

# ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

RCS Paris : 394 052 211

Siège social : 2 rue de Tocqueville – 75017 Paris

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023



ARCADE AUDIT

19 rue du Général Foy  
75008 PARIS

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

Aux membres de l'Assemblée Générale de la société ACHETER-LOUER.FR,

### **Impossibilité de certifier**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, il nous appartient d'effectuer l'audit des comptes annuels de la société ACHETER-LOUER.FR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

### **Fondement de l'impossibilité de certifier**

Comme indiqué au paragraphe 3.4. « Tableau des filiales et participations » de l'annexe aux comptes annuels, la société détient un compte courant débiteur de 1 090 698 euros sur sa filiale ALFR Opportuny Invest. Cette filiale affiche des capitaux propres négatifs. En l'absence d'éléments probants mis à notre disposition, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier si une dépréciation complémentaire de ce compte courant est nécessaire et pour quel montant.

Comme indiqué au paragraphe 3.1. « Immobilisations incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, l'entité réalise un test de valorisation global des actifs incorporels en raison de la forte interaction entre le site internet, les abonnés, les relations clients et les fichiers e-mailing qui conclue sur l'absence de dépréciation complémentaire à la clôture de l'exercice 2023. En l'absence de données sous-jacentes formalisées relatives aux hypothèses retenues, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier si une dépréciation complémentaire est nécessaire et pour quel montant.

Nous n'avons pu vérifier le montant des ventes et des créances clients en raison de l'insuffisance, au sein de votre société, des procédures de contrôle interne afférentes à la facturation, à l'enregistrement et au recouvrement des créances. Comme indiqué au paragraphe 4.1. « Ventilation des produits d'exploitation », le montant des ventes figurant dans les comptes au 31 décembre 2023 s'élève à 2 160 K€. Selon le paragraphe 3.6. « Informations sur les créances » de l'annexe aux comptes sociaux, les créances sur les clients s'élèvent à 798 K€ et font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 221 K€.

Comme indiqué au paragraphe 4.1. « Ventilation des produits d'exploitation » et au paragraphe 3.1. « Immobilisations incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, la société a comptabilisé une production immobilisée pour 654 K€ correspondant essentiellement à des frais affectés au développement du site internet et de plusieurs modules amortis sur une période de 5 ans. En l'absence de procédure formalisée de saisie et de validation des heures passées au sein de votre société, nous n'avons pas pu vérifier la réalité et la mesure des heures de main d'œuvre liées aux développements informatiques réalisés en interne. Par ailleurs, en l'absence d'éléments probants, nous n'avons pas pu apprécier le caractère activable des dépenses de sous-traitance. Nous ne sommes pas en mesure de nous assurer de la réalité et de la mesure de la production immobilisée.

Compte tenu de la transmission tardive de l'annexe aux comptes annuels, nous n'avons pas été en mesure d'effectuer nos diligences dans un délai raisonnable.

### **Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 2 « Principes et méthodes comptables au paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier » et dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation ».

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.***

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

En l'absence d'éléments probants justifiant des informations relatives aux délais de paiement, nous ne sommes pas en mesure d'attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

### ***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Fait à Paris, le 5 juillet 2024

**ARCADE AUDIT**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jm Idelon-Riton', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Marie IDELON-RITON

**ACHETER-LOUER.FR**

2 RUE DE TOCQUEVILLE

75017 PARIS

***BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT***

Présenté en Euros

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

| ACTIF                                                         | Exercice clos le<br>31/12/2023<br>(12 mois) |                   |                   |        | Exercice précédent<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|
|                                                               | Brut                                        | Amort. & Prov     | Net               | %      | Net                                           | %      |
| Capital souscrit non appelé (0)                               |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Frais d'établissement                                         |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Recherche et développement                                    |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Fonds commercial                                              | 350 972                                     | 350 972           |                   |        | 350 972                                       | 2,47   |
| Autres immobilisations incorporelles                          | 29 859 131                                  | 21 363 585        | 8 495 545         | 79,54  | 8 766 641                                     | 61,68  |
| Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles          |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Terrains                                                      |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Constructions                                                 |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Installations techniques, matériel & outillage industriels    | 6 100                                       | 5 312             | 788               | 0,01   | 1 398                                         | 0,01   |
| Autres immobilisations corporelles                            | 118 361                                     | 101 680           | 16 681            | 0,16   | 18 760                                        | 0,13   |
| Immobilisations en cours                                      |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Avances & acomptes                                            |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Participations évaluées selon mise en équivalence             |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Autres Participations                                         | 3 905 867                                   | 3 671 186         | 234 682           | 2,20   | 2 935 303                                     | 20,65  |
| Créances rattachées à des participations                      | 80 000                                      |                   | 80 000            | 0,75   | 80 000                                        | 0,56   |
| Autres titres immobilisés                                     | 505 000                                     | 305 000           | 200 000           | 1,87   |                                               |        |
| Prêts                                                         |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Autres immobilisations financières                            | 8 020                                       |                   | 8 020             | 0,08   | 8 020                                         | 0,06   |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>34 833 450</b>                           | <b>25 797 735</b> | <b>9 035 715</b>  | 84,60  | <b>12 161 094</b>                             | 85,56  |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Matières premières, approvisionnements                        |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| En cours de production de biens                               |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| En cours de production de services                            |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Produits intermédiaires et finis                              |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Marchandises                                                  |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       |                                             |                   |                   |        | 630                                           | 0,00   |
| Clients et comptes rattachés                                  | 797 658                                     | 221 264           | 576 394           | 5,40   | 735 326                                       | 5,17   |
| Autres créances                                               |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| . Fournisseurs débiteurs                                      | 1 181                                       |                   | 1 181             | 0,01   | 9 686                                         | 0,07   |
| . Personnel                                                   | 225                                         |                   | 225               | 0,00   |                                               |        |
| . Organismes sociaux                                          |                                             |                   |                   |        | 59                                            | 0,00   |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 202 300                                     |                   | 202 300           | 1,89   | 158 658                                       | 1,12   |
| . Autres                                                      | 1 492 959                                   | 659 893           | 833 066           | 7,80   | 742 621                                       | 5,22   |
| Capital souscrit et appelé, non versé                         |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Valeurs mobilières de placement                               | 15                                          |                   | 15                | 0,00   | 15                                            | 0,00   |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus              |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Disponibilités                                                | 8 011                                       |                   | 8 011             | 0,08   | 381 144                                       | 2,68   |
| Charges constatées d'avance                                   | 24 085                                      |                   | 24 085            | 0,23   | 24 542                                        | 0,17   |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>2 526 433</b>                            | <b>881 157</b>    | <b>1 645 276</b>  | 15,40  | <b>2 052 681</b>                              | 14,44  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)    |                                             |                   |                   |        |                                               |        |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>37 359 883</b>                           | <b>26 678 893</b> | <b>10 680 991</b> | 100,00 | <b>14 213 775</b>                             | 100,00 |

| PASSIF                                                     | Exercice clos le<br>31/12/2023<br>(12 mois) |               | Exercice précédent<br>31/12/2022<br>(12 mois) |               |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                    |                                             |               |                                               |               |
| Capital social ou individuel ( dont versé : 135 197 )      | 135 197                                     | 1,27          | 33 041 896 449                                | N/S           |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...                 |                                             |               |                                               |               |
| Ecart de réévaluation                                      |                                             |               |                                               |               |
| Réserve légale                                             | 22 079                                      | 0,21          | 22 079                                        | 0,16          |
| Réserves statutaires ou contractuelles                     |                                             |               |                                               |               |
| Réserves réglementées                                      | 13 129 386                                  | 122,92        | 280 259 611                                   | N/S           |
| Autres réserves                                            |                                             |               |                                               |               |
| Report à nouveau                                           |                                             |               | -46 265                                       | -0,32         |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                              | <b>-9 705 537</b>                           | <b>-90,86</b> | <b>-43 506 388 196</b>                        | <b>N/S</b>    |
| Subventions d'investissement                               |                                             |               |                                               |               |
| Provisions réglementées                                    |                                             |               |                                               |               |
| <b>TOTAL (I)</b>                                           | <b>3 581 124</b>                            | <b>33,53</b>  | <b>-10 184 256 323</b>                        | <b>N/S</b>    |
| Produits des émissions de titres participatifs             |                                             |               |                                               |               |
| Avances conditionnées                                      |                                             |               |                                               |               |
| <b>TOTAL (II)</b>                                          |                                             |               |                                               |               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                  |                                             |               |                                               |               |
| Provisions pour risques                                    |                                             |               | 29 685                                        | 0,21          |
| Provisions pour charges                                    |                                             |               |                                               |               |
| <b>TOTAL (III)</b>                                         |                                             |               | <b>29 685</b>                                 | <b>0,21</b>   |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                  |                                             |               |                                               |               |
| Emprunts obligataires convertibles                         | 5 140 108                                   | 48,12         | 4 110 000                                     | 28,92         |
| Autres Emprunts obligataires                               |                                             |               |                                               |               |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit     |                                             |               |                                               |               |
| . Emprunts                                                 | 416 977                                     | 3,90          | 576 289                                       | 4,05          |
| . Découverts, concours bancaires                           | 34 587                                      | 0,32          | 1 171                                         | 0,01          |
| Emprunts et dettes financières diverses                    |                                             |               |                                               |               |
| . Divers                                                   |                                             |               | 10 192 768 544                                | N/S           |
| . Associés                                                 |                                             |               |                                               |               |
| Avances & acomptes reçus sur commandes en cours            |                                             |               |                                               |               |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                   | 692 074                                     | 6,48          | 385 095                                       | 2,71          |
| Dettes fiscales et sociales                                |                                             |               |                                               |               |
| . Personnel                                                | 98 062                                      | 0,92          | 118 584                                       | 0,83          |
| . Organismes sociaux                                       | 426 614                                     | 3,99          | 254 313                                       | 1,79          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                           |                                             |               |                                               |               |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                    | 151 390                                     | 1,42          | 120 263                                       | 0,85          |
| . Etat, obligations cautionnées                            |                                             |               |                                               |               |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                        | 40 484                                      | 0,38          | 20 886                                        | 0,15          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés            | 66 566                                      | 0,62          | 47 307                                        | 0,33          |
| Autres dettes                                              | 33 004                                      | 0,31          | 37 961                                        | 0,27          |
| Instruments financiers à terme                             |                                             |               |                                               |               |
| Produits constatés d'avance                                |                                             |               |                                               |               |
| <b>TOTAL (IV)</b>                                          | <b>7 099 867</b>                            | <b>66,47</b>  | <b>10 198 440 412</b>                         | <b>N/S</b>    |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V) |                                             |               |                                               |               |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                                | <b>10 680 991</b>                           | <b>100,00</b> | <b>14 213 775</b>                             | <b>100,00</b> |

## COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                        |           |             | Exercice clos le<br>31/12/2023<br>(12 mois) |         | Exercice précédent<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |   | %      |  |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-------------|---------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---|--------|--|
|                                                           | France    | Exportation | Total                                       | %       | Total                                         | %      | Variation                         | % |        |  |
| Ventes de marchandises                                    |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Production vendue biens                                   |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Production vendue services                                | 2 084 937 | 75 000      | 2 159 937                                   | 100,00  | 3 511 047                                     | 100,00 | -1 351 110                        |   | -38,47 |  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                  | 2 084 937 | 75 000      | 2 159 937                                   | 100,00  | 3 511 047                                     | 100,00 | -1 351 110                        |   | -38,47 |  |
|                                                           |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Production stockée                                        |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Production immobilisée                                    |           |             | 654 375                                     | 30,30   | 888 557                                       | 25,31  | -234 182                          |   | -26,35 |  |
| Subventions d'exploitation                                |           |             | 8 000                                       | 0,37    | 6 700                                         | 0,19   | 1 300                             |   | 19,40  |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges      |           |             | 49 766                                      | 2,30    | 2 495                                         | 0,07   | 47 271                            |   | N/S    |  |
| Autres produits                                           |           |             | 922                                         | 0,04    | 21                                            | 0,00   | 901                               |   | N/S    |  |
| Total des produits d'exploitation (I)                     |           |             | 2 873 001                                   | 133,01  | 4 408 819                                     | 125,57 | -1 535 818                        |   | -34,83 |  |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)       |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Variation de stock (marchandises)                         |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Variation de stock (matières premières et autres approv.) |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Autres achats et charges externes                         |           |             | 1 762 184                                   | 81,58   | 1 922 400                                     | 54,75  | -160 216                          |   | -8,32  |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                     |           |             | 35 470                                      | 1,64    | 46 323                                        | 1,32   | -10 853                           |   | -23,42 |  |
| Salaires et traitements                                   |           |             | 1 355 915                                   | 62,78   | 1 618 407                                     | 46,09  | -262 492                          |   | -16,21 |  |
| Charges sociales                                          |           |             | 558 717                                     | 25,87   | 601 266                                       | 17,12  | -42 549                           |   | -7,07  |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations          |           |             | 1 964 004                                   | 90,93   | 1 725 600                                     | 49,15  | 238 404                           |   | 13,82  |  |
| Dotations aux provisions sur immobilisations              |           |             | 350 972                                     | 16,25   | 1 403 033                                     | 39,96  | -1 052 061                        |   | -74,97 |  |
| Dotations aux provisions sur actif circulant              |           |             | 205 826                                     | 9,53    |                                               |        | 205 826                           |   | N/S    |  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges          |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Autres charges                                            |           |             | 96 855                                      | 4,48    | 78 445                                        | 2,23   | 18 410                            |   | 23,47  |  |
| Total des charges d'exploitation (II)                     |           |             | 6 329 943                                   | 293,06  | 7 395 475                                     | 210,63 | -1 065 532                        |   | -14,40 |  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                            |           |             | -3 456 942                                  | -160,04 | -2 986 656                                    | -85,05 | -470 286                          |   | -15,74 |  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun  |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)               |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Produits financiers de participations                     |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances        |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Autres intérêts et produits assimilés                     |           |             | 10 192 784 730                              | N/S     | 9 374                                         | 0,27   | 10 192 775 356                    |   |        |  |
| Reprises sur provisions et transferts de charges          |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Différences positives de change                           |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement   |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Total des produits financiers (V)                         |           |             | 10 192 784 730                              | N/S     | 9 374                                         | 0,27   | 10 192 775 356                    |   |        |  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions    |           |             | 3 165 208                                   | 146,54  | 1 035 871                                     | 29,50  | 2 129 337                         |   | 205,56 |  |
| Intérêts et charges assimilées                            |           |             | 10 195 831 961                              | N/S     | 43 502 338 958                                | N/S    | -33 306 506 997                   |   |        |  |
| Différences négatives de change                           |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements |           |             |                                             |         |                                               |        |                                   |   |        |  |
| Total des charges financières (VI)                        |           |             | 10 198 997 169                              | N/S     | 43 503 374 829                                | N/S    | -33 304 377 660                   |   |        |  |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                 |           |             | -6 212 439                                  | -287,61 | -43 503 365 455                               | N/S    | 43 497 153 016                    |   |        |  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)          |           |             | -9 669 381                                  | -447,66 | -43 506 352 112                               | N/S    | 43 496 682 731                    |   |        |  |

| COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )                               | Exercice clos le<br>31/12/2023<br>(12 mois) |         | Exercice précédent<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) | %      |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           | 10 918                                      | 0,51    | 2 478                                         | 0,07   | 8 440                             | 340,60 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           | 13 771                                      | 0,64    |                                               |        | 13 771                            | N/S    |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |                                             |         |                                               |        |                                   |        |
| <b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>              | <b>24 689</b>                               | 1,14    | <b>2 478</b>                                  | 0,07   | <b>22 211</b>                     | 896,33 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          | 43 745                                      | 2,03    | 38 562                                        | 1,10   | 5 183                             | 13,44  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          | 17 100                                      | 0,79    |                                               |        | 17 100                            | N/S    |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions |                                             |         |                                               |        |                                   |        |
| <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>            | <b>60 845</b>                               | 2,82    | <b>38 562</b>                                 | 1,10   | <b>22 283</b>                     | 57,78  |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                    | <b>-36 156</b>                              | -1,66   | <b>-36 084</b>                                | -1,02  | <b>-72</b>                        | -0,19  |
| Participation des salariés (IX)                            |                                             |         |                                               |        |                                   |        |
| Impôts sur les bénéfices (X)                               |                                             |         |                                               |        |                                   |        |
| <b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>                    | <b>10 195 682 419</b>                       | N/S     | <b>4 420 671</b>                              | 125,91 | <b>10 191 261 748</b>             |        |
| <b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>              | <b>10 205 387 957</b>                       | N/S     | <b>43 510 808 867</b>                         | N/S    | <b>-33 305 420 910</b>            |        |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                        | <b>-9 705 537</b>                           | -449,33 | <b>-43 506 388 196</b>                        | N/S    | <b>43 496 682 659</b>             |        |
|                                                            | <i>Perte</i>                                |         | <i>Perte</i>                                  |        |                                   |        |
| Dont Crédit-bail mobilier                                  | 1 431                                       | 0,07    | 5 653                                         | 0,16   | -4 222                            | -74,68 |
| Dont Crédit-bail immobilier                                |                                             |         |                                               |        |                                   |        |

## **Annexe des comptes sociaux au 31/12/2023**

**ACHETER-LOUER.FR**

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

## **1- PRESENTATION DE L'ACTIVITE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.1 Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Réduction de capital motivée par des pertes**

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

Cette réduction de capital a été réalisée :

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

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

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

### **Mise en place d'un emprunt obligataire**

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

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

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

### **Réduction de capital non motivée par des pertes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Plan AGA n°1**

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

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

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

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

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

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

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

Le 19 avril 2023, le Directoire a décidé que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Tirage d'une 2ème Tranche d'OCEANE 2023**

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

### **Regroupement des actions**

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

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

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

### **Réduction de capital non motivée par des pertes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Tirage d'une 3ème Tranche d'OCEANE 2023**

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

#### **Réduction de capital motivée par des pertes**

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

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

Cette réduction de capital a été réalisée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Remboursement en espèces par voie de virement bancaire.

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

- Rang du Prêt : 1er rang

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

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

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

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

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

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

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

### ***Augmentations de capital consécutives à la conversion de 8 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 événement significatif ne nous semble devoir être signalé.**

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

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

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

**Réduction de capital motivée par des pertes**

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

Cette réduction de capital a été réalisée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

françaises.

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

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

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

#### **Tirage d'une 4ème Tranche d'OCEANE 2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3- Activités en matière de recherche et développement :**

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

## **2. Principes et méthodes comptables**

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

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

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

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

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

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

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

### **Continuité d'exploitation :**

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

Dans cet environnement économique particulièrement difficile pour le secteur immobilier, la baisse d'activité va se poursuivre sur l'année 2024 et pèsera mécaniquement sur les résultats de 2024 du Groupe. Acheter-Louer.fr a d'ores et déjà pris des mesures fortes d'économies et continue de travailler activement sur l'optimisation de ses coûts afin de traverser cette crise sectorielle qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2024. Cependant, [Acheter-Louer.fr](https://www.acheter-louer.fr) bénéficiant d'un positionnement stratégique sur le digital et la data qui lui offre une certaine agilité et elle estime avoir les atouts pour pouvoir bénéficier des premières embellies du secteur qui se feront ressentir.

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

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

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

Elle devra ensuite trouver un autre financement auprès de cet investisseur ou un autre si elle n'a pas retrouvé de capacité d'autofinancement grâce à son activité. Par ailleurs, compte tenu du montant de ses passifs fournisseurs, sociaux et fiscaux actuels, la Société s'attache à trouver des accords et solutions de financement pour leur règlement auxquels il est conditionné.

## **2.1. Immobilisations incorporelles**

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Immobilisations corporelles**

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

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

### **2.3. Immobilisations financières**

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

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

### **2.4. Créances clients et comptes rattachés**

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

### **2.5. Reconnaissance du chiffre d'affaires**

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

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

### **2.6. Dépenses de publicité et de marketing**

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

### **2.7. Impôt sur les sociétés**

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

### **2.8. Indemnités de départ en retraite**

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

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

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

### **3. Bilan**

#### **3.1. Immobilisations incorporelles**

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

#### **Fonds commercial**

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

#### **Site Internet et applications**

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

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

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

## Portefeuille abonnés

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

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

## Fichiers Emailing

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Immobilisations corporelles

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

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

### 3.3. Immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

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

### Dépôts et cautionnements

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

### 3.4. Tableau des filiales et participations

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

### 3.5. Travaux en-cours

Néant.

### 3.6. Informations sur les créances

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

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

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

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

Les autres créances se décomposent ainsi :

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

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

### 3.7. Produits à recevoir

| (en k€)                          | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Factures à établir               | 0          | 0          |
| Etat                             | 0          | 1          |
| <b>TOTAL produits à recevoir</b> | <b>0</b>   | <b>1</b>   |

### 3.8. Disponibilités et VMP

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

### 3.9. Charges constatées d'avance

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

### 3.10. Capital

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

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

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

### 3.11. Provisions pour risques et charges

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

### 3.12. Emprunt obligataire

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

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

### 3.13. Dettes

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

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

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

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

### 3.14. Charges à payer

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

### 3.15. Risque de taux ou risque devises

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

### 3.16. Produits constatés d'avance

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

## 4. Compte de résultat

### 4.1. Ventilation des produits d'exploitation

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

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

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

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

#### 4.2. Achats de marchandises et Matières premières

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

#### 4.3. Autres achats et charges externes

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

#### 4.4. Produits et charges financières

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

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

#### 4.5. Produits et charges exceptionnelles

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

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

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

#### 4.6. Effectif moyen

| Effectifs moyen        | 2023      | 2022      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Ingénieurs & Cadres    | 7         | 6         |
| Maîtrise & Techniciens | 3         | 3         |
| Employés               | 5         | 7         |
| <b>Total</b>           | <b>15</b> | <b>16</b> |

### 5. Engagements hors-bilan

#### 5.1. Engagements de crédit – bail

Néant

## **5.2. Engagements et cautions**

Engagements reçus : Etat pour 417 K€ (PGE)

*Engagements donnés : sûretés réelles accordées en garantie*

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce

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

## **6. Rémunération des dirigeants**

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

## **7. Identité de la société consolidante**

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

L'identité de la société consolidante est la suivante :

Société mère du groupe : ACHETER-LOUER.FR

Siège social : 2, rue de Tocqueville  
75017 Paris

N° SIREN : RCS Paris B 394 052 211