

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 CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024



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,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ACHETER-LOUER.FR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Les comptes consolidés complets et définitifs nous ayant été communiqués le 26 juin 2025, nous n'avons pas été en mesure d'émettre notre rapport sur les comptes consolidés avant cette date.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 3 « Principes et méthodes comptables » au paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes consolidés

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés au sein du paragraphe « Impact de l'impossibilité de certification des comptes clos le 31 décembre 2023 » concernant le suivi des limitations à l'étendue des travaux du commissaire aux comptes formulées dans le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Chiffre d'affaires

La note 3 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation du chiffre d'affaires de l'entité.

Afin d'apprécier notamment l'exhaustivité et la réalité des opérations afférentes au chiffre d'affaires, notre approche d'audit a été basée sur les informations qui nous ont été communiquées et a comporté les diligences suivantes :

- Apprécier le processus mis en place par votre société pour la comptabilisation des opérations de vente réalisées ;
- Réaliser un rapprochement entre le chiffre d'affaires comptabilisé et les données extraites de l'applicatif de gestion commerciale ;
- Réaliser, par échantillon, des tests de la réalité des revenus par la collecte des justificatifs probants de réalisation des prestations vendues ;
- Réaliser une revue analytique de l'évolution des revenus.

Immobilisations incorporelles

La note 3 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives notamment à la comptabilisation des immobilisations incorporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les modalités de l'inscription à l'actif des bases de données et des fichiers clients, ainsi que celles retenues pour leur amortissement et leur éventuelle dépréciation notamment au travers d'une analyse critique de leur valeur actuelle.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

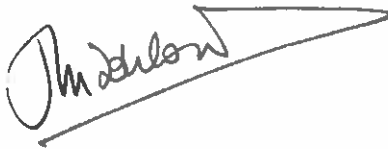
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 26 juin 2025

ARCADE AUDIT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Idelon-Riton', written over a horizontal line.

Jean-Marie IDELON-RITON

GROUPE ACHETER-LOUER.FR

2 RUE DE TOCQUEVILLE

75017 PARIS

***BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT
CONSOLIDÉS***

Présenté en KEuros

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

(En K€)

Bilan actif consolidé	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	28 954	(15 033)	(13 891)	30	8 351
<i>Dont Ecarts d'acquisition</i>	1 047	(809)	(238)		
Immobilisations corporelles	103	(71)		32	41
Immobilisations financières	4 374		(4 263)	110	930
Titres mis en équivalence					
Actif immobilisé	33 431	(15 104)	(18 154)	173	9 323
Stocks et en-cours					
Clients et comptes rattachés	704		(425)	279	493
Autres créances et comptes de régularisation	558		(368)	192	469
<i>Dont Impôts différés Actif</i>					
Valeurs mobilières de placement	0			0	0
Disponibilités	18			18	11
Actif circulant	1 279		(791)	488	974
Total Actif	34 711	(15 104)	(18 945)	661	10 297

(En K€)

Bilan passif consolidé

	31/12/2024	31/12/2023
Capital	49	135
Primes liées au capital	18	
Réserves et résultat consolidés	(7 734)	2 893
Autres	3	3
Capitaux propres (Part du groupe)	(7 664)	3 032
Intérêts minoritaires	(17)	(1)
Total des capitaux propres	(7 681)	3 030
Autres fonds propres		
Ecart d'acquisition passif		
Provisions pour risques et charges		
Provisions		
Dettes financières	6 290	5 618
Fournisseurs et comptes rattachés	761	728
Autres dettes et comptes de régularisation	1 291	921
<i>Dont Impôts différés Passif</i>		
Dettes	8 342	7 267
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition		
Total Passif	661	10 297

(En K€)

Compte de résultat	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	1 113	2 304
Autres produits d'exploitation	1 039	713
Achats consommés	(219)	(381)
Charges de personnel	(1 764)	(2 034)
Autres charges d'exploitation	(1 206)	(1 533)
Impôts et taxes	(29)	(37)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(9 753)	(3 146)
Opérations en commun		
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	(10 820)	(4 114)
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA	(10 820)	(4 114)
Charges et produits financiers	(6 771)	(5 610)
Charges et produits exceptionnels	45	(37)
Impôts sur les résultats	(5)	(301)
Résultat net des entreprises intégrées	(17 552)	(10 062)
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		
Résultat net de l'ensemble consolidé	(17 552)	(10 062)
Intérêts minoritaires	(12)	(13)
Résultat net (part du groupe)	(17 540)	(10 049)

**Annexe consolidée
au 31 décembre 2024**

1- Préambule :

Le chiffre d'affaires du groupe ACHETER-LOUER.FR est en baisse de 52 %, soit 1 113 K€ au 31 décembre 2024 contre 2 304 K€ en 2023. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 1 039 K€ (contre 713 K€ en 2023), soit une hausse de 46 %.

1.1 - Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2024 :

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.

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

Entre le 6 mai et le 3 juin 2024, la Société a augmenté son capital social de 1 600 000 euros par création de 800 000 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0020 euro de valeur nominale, sur exercice de 8 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

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 UNIVERSSCIENCE 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 on line.

Cette intégration qui a commencée 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.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 6 OCEANE issues de la Deuxième Tranche

Le 27 juin 2024, la Société a augmenté son capital social de 1 200 000 euros par création de 600 000 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0020 euro de valeur nominale, sur exercice de 6 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

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

Entre le 5 juillet et le 30 août 2024, la Société a augmenté son capital social de 1 600 000 euros par création de 800 000 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0020 euro de valeur nominale, sur exercice de 8 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

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

Le 30 août 2024, la Société a augmenté son capital social de 1 600 000 euros par création de 800 000 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0020 euro de valeur nominale, sur exercice de 8 OCEANE issues de la Troisième Tranche.

Le 16/07/2024, Augmentation du montant du prêt de 1 500 000 € octroyé par la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES (RETO) porté à 2 550 000 € et allongement de sa durée jusqu'en avril 2025.

ACHETER-LOUER.FR avait annoncé, dans son communiqué de presse du 13 décembre 2023, l'octroi par RETO d'un prêt d'un montant de 1 500 000 euros (le « Prêt ») dont les principales caractéristiques étaient 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 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 payables en dix versements de 4 500 euros par déduction du montant de chaque tranche.
- Rang du Prêt : 1er rang

Au terme d'un avenant en date du 15 juillet 2024, le Prêt a été modifié comme suit :

- Montant du Prêt : le montant du Prêt est porté de 1 500 000 € à 2 550 000 €
- Nombre de tranches : le nombre de tranches de 150 000 euros est porté de 10 à 17, versé entre le 11 décembre 2023 et 1er avril 2025 mensuellement à la Société.
- Maturité du Prêt : la date de maturité du Prêt est prorogée du 1er septembre 2024 au 1er avril 2025.
- Commission du Prêt : le montant de la commission est porté de 45 000 € à 76 500 €.

Les autres caractéristiques du Prêt demeurent inchangées et ce Prêt a été consommé à hauteur de 1 813 200 € sans commission ou 1 860 000 € avec les commissions à la clôture de l'exercice 2024.

Ce financement complémentaire de 1 050 000 € permet à la Société d'assurer son besoin en fonds de roulement jusqu'en avril 2025.

Le 30/07/2024, PROROGATION DE LA DATE DE MATURITÉ DES OCEANE ÉMISES EN 2021 ET 2023.

OCEANE 2021 ÉMISES DANS LE CADRE DU CONTRAT CONCLU AVEC DE WORLD TECH FINANCING LTD :

-ACHETER-LOUER.FR (la « Société ») rappelle avoir annoncé, par communiqué de presse en date du 29 juin 2021, la mise en place d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 62 000 000 euros sur 18 mois, par émission réservée de bons d'émission donnant accès à des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (les « OCEANE 2021 ») avec bons de souscription attachés (les « BSA ») au profit de WORLD TECH FINANCING LTD (« WTF ») .

-Les principales caractéristiques des OCEANE 2021, les risques et l'impact dilutif liés à l'émission des OCEANE 2021 sont détaillés dans le communiqué de presse du 29 juin 2021.

-Par communiqué de presse en date du 23 mars 2022, la Société avait annoncé avoir conclu avec WTF un avenant au contrat d'émission des OCEANE 2021 notamment pour modifier la taille des tranches et proroger la date de maturité des OCEANE 2021 pour la porter de 12 mois à 24 mois .

-La Société annonce avoir conclu un deuxième avenant au contrat d'émission des OCEANE 2021 (l'« Avenant n°2 ») aux termes duquel la Société et WTF sont convenus de modifier la durée de maturité des OCEANE 2021 pour la porter de 24 mois à 60 mois. Par conséquent, les OCEANE 2021 auront une durée de maturité de 60 mois à compter de leur date d'émission.

OCEANE 2023 ÉMISES DANS LE CADRE DU CONTRAT CONCLU AVEC RETO :

-Par communiqué de presse en date du 29 juin 2021, la Société avait annoncé la mise en place d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum potentiel de 20 000 000 euros sur 24 mois, par émission de bons d'émission donnant accès à des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (les « OCEANE 2023 ») au profit de Real Estate Tech Opportunities (« RETO »).

-Les principales caractéristiques des OCEANE 2023, les risques et l'impact dilutif liés à l'émission des OCEANE 2021 sont détaillés dans le communiqué de presse du 31 mars 2023.

-La Société annonce avoir conclu un deuxième avenant au contrat d'émission des OCEANE 2023 (l'« Avenant n°1 ») aux termes duquel la Société et RETO sont convenus de modifier la durée de maturité des OCEANE 2023 pour la porter de 12 mois à 60 mois. Par conséquent, les OCEANE 2023 auront une durée de maturité de 60 mois à compter de leur date d'émission.

Le 13/09/2024, Regroupement des actions Acheter-Louer.fr et réduction de capital par voie de minoration de la valeur nominale.

- Regroupement par voie d'échange de 10 000 actions existantes contre 1 action nouvelle
- Début de l'opération de regroupement : 30 septembre 2024
- Prise d'effet du regroupement : 31 octobre 2024
- Suspension de la faculté d'exercice ou de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital à compter du 25 octobre 2024 jusqu'au 5 novembre 2024
- Décision de réduction de capital motivée par des pertes

Acheter-Louer.fr annonce la mise en œuvre du regroupement de la totalité de ses actions en circulation

Mise en œuvre du regroupement

-Lors de sa réunion du 12 septembre 2024, 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 mixte du 4 septembre 2024 aux termes de sa 16ème résolution, à raison d'une (1) action nouvelle à émettre pour dix mille (10 000) actions anciennes à regrouper. La valeur nominale de l'action Acheter-Louer.fr sera augmentée proportionnellement à la parité de regroupement et passera de 0,0020 euro à 20 euros.

-Ce regroupement a pour objectif de redonner une dynamique à la vie boursière de la Société, réduire la volatilité du cours de l'action Acheter-Louer.fr et favoriser sa stabilisation.

-Le regroupement constitue une opération d'échange d'actions, sans incidence sur le montant du capital social : seule la valeur nominale de l'action et, corrélativement, le nombre d'actions en circulation sont modifiés. Le code mnémonique (ALALO) restera inchangé.

-Compte tenu de la parité d'échange retenue, au résultat du regroupement, le nombre d'actions en circulation sera divisé par 10 000. Le regroupement opère ainsi un ajustement purement technique, sans incidence directe sur la valeur totale des actions Acheter-Louer.fr détenues en portefeuille par chaque actionnaire à la date de celui-ci.

Modalités du regroupement

-Les modalités du regroupement ont été arrêtées par le Directoire, en sa séance du 12 septembre 2024, et sont détaillées dans l'avis de regroupement qui est publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) ce jour.

Les principales modalités sont les suivantes :

-Base de regroupement : échange de dix mille (10 000) actions anciennes de 0,0020 euro de valeur nominale contre une (1) action nouvelle de 20 euros de valeur nominale.

-Nombre d'actions soumises au regroupement : 3 323 280 892 actions de 0,0020 euro de valeur nominale, étant précisé que ce nombre d'actions est communiqué à titre indicatif et qu'il pourra, le cas échéant, être augmenté dans l'hypothèse où des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital exerceraient leur faculté de conversion desdites valeurs mobilières avant la suspension de leurs droits.

-L'exercice ou la conversion de valeurs mobilières donnant accès au capital sera suspendu pour faciliter les opérations de regroupement à compter du 25 octobre 2024 (inclus) jusqu'au 5 novembre 2024 (inclus).

-Nombre d'actions à provenir du regroupement : 332 328 actions de 20 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que ce nombre d'actions est communiqué à titre indicatif et qu'il pourra, le cas échéant, être augmenté dans l'hypothèse où des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital exerceraient leur faculté de conversion desdites valeurs mobilières avant la suspension de leurs droits.

-Date de début des opérations de regroupement : 30 septembre 2024.

-Date de prise d'effet du regroupement : 31 octobre 2024.

-Chaque actionnaire se verra attribuer automatiquement, par son intermédiaire financier, une (1) action nouvelle pour dix mille (10 000) actions anciennes détenues. Les actionnaires détenant un nombre d'actions multiple de dix mille n'auront donc aucune démarche à effectuer.

-Les actionnaires qui ne détiendront pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions anciennes formant rompus à compter du 30 septembre 2024 et jusqu'au 30 octobre 2024 inclus, afin d'obtenir un nombre d'actions multiple de dix mille. Passé ce délai, les actionnaires qui n'auraient pu obtenir un nombre d'actions multiple de 10 000 seront indemnisés de leurs rompus par leur intermédiaire financier dans un délai de 30 jours à compter du 31 octobre 2024.

En application des articles L.228-6-1 et R.228-12 du Code de commerce, à l'expiration d'une période de trente jours à compter du 31 octobre 2024, les actions nouvelles qui n'ont pu être attribuées individuellement et correspondant à des droits formant rompus seront vendues en bourse par les teneurs de comptes et les sommes provenant de la vente seront réparties proportionnellement aux droits formant rompus des titulaires de ces droits.

Réduction du capital motivée par des pertes

-La Société précise en outre qu'à l'issue du regroupement, il sera procédé à une réduction de capital motivée par des pertes, par voie de minoration de la valeur nominale des actions pour la ramener de 20 euros à 0,112 euro, sous réserve d'éventuelles augmentations de capital par conversion de valeurs mobilières donnant accès au capital qui pourraient intervenir entre ce jour jusqu'au 24 octobre 2024.

Avenant n°2 du 24 octobre 2024 au contrat de prêt octroyé par la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES (RETO) du 11 décembre 2023

La Société a conclu un avenant au contrat de prêt octroyé par la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES (RETO) du 11 décembre 2023 en vue de modifier le montant des tranches restantes à tire avec 1 tranche de 210 000 €, 5 tranches de 150 000 euros et 1 tranche de 90 000 €. Le montant total du prêt et les modalités de remboursement restent inchangés.

Modification dans la gouvernance de la Société

Le Conseil de surveillance en date du 10 octobre 2024 a désigné Monsieur Victor HUMBERDOT en qualité de nouveau membre du directoire de la Société pour une durée de 6 ans. Le Directoire de la Société est désormais composé de 3 membres.

Cette nouvelle désignation permet de renforcer l'équipe de direction.

Le 01 novembre la Société a informé ses actionnaires que le conseil de surveillance d'Acheter-Louer.fr en date du 10 octobre 2024 a mis fin au mandat de directeur général de Monsieur Norbert ALVAREZ. Son mandat de membre du directoire reste toutefois en vigueur.

Prise d'effet du regroupement des actions Acheter-Louer.fr - Réalisation définitive de la réduction de capital social motivée par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société

En date du 05 novembre 2024, Acheter-Louer.fr a annoncé la finalisation de l'opération de regroupement de ses actions par échange de 1 action nouvelle de 20 euros de valeur nominale contre 10 000 actions anciennes de 0,0020 euro de valeur nominale. Cette opération a pris effet le 31 octobre 2024.

Les actions anciennes Acheter-Louer.fr de 0,0020 euro de valeur nominale (code ISIN : FR001400JAP8) ont été radiées du marché Euronext Growth après la clôture du marché le 30 octobre 2024 et ont été remplacées par les actions Acheter-Louer.fr nouvelles de 20 euros de valeur nominale (code ISIN : FR001400SOY2) le 31 octobre 2024.

Comme annoncé dans son communiqué de presse du 13 septembre 2024, le Directoire de la Société a décidé, le 12 septembre 2024, de procéder à une réduction de capital social motivée par des pertes, sous la condition suspensive de la réalisation du regroupement des actions de la Société.

La Société a informé ses actionnaires que le Directoire de la Société a constaté le 05/11/2024 la réalisation définitive de la réduction de son capital social d'un montant de 6 609 339,264 euros consécutive au regroupement des actions.

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 20 euros à 0,112 euro aux fins de prendre en compte l'évolution du cours de bourse et de conserver la possibilité de mener toute opération financière qui pourrait s'avérer opportune dans le futur.

Il s'agit d'une opération purement technique, le montant de la réduction de capital, soit 6 609 339,264 euros, sera affecté à un compte de réserves indisponibles, et le montant des capitaux propres n'a pas été impacté.

À l'issue de ces opérations, le capital social de la Société s'élevait à 37 220,736 euros divisé en 332 328 actions ordinaires de 0,112 euro de valeur nominale chacune.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 3 OCEANE issues de la Troisième Tranche

Le 10 décembre 2024, la Société a augmenté son capital social de 11 586.176 euros par création de 103 448 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,112 euro de valeur nominale, sur exercice de 3 OCEANE issues de la Troisième Tranche.

Émission d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes au profit de créanciers de la société

Le 23 décembre 2024, ACHETER-LOUER.FR a annoncé l'émission d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (les « OCEANE ») au profit de Monsieur Diede van den Ouden et du fonds ATLAS SPECIAL OPPORTUNITIES (les « Investisseurs ») qui ont accepté, aux termes d'un contrat d'émission en date du 20 décembre 2024 (le « Contrat d'Emission »), de souscrire aux OCEANE par voie de compensation de créances qu'ils détenaient à l'encontre de la Société.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société qui s'est tenue le 4 septembre 2024, statuant conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code de commerce, a consenti au Directoire une délégation de compétence à l'effet d'émettre des titres financiers et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des investisseurs.

Au cours de sa réunion du 20 décembre 2024, le Directoire de la Société, faisant usage de la délégation de compétence et des autorisations conférées aux termes de la 18^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 septembre 2024, a décidé la signature du Contrat d'Emission et l'émission des OCEANE de 100 OCEANE au profit de Monsieur Diede van den Ouden représentant un montant nominal de 500 000 euros et 23 OCEANE au profit d'ATLAS SPECIAL OPPORTUNITIES représentant un montant nominal total de 115 000 euros, soit au total un montant de nominal de 615 000 euros.

Produit brut maximum de l'émission des OCEANE : Cette émission étant intégralement réalisée par voie de compensation de créance détenues par les Investisseurs, la Société ne percevra pas d'espèces.

Produit net maximum de l'émission des OCEANE (après déduction des frais liés à cette émission) : Cette émission étant intégralement réalisée par voie de compensation de créance détenues par les Investisseurs, la Société ne percevra pas d'espèces.

Ces 123 OCEANE ont une valeur nominale unitaire de 5 000 euros.

A la clôture de l'exercice 2024 les 123 OCEANE n'ont pas fait l'objet de conversion.

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 :

Acheter-louer.fr annonce l'ouverture d'une procédure de sauvegarde pour restructurer son passif

Avec une reprise du marché de l'immobilier dont l'horizon est incertain, et un endettement trop important, ceci a créé de forts besoins de trésorerie qui aurait pu la conduire à une impasse de trésorerie, étant rappelé que l'engagement de la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES (RETO) de financement à hauteur de 150 000 € par mois expire en avril 2025.

C'est dans ce contexte et afin de restructurer son passif public et fournisseur trop important pour l'exploitation, acheter-louer.fr a annoncé le 11 février 2025, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde auprès du Tribunal de Commerce de Paris.

À l'ouverture de la procédure de sauvegarde, le montant du passif courant de la Société s'élève à 1 442 K€ dont 642 K€ pour les dettes fournisseurs, 556 K€ pour les dettes sociales et 243 k€ pour les prêts PGE auquel s'ajoute le passif obligataire lié à l'émission par la Société d'Obligations convertibles en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) au profit d'Investisseurs dont le solde non converti en actions s'élève à un montant total de 6 405 K€. La Société informe ses actionnaires (i) qu'elle n'est pas en mesure, à ce jour, de procéder aux tirages de nouvelles tranches d'OCEANE au titre de l'emprunt obligataire conclu avec la société RETO prenant fin le 28 mars 2025 dès lors que les conditions suspensives prévues dans ce contrat ne sont pas satisfaites (conditions de marché et de liquidité des actions) et (ii) que plus aucun autre emprunt obligataire ne pourra donner lieu au tirage d'une tranche supplémentaire d'OCEANE.

Le Tribunal de commerce de Paris a désigné la SELARL THEVENOT PARTNERS, prise en la personne de Maître Christophe THEVENOT, en qualité d'administrateur judiciaire.

L'objectif de cette procédure, pendant laquelle l'activité se poursuit, est d'évaluer toutes les solutions permettant de pérenniser l'activité du groupe et de maintenir les emplois, le temps de la recherche de solutions de financements pérennes.

La procédure de sauvegarde concerne uniquement la dette fournisseurs, sociales et bancaires de la Société et ne portera pas sur les OCEANE en circulation dont le remboursement s'effectue par voie de conversions.

Signature d'un partenariat avec DATA-B, le spécialiste de l'expertise en immobilier commercial et du service dédié aux acheteurs potentiels de commerces

Le 31 mars 2025 Acheter-Louer.fr a annoncé avoir signé un partenariat avec la société DATA-B le spécialiste de l'expertise en immobilier commercial, qui a développé une plateforme fournissant des logiciels permettant aux agents immobiliers, aux développeurs d'enseignes ou de franchises et aux équipes commerciales de trouver l'information nécessaire à chaque étape d'une prospection, d'une stratégie de développement ou d'une recherche d'opportunité commerciale.

Le but du partenariat avec ACHETER-LOUER.FR est d'intégrer les solutions de DATA-B à la plate-forme d'annonces Acheter-Louer.fr pour tous ses clients professionnels de l'immobilier ayant des mandats de commerces.

En mettant en place un nouveau service dédié aux annonces de commerces, permettant pour chaque bien publié sur acheter-louer.fr, de générer une étude de marché avec de nombreuses données clés, dont « flux piéton/auto, zone de chalandise, concurrence, commercialité, données sociodémographiques, accessibilité, prix de marché ».

Ainsi qu'une liste de prospects d'acheteurs potentiels qualifiés et ciblés, permettant de trouver plus facilement un acquéreur.

Constatation de conversions d'OCEANE et des augmentations de capital consécutives sur la période du 01/01/2025 au 28/03/2025

Le 31 mars 2025, le Directoire a constaté qu'à l'issue de l'ensemble des conversions d'OCEANE intervenues entre le 01 janvier 2025 et le 28 mars 2025, et des augmentations de capital enregistrées, le capital social de la Société est porté de 48 806,912 euros à 64 004 439,184 euros divisé en 571 468 207 actions de 0,112 euro de valeur nominale chacune.

Sur cette période Acheter-Louer.fr a créé 571 032 431 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,112 euro de valeur nominale, et ceci suite à la conversion de 358 OCEANE.

Enfin, le nantissement des parts des filiales relatifs au prêts RETO "l'Emprunteur devra accorder au Prêteur un nantissement de premier rang sur les actions de chacune de ses Filiales, dans une forme et avec un contenu satisfaisants pour le Prêteur (agissant à sa seule discrétion), afin de garantir les obligations de remboursement de l'Emprunteur au titre de chaque Versement ainsi décaissé (le "Nantissement sur Actions")"

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

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. Il n'y a pas eu de frais de développement en 2024 contrairement à 2023 qui s'élevaient à 654 K€.

2- Règles comptables

2.1 Périmètre

Le groupe ACHETER-LOUER.FR est composé des sociétés suivantes :

Société	Forme juridique	N° SIREN	Siège social	Méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
ACHETER-LOUER.FR	SA	394 052 211	2 rue de Tocqueville - 75017 Paris	Intégration globale	Société mère	Société mère
EDITIONS PARIS IMMOBILIER	SARL	414 532 507	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	99,63%	99,63%
ALFR OPPORTUNITY INVEST	SASU	905 288 841	2 rue de Tocqueville - 75017 Paris	Intégration globale	100,00%	100,00%
ADOMOS	SA	424 250 058	75 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	Hors périmètre de consolidation	0,16%	4,64%
KIZE Liquidation judiciaire	SAS	835 078 783	15 Place du Général Catroux - 75017 Paris	Hors périmètre de consolidation	13,46%	13,46%
ALLO DATA	SASU	514 557 461	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	100,00%	100,00%
WECOCOON (COCOON IMMO)	SAS	884 732 892	5, Parvis Alan Turing - 75013 Paris	Hors périmètre de consolidation	9,40%	9,40%
ENCHERES IMMO	SAS	880 206 610	10 rue de Penthievre - 75008 Paris	Hors périmètre de consolidation	10,00%	10,00%
GETKEY	SAS	899 413 603	115 rue Claude Chappe - 29280 Plouzane	Hors périmètre de consolidation	1,60%	1,60%
KHEOPS	SAS	893 090 480	61 avenue Simone Veil – 06200 Nice	Hors périmètre de consolidation	5%	5%
TRIDISPHERE.FR	SAS	951 704 436	3 Avenue du Canada - 91940 Les Ulis	Intégration globale	90,00%	90,00%
TRIDISPHERE PRODUCTION	SARL	2023B00520	Immeuble FEFILOHA ARO - Antananarivo 101 - madagascar	Intégration globale	85,00%	85,00%

La société ACHETER-LOUER.FR est la société mère, et ses filiales, la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER, ALLO DATA, ALFR OPPORTUNITY INVEST, TRIDISPHERE.FR, TRIDISPHERE PRODUCTION sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

2.2 Identification des critères retenus par le groupe pour définir son périmètre de consolidation

Ces critères sont :

- Chiffre d'affaires supérieur à 80 K€,
- Taux de participation supérieur à 20% avec influence notable.

2.3 Écarts d'acquisition

Lors de chaque entrée dans le périmètre ou de modification du pourcentage de détention, la différence entre le coût d'achat des titres de participation et la quote-part des capitaux propres détermine un écart d'acquisition faisant l'objet d'un amortissement.

2.4 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés ACHETER-LOUER.FR, ALFR OPPORTUNITY INVEST, ALLO DATA, TRIDISPHERE.FR, TRIDISPHERE PRODUCTION et EDITIONS PARIS IMMOBILIER sont consolidées sur la base de leur bilan clos au 31 Décembre 2024.

2.4 Devise

La filiale Tridisphere production domiciliée à Madagascar tient sa comptabilité en Ariary Malgache. Celle-ci est convertie en euros de la manière suivante : 1 euros = 4 858 Ariary Malgache.

3. Principes et méthodes comptables

Les comptes consolidés du groupe ACHETER-LOUER.FR sont présentés conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France (loi du 3 janvier 1985, décret du 17 février 1986, du nouveau règlement CRC n° 2020-01 homologué par arrêté du 29 décembre 2020 (qui n'a pas eu d'impact sur les comptes de la société) et règlement ANC n° 2016-07 du 23 novembre 2016 homologué par arrêté du 4 décembre 2016), dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

Cet exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 de l'immobilier et de la communication Digitale et du Data, la baisse d'activité va se poursuivre sur le 1^{er} semestre 2025 et a minima sur l'année 2025 et pèsera mécaniquement sur les résultats du 1^{er} semestre 2025.

-Le Groupe Acheter-Louer.fr a d'ores et déjà pris des mesures fortes d'économies et continue de travailler activement sur l'optimisation de ses coûts afin de traverser cette crise sectorielle qui devrait se poursuivre jusqu'au dernier quadrimestre 2025.

-Cependant, Acheter-Louer.fr bénéficiant d'un positionnement stratégique sur le marketing, le digital, la data et l'imagerie 2D-3D qui lui offre une certaine agilité, elle estime avoir les atouts pour pouvoir bénéficier des premières embellies du secteur dès qu'il se feront ressentir.

- Au plan financier, la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES, a indiqué à la société et à l'administrateur judiciaire de la procédure de sauvegarde, qu'elle allait poursuivre l'octroi de financement des activités du Groupe pour une enveloppe globale à hauteur de 640 K€ dont commissions de 4,5 K€ jusqu'en décembre 2025.

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

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

Par ailleurs, compte tenu du montant de ses passifs fournisseurs, sociaux et fiscaux actuels, la Société s'est placée en procédure de sauvegarde depuis le 11/02/2025, afin de trouver des accords et des solutions de financement pour leur règlement auxquels il est conditionné.

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 méthodes n'est intervenu par rapport au précédent exercice.

Impact de l'impossibilité de certification des comptes clos le 31 décembre 2023 :

Sur les immobilisations financières (filiales et participations), la société détient un compte courant débiteur de 1 099 K€ sur sa filiale ALFR Opportun Invest déprécié à hauteