la Société ACHETER-LOUER.FR

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2023, s'est élevé à 2 159 937 euros, à comparer à un chiffre d'affaires d'un montant de 3 511 047 euros au titre de l'exercice 2022, soit une baisse de 38,47%.

Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité :

(en K€)	31/12/2023	31/12/2022	Var %	% du CA	% du CA N-1
Chiffre d'affaires	2 160	3 511	-38 %	100%	100%
Revenus des activités Web-Digital-Data ⁽¹⁾	1 532	2 786	-55 %	71%	80%
Revenus des activités BtoB	369	393	-6 %	17%	11%
Revenus des activités Print	259	332	-22 %	12%	9%

⁽¹⁾ Les revenus de l'activité Web-Digital-Data comprennent des échanges de base de données pour un montant de 1000 K€ en 2023 (contre 2 000 K€ en 2022).

Les produits d'exploitation de la Société s'élèvent à 2 873 001 euros au 31 décembre 2023 contre 4 408 819 euros au 31 décembre 2022, soit une baisse de 34,83%.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 6 176 541 euros en 2023 contre 7 395 475 euros en 2022, le résultat d'exploitation 2023 se solde par un déficit de (3 303 541) euros à comparer à un déficit de (2 986 656) euros en 2022.

Le résultat financier de l'exercice 2023 est une perte de (5 307 439) euros, à comparer à un résultat financier de (43 503 365 455) euros pour l'exercice précédent. Le résultat financier déficitaire se rapporte principalement aux conversions d'OCEANE. 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.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice 2023 est une perte de (8 610 980) euros, à comparer à un résultat courant avant impôts négatif de (43 506 352 112) euros réalisé au cours de l'exercice 2022.

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2023 est une perte de (36 156) euros à comparer à une perte de (36 084) euros au titre de l'exercice 2022.

Le résultat net de l'exercice 2023 est une perte de (8 647 136) euros contre une perte de (43 506 388 196) euros au titre de l'exercice 2022.

2.2. Comptes consolidés

La société mère, ACHETER-LOUER.FR, consolide, selon la méthode de l'intégration globale, les sociétés suivantes :

- la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER, filiale à 99,63 % ;
- la société ALLO DATA, filiale à 100% ;
- la société ALFR OPPORTUNITY INVEST, filiale à 100% ;
- la société TRIDISPHERE.FR, filiale à 90%.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le montant consolidé des produits d'exploitation du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 3 018 K€ contre 4 601 K€ au 31 décembre 2022.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR au cours dudit exercice s'élève à 2 304 K€ contre 3 704 K€ au titre de l'exercice 2022.

Les charges d'exploitation s'élèvent à (6 360) K€ en 2023 contre (7 456) K€ en 2022 et se ventilent de la manière suivante :

En K€	2023	2022
Charges de personnel :	(2 034)	(2 267)
Autres charges d'exploitation :	(1 918)	(2 009)
Impôts et taxes :	(37)	(49)
Amortissement et dotations nettes de reprises de provisions :	(2 370)	(3 131)
Total	(6 360)	(7 456)

Au 31 décembre 2023, le résultat d'exploitation consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est une perte de (3 342) K€ contre une perte de (2 855) K€ au 31 décembre 2022.

Le résultat financier de l'exercice 2023 est une perte de (5 306) K€ contre un résultat financier de (43 503 359) K€ en 2022.

Le résultat exceptionnel est une perte de (36) K€ en 2023 contre une perte de (31) K€ en 2022.

Au 31 décembre 2023, le résultat net consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établit à (8 684) K€, de même que le résultat net part du groupe de 2023 s'élève à (8 679) K€ comparé à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2022 qui s'élève à (43 506 254) K€.

En K€	2023	2022	Variation 2022/2023
Produits d'exploitation consolidés	3 018	4 601	-34,41%
Résultat d'exploitation consolidé	(3 342)	(2 855)	-17,06%
Résultat courant consolidé	(8 647)	(43 506 214)	-%
Résultat net consolidé	(8 684)	(43 506 254)	-%

La trésorerie nette du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établit à la clôture de l'exercice 2023 à 11 K€ à comparer à 413 K€ au 31 décembre 2022.

Les capitaux propres consolidés (part du groupe) s'élèvent à la clôture de l'exercice 2023 à 4 409 K€ contre (10 184 456) K€ au 31 décembre 2022.

2.3. Proposition d'affectation du résultat net de l'exercice

Au cours de l'exercice 2023, la société ACHETER-LOUER.FR a réalisé une perte nette d'un montant de (8 647 136) euros, perte que nous vous proposons d'affecter comme suit :

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2023
Résultat de l'exercice 2023	(8 647 136) €
Report à nouveau avant affectation du résultat 2023	0 €
Affectation au compte de Report à nouveau	8 647 136 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2023	(8 647 136) €

2.4. Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Conformément à la loi, nous vous informons qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

2.5. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices figure en **Annexe 1** du présent rapport.

2.6. Délais de règlement

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous rendons compte dans le tableau ci-après, de la décomposition, à la clôture de l'exercice, du solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date du 31/12/2023 dont le terme est échu :

En €	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues					
	non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à	31 à 60	61 à 90	91 jours	Total
	(indicatif)	30 jours	jours	jours	et plus	(1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	47	30	38	42	135	258
Montant total des factures concernées TTC	102 607	72 332	69 554	28 129	160 991	345 888
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	5,77%	3,41%	5,06%	4,25%	9,84%	22,15%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	-					
Montant total des factures exclues	-					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
(contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
	Délais légaux					
	Selon article L443-1 du code de commerce					

Factures émises non réglées à la date du 31/12/2023 dont le terme est échu :

En €	Article D. 441 I.- 1° : Factures émises					
	non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à	31 à 60	61 à 90	91 jours	Total
	(indicatif)	30 jours	jours	jours	et plus	(1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	124	262	184	98	702	927
Montant total des factures concernées TTC	115 587	99 023	154 549	70 806	705 229	740 055
Pourcentage du montant total des ventes TTC de l'exercice	2,55%	4,14%	5,36%	2,21%	18,64%	17,61%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	-					
Montant total des factures exclues	-					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
(contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
	Délais légaux					
	Selon article L443-1 du code de commerce					

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

En vous rendant compte de l'activité de la Société, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan conformément à l'article L.233-6 du Code de commerce, il est précisé que la Société n'a réalisé aucune prise de participation dans des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française au cours de l'exercice écoulé, à l'exception de celles décrites au paragraphe 1.1.1 du présent rapport.

IV. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

4.1. Capital social

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élevait à 135 196,9578 euros divisé en 9 796 881 actions de 0,0138 euros de valeur nominale chacune.

4.2 Évolution du capital social

Depuis le début de l'exercice écoulé, le capital social a évolué comme suit :

Date du Directoire ⁽¹⁾	Nature de l'opération	Nombre d'actions nouvelles	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social Après
27/12/2023	AK par conversion de 14 058 OC Prime 2022	776 685	9 020 196	9 796 881	0,0138 €	135 196,9578 €
03/01/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	2 999 999	9 796 881	12 796 880	0,0138 €	176 596,944 €
08/01/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	2 999 999	12 796 880	15 796 879	0,0138 €	217 996,9302 €

Date du Directoire ⁽¹⁾	Nature de l'opération	Nombre d'actions nouvelles	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social Après
12/01/2024	AK par conversion de 2 OCEANE	3 333 332	15 796 879	19 130 211	0,0138 €	263 996,9118 €
15/01/2024	Reduction de capital motivée par des pertes	-	19 130 211	19 130 211	0,0020 €	38 260,422 €
18/01/2024	AK par conversion de 2 OCEANE	4 000 000	19 130 211	23 130 211	0,0020 €	46 260,422 €
25/01/2024	AK par conversion de 2 OCEANE	5 000 000	23 130 211	28 130 211	0,0020 €	56 260,422 €
26/01/2024	AK par conversion de 14 OCEANE	46 666 666	28 130 211	74 796 877	0,0020 €	149 593,754 €
26/01/2024	AK par conversion de 50 BSOC 2022	15 151 515	74 796 877	89 948 392	0,0020 €	179 896,784 €
30/01/2024	AK par conversion de 10 OCEANE	50 000 000	89 948 392	139 948 392	0,0020 €	279 896,784 €
31/01/2024	AK par conversion de 5 OCEANE	25 000 000	139 948 392	164 948 392	0,0020 €	329 896,784 €
01/02/2024	AK par conversion de 5 OCEANE	50 000 000	164 948 392	214 948 392	0,0020 €	429 896,784 €
02/02/2024	AK par conversion de 5 OCEANE	50 000 000	214 948 392	264 948 392	0,0020 €	529 896,784 €
08/02/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	37 500 000	264 948 392	302 448 392	0,0020 €	604 896,784 €
13/02/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	37 500 000	302 448 392	339 948 392	0,0020 €	679 896,784 €
16/02/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	50 000 000	339 948 392	389 948 392	0,0020 €	779 896,784 €
27/02/2024	AK par conversion de 2 OCEANE	50 000 000	389 948 392	439 948 392	0,0020 €	879 896,784 €
04/03/2024	AK par conversion de 2 OCEANE	66 666 500	439 948 392	506 614 892	0,0020 €	1 013 229,784 €
07/03/2024	AK par conversion de 4 OCEANE	133 333 000	506 614 892	639 947 892	0,0020 €	1 279 895,784 €
08/03/2024	AK par conversion de 4 OCEANE	133 333 000	639 947 892	773 280 892	0,0020 €	1 546 561,784 €
19/03/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	150 000 000	773 280 892	923 280 892	0,0020 €	1 846 561,784 €
06/05/2024	AK par conversion de 2 OCEANE	200 000 000	923 280 892	1 123 280 892	0,0020 €	2 246 561,784 €
20/05/2024	AK par conversion de 3 OCEANE	300 000 000	1 123 280 892	1 423 280 892	0,0020 €	2 846 561,784 €

⁽¹⁾ Date de constatation de l'augmentation de capital

Il est renvoyé au paragraphe 1.1 ci-dessus pour de plus amples précisions sur ces opérations.

4.3 Actionnaires détenant plus de 5% au 31 décembre 2023

En application des dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires qui détiennent plus de 5% du capital au 31 décembre 2023 :

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Public	9 796 881	100,00%	9 796 881	100,00%
TOTAL	9 796 881	100,00%	9 796 881	100,00%

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2023.

4.4 Capital potentiel

4.4.1 Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis le début de l'exercice écoulé, le Directoire de la Société n'a procédé à la mise en place d'aucun plan d'option de souscription ou d'achat d'actions. Il n'existait aucune option en vigueur au cours de l'exercice écoulé.

4.4.2 Information sur les attributions gratuites d'actions

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 de la Société 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 ;
- 1 669 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.

4.4.3 Information sur les valeurs mobilières donnant accès au capital

Obligations Convertibles en Actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles (OCABSOC)

Le 25 août 2017, le Directoire de la Société a, sur usage d'une délégation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, décidé de lancer une émission à titre gratuit, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de bons de souscription d'obligations convertibles en actions avec bons de souscription d'obligations convertibles en actions (« BSOCABSOC ») pour un

montant de 2 640 000 € et dans la limite d'un montant global d'environ 29 040 000 € dans l'hypothèse où l'ensemble des bons serait exercé.

Les principales caractéristiques des OCABSOC sont résumées ci-après :

- Montant nominal initial : 1 320 000 euros
- Montant nominal maximum de l'emprunt : 29 040 000 euros
- Taux d'intérêt de 1% ;
- Valeur nominale de l'OC : 1 € ;
- Nombre d'OCABSOC à émettre représentant un montant de souscription aux OCABSOC et d'exercice des BSOC compris entre un minimum de 5 280 K€ et un maximum de 29 M€ sur une période de 6 ans ;
- Convertibilité sur la base d'un taux de conversion représentant au minimum 65% de la valeur moyenne des cours de clôture de l'action constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la date de conversion ;
- Conversion ne pouvant pas entraîner une dilution supérieure à 20% du capital social par an ;
- Les OCABSOC ne sont pas admises aux négociations sur le marché Euronext Growth
- Nombre d'OCABSOC restantes au 31 décembre 2020 : 0

Obligations Convertibles ou échangeables en Actions Nouvelles et/ou existantes avec BSA attachés (OCEANE 2021)

Le 28 juin 2021, le Directoire faisant usage d'une délégation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, a décidé l'émission de bons d'émission (les « **Bons d'Emission** ») donnant accès à des OCEANE auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions (les « **BSA** ») (ensemble, l'« **Emprunt Obligataire** ») au profit d'un investisseur pour un montant maximum de 62 000 000 € en plusieurs tranches par versement (i) d'une (1) Tranche de six millions (6 000 000) euros.

Lors de sa réunion du 28 juin 2021, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de six cents (600) Bons d'Emission lié dans le cadre de la première Tranche et décidé d'émettre six cents (600) OCEANE, d'une valeur nominale de 10 000 euros chacune et quarante-cinq millions (45 000 000) BSA au profit de l'Investisseur, chaque BSA donnant droit de souscrire à une action de la Société de 0,01 euro de valeur nominale.

Le 17 mars 2022 le Directoire a décidé :

(i) de conclure un avenant au contrat d'émission des OCEANE précisant :

- a) qu'il pourra être décidé d'un commun accord entre la Société et l'Investisseur de modifier la taille d'une Tranche, étant précisé que (i) ladite Tranche devra avoir un montant nominal minimum d'un (1) million d'euros et que (ii) la modification de ladite Tranche ne pourra se faire que par multiples de cent mille (100 000) euros ;
- b) chaque OCEANE sera valable pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de sa date d'émission ;
- c) la conversion d'OCEANE en actions de la Société ne pourra avoir pour conséquence la détention seule ou de concert, directement ou indirectement, par le porteur d'OCEANE de plus de 49,9% du nombre total d'actions ou des droits de vote de la Société. Le porteur d'OCEANE devra ainsi ajuster le nombre d'OCEANE à convertir lors de chaque notification de conversion de sorte que cette limite ne soit pas dépassée à l'issue de la conversion concernée ;

(ii) de tirer sur une deuxième tranche d'OCEANE d'une valeur nominale de 1 700 000 euros et l'émission corrélative de 170 OCEANE auxquelles sont attachés 1 700 000 BSA.

Lors de ses réunions des 30 juin et 13 juillet 2022, le Directoire, faisant usage de la 12^{ème} résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2022, a décidé le regroupement des actions de la Société par attribution de 1 action ordinaire nouvelle de 2 786 euros de valeur nominale contre 10 000 actions ordinaires de 0,2786 euro de valeur nominale détenues.

Consécutivement à la prise d'effet de cette opération de regroupement des actions de la Société, le Directoire a procédé à l'ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, lors de sa réunion du 7 septembre 2022 et a constaté que désormais l'investisseur détenait

46 700 000 BSA au titre des trois tranches d'OCEANE, 10 000 BSA donnant droit de souscrire à 1 action de la Société de 1 456,12 euros de valeur nominale ;

Par décision en date du 2 novembre 2022, le Directoire a décidé de tirer sur une troisième tranche d'OCEANE d'une valeur nominale de 1 000 000 euros et l'émission corrélative de 100 OCEANE auxquelles sont attachés 206 BSA.

Les principales caractéristiques des OCEANE sont résumées ci-après :

- Montant nominal initial : 6 000 000 euros
- Montant nominal maximum de l'emprunt : 62 000 000 euros
- Taux d'intérêt : pas d'intérêt ;
- Valeur nominale de l'OCEANE : 10 000 € ;
- Maturité : Chaque OCEANE sera valable pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de sa date d'émission ;
- Nombre d'OCEANE pouvant être émises : 6 200 ;
- Convertibilité sur la base de 96 % du plus bas des cours quotidiens moyens pondérés par les volumes au cours d'une période de quinze (15) jours de bourse précédant immédiatement la notification d'un avis de conversion par le porteur (arrondi à la deuxième décimale inférieure) ;
- Les OCEANE ne sont pas admises aux négociations sur le marché Euronext Growth
- Nombre d'OCEANE restantes au 31 décembre 2023 : 91

Les principales caractéristiques des BSA attachés aux OCEANE sont résumées ci-après :

- Nombre de BSA en circulation au 31 décembre 2023 : 46 700 206
- Durée : 60 mois à compter de leur date d'émission
- Parité d'exercice : Suite à la prise d'effet de l'opération de regroupement des actions de la Société le 7 septembre 2022, le Directoire a procédé à l'ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital lors de sa réunion du même jour et a constaté que désormais l'Investisseur détenait 46 700 000 BSA au titre de la première et de la deuxième Tranches des OCEANE, 10 000 BSA donnant droit de souscrire à 1 action de la Société de 1 456,12 euros de valeur nominale sous réserve de tout nouveau ajustement
- Prix d'exercice des BSA : Le prix d'exercice des BSA sera égal à cent quinze pour cent (115 %) du plus bas cours quotidien moyen pondéré par les volumes constaté au cours des dix (10) jours de bourse précédant immédiatement (i) la date de la demande de tirage de la Tranche considérée et (ii) la date d'émission de la première Tranche. Par exception, pour la première Tranche, le prix d'exercice des BSA sera égal à cent quinze pour cent (115 %) du plus bas cours quotidien moyen pondéré par les volumes constatés au cours des 10 jours de bourse précédant immédiatement la date d'émission de la première Tranche.

Obligations Convertibles ou échangeables en Actions Nouvelles et/ou existantes (OCEANE 2023)

Le 28 mars 2023, le Directoire faisant usage d'une délégation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, a décidé l'émission de bons d'émission (les « **Bons d'Emission** ») donnant accès à des OCEANE 2023 (l'« **Emprunt Obligataire** ») au profit d'un investisseur pour un montant maximum de 20 000 000 € en plusieurs tranches (chacune, une « **Tranche** »), dont deux Tranches de 1 500 000 euros chacune et dix-sept Tranches de 1 000 000 euros, correspondant à un nombre maximum potentiel de 4 000 OCEANE 2023 d'une valeur nominale unitaire de 5 000 euros.

Lors de sa réunion du 28 mars 2023, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de trois cents (300) Bons d'Emission lié dans le cadre de la première Tranche et décidé d'émettre trois cents (300) OCEANE 2023, d'une valeur nominale de 5 000 euros chacune et l'émission de vingt-quatre (24) OCEANE 2023 au titre de la commission d'engagement.

Lors de sa réunion du 31 juillet 2023, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de cent cinquante (150) Bons d'Emission lié dans le cadre de la deuxième Tranche et décidé d'émettre cent cinquante (150) OCEANE 2023, d'une valeur nominale de 5 000 euros chacune et l'émission de vingt-quatre (24) OCEANE 2023 au titre de la commission d'engagement.

Lors de sa réunion du 7 novembre 2023, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de cinquante (50) Bons d'Emission lié dans le cadre de la troisième Tranche et décidé d'émettre cinquante (50) OCEANE 2023, d'une valeur nominale de 5 000 euros chacune et l'émission de vingt-quatre (24) OCEANE 2023 au titre de la commission d'engagement.

Lors de sa réunion du 18 avril 2024, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de vingt (20) Bons d'Emission lié dans le cadre de la quatrième Tranche et décidé d'émettre vingt (20) OCEANE 2023, d'une valeur nominale de 5 000 euros chacune.

Les principales caractéristiques des OCEANE 2023 sont résumées ci-après :

- Montant nominal initial : 1 500 000 euros
- Montant nominal maximum de l'emprunt : 20 000 000 euros
- Taux d'intérêt : pas d'intérêt ;
- Valeur nominale de l'OCEANE 2023 : 5 000 € ;
- Maturité : Chaque OCEANE 2023 sera valable pour une durée de douze (12) mois à compter de sa date d'émission ;
- Nombre d'OCEANE 2023 pouvant être émises : 4 000 ;
- Prix de conversion : Le prix de conversion des OCEANE 2023 (le « **Prix de Conversion** ») sera égal au montant le plus haut de :
 - 90% du plus bas des cours quotidiens moyens pondérés par les volumes au cours d'une période de dix (10) jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la notification d'un avis de conversion par le porteur (arrondi à la quatrième décimale inférieure) (la « **Date de Conversion** ») (le « **Prix de Conversion Théorique** »),
 - la valeur nominale de l'action de la Société, et
 - 65% de la moyenne des cours de clôture de l'action sur Euronext Growth Paris sur une période de 10 jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la Date de Conversion.
 - sur la base de 96 % du plus bas des cours quotidiens moyens pondérés par les volumes au cours d'une période de quinze (15) jours de bourse précédant immédiatement la notification d'un avis de conversion par le porteur (arrondi à la deuxième décimale inférieure);
- Les OCEANE 2023 ne sont pas admises aux négociations sur le marché Euronext Growth
- Nombre d'OCEANE 2023 restantes au 31 décembre 2023 : 572

4.5 Auto-détention - Autocontrôle

A la date du présent rapport, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

Conformément aux dispositions de l'article R.233-19 du Code de commerce, nous vous précisons que la Société n'a procédé, au cours de l'exercice écoulé, à aucune aliénation en application des dispositions de l'article L.233-29 du Code de commerce relatif aux participations réciproques.

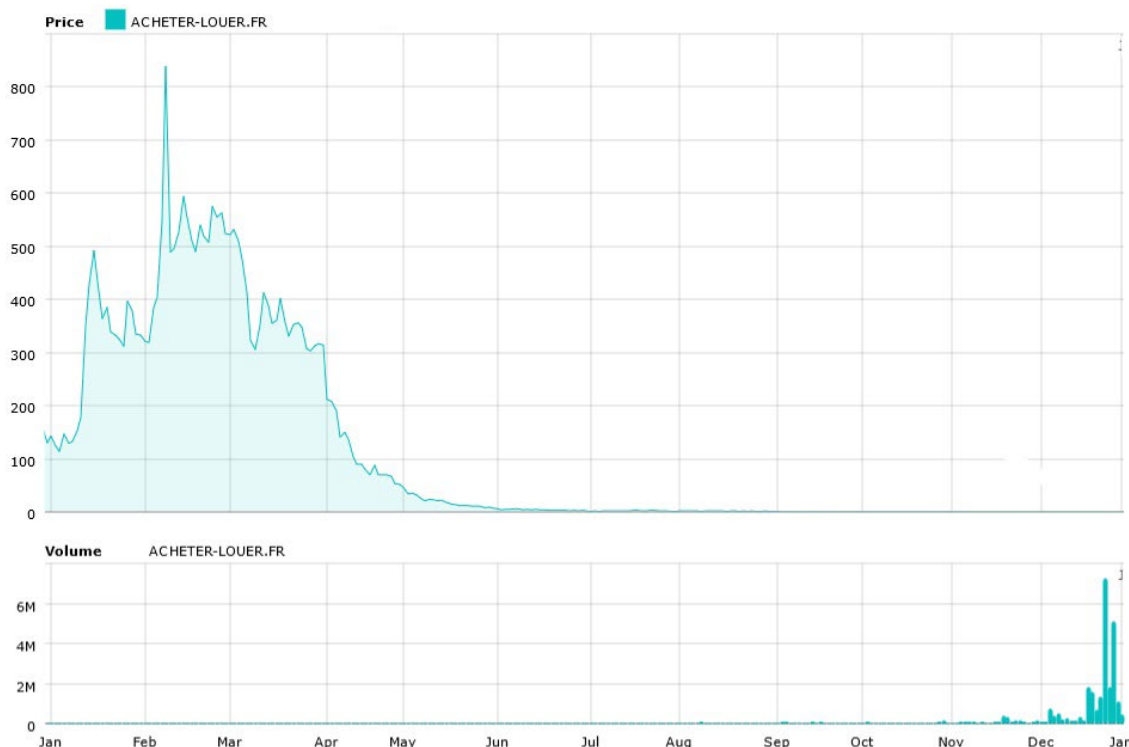
4.6 Evolution du cours de bourse

Il est rappelé que les actions de la société ACHETER-LOUER.FR sont admises à la cote du marché EURONEXT GROWTH Paris depuis le 23 juillet 2007 (Code ISIN FR001400JAP8 – Mnémonique : ALALO).

Le cours d'introduction en bourse était de 5,30 €.

Au 27 mai 2024, date de l'établissement du présent rapport par le Directoire, l'action d'Acheter-louer.fr cotait 0,0004 € soit une capitalisation boursière de 369 312 €.

Au 31 décembre 2023, l'action de la Société ACHETER-LOUER.FR cotait 0,0164 €, soit une capitalisation totale de 160 668 €. Depuis le début de l'exercice 2023 écoulé, le cours de bourse a évolué comme suit :



V- RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

5.1. Ressources humaines

L'effectif moyen du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 14 salariés au 31 décembre 2023 contre 17 au 31 décembre 2022, tous employés en France, et localisés sur le site des Ulis (91 Essonne).

Et à Madagascar 16 salariés au 31 décembre 2023 dans sa filiale TRIDISPHERE-PRODUCTION.

5.2. Actionnariat salarié

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a procédé à aucune acquisition d'action destinée aux salariés de la Société en vue de leur attribuer les actions gratuites au titre du Plan d'AGA n°1, Plan d'AGA n°2 et Plan d'AGA n°3.

Au 31 décembre 2023, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, les salariés ne détiennent directement ou indirectement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur à l'exception des actions attribuées gratuitement en vertu des dispositions des articles L225-197-4 du Code de commerce qui sont soumises à une période d'incessibilité d'un an à compter de la date d'attribution définitive desdites actions (cf. Rapport spécial sur les actions gratuites).

VI. AUTRES INFORMATIONS

6.1. Charges somptuaires (art. 223 *quater* et 39-4 du CGI)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense au titre des charges somptuaires au sens des articles 223 *quater* et 39-4 du Code général des impôts.

6.2. Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 quinquies et 39-5 du Code général des impôts à l'exception des frais suivants :

- Pénalité, Amendes : 102 €
- Taxes sur les voitures particulières des sociétés : 2 090 €
- Taxes sur les bureaux : 1 030 €

6.3. Succursales

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de Commerce, il est précisé qu'à la date du présent rapport, la Société ne dispose que d'une succursale située dans les locaux de son ancien siège social aux Ulis.

6.4. Conformité avec le RGPD

La Société avait confié, en 2018, à un cabinet externe ADLIANCE, une mission de mise en conformité avec le règlement européen sur la protection des données à caractère personnel (RGPD) et a désigné ce cabinet en qualité de délégué à la protection des données à caractère personnel.

La Société est en conformité avec ses obligations au titre du RGPD depuis son entrée en vigueur le 25 mai 2018.

6.5. Prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant si la société est dotée d'un commissaire aux comptes

Néant.

6.6. Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurrentielles

Néant.

VII. DECISIONS A PRENDRE

Il sera proposé à l'assemblée générale de fixer le montant de la somme annuelle globale prévue par l'article L.225-83 du Code de commerce que la Société peut allouer aux membres du Conseil de surveillance en rémunération de leur activité au titre de l'exercice en cours.

Lors de l'assemblée générale, nous soumettrons à votre approbation le renouvellement des délégations de compétence et autorisations financières consenties au Directoire venues ou qui viennent à expiration.

Projets de résolution proposés par un actionnaire :

La Société a reçu le 3 juin dernier une demande d'un actionnaire souhaitant ajouter à l'ordre du jour de l'assemblée générale mixte du 28 juin prochain les trois projets de résolution suivants :

- **Résolution A** (*Nomination de Monsieur Franck Rosset en qualité de membre du Conseil de surveillance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées générales ordinaires,

Nomme, à compter de ce jour, en qualité de membre du Conseil de surveillance Monsieur Franck Rosset, pour une durée de six (6) ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Monsieur Franck Rosset a fait savoir qu'il acceptait ce mandat qui lui est confié et n'être frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

- **Résolution B** (Nomination de Monsieur Simon Chelli en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées générales ordinaires,

Nomme, à compter de ce jour, en qualité de membre du Conseil de surveillance Monsieur Simon Chelli, pour une durée de six (6) ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Monsieur Simon Chelli a fait savoir qu'il acceptait ce mandat qui lui est confié et n'être frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

- **Résolution C** (Nomination de Madame Marine Diquélou en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées générales ordinaires,

Nomme, à compter de ce jour, en qualité de membre du Conseil de surveillance Madame Marine Diquélou, pour une durée de six (6) ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Madame Marine Diquélou a fait savoir qu'elle acceptait ce mandat qui lui est confié et n'être frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Le Directoire ne recommande pas l'adoption de ces trois projets de résolutions.

ooOoo

Les projets de résolutions qui vous sont soumis reprennent les principaux points de ce rapport, nous vous remercions de bien vouloir les approuver, à l'exception des trois projets de résolution présentés par un actionnaire de la Société.

Le Directoire

Nature des Indications / Périodes	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) <i>Capital social</i>	135 197	33 041 896 449	30 469 188	4 167 735	3 373 190
b) <i>Nombre d'actions émises</i>	9 796 881	22 691 740	3 046 918 830	416 773 545	337 319 001
c) <i>Nombre d'obligations convertibles en actions</i>			410	0	190 000
II - Résultat global des opérations effectives					
a) <i>Chiffre d'affaires hors taxes</i>	2 159 937	3 511 047	2 795 458	2 808 844	3 581 503
b) <i>Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions</i>	(8 610 980)	(43 502 224 811)	(13 834 224)	913 625	1 719 708
c) <i>Impôt sur les bénéfices</i>					
d) <i>Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions</i>	(8 610 980)	(43 502 224 811)	(13 834 224)	913 625	1 719 708
e) <i>Bénéfice après impôt, amortissements & provisions</i>	(8 647 136)	(43 506 388 196)	(18 572 675)	(688 169)	350 086
f) <i>Montants des bénéfices distribués</i>			0	0	0
g) <i>Participation des salariés</i>			0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) <i>Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>	(0.009)	(1 917)	0	0	0
b) <i>Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>	(0.009)	(1 917)	0	0	0
c) <i>Dividende versé à chaque action</i>			0	0	0
IV - Personnel					
a) <i>Nombre de salariés</i>	14	17	21	17	17
b) <i>Montant de la masse salariale</i>	1 355 915	1 618 407	1 389 984	858 531	868 442
c) <i>Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>	558 717	601 266	595 557	373 487	359 751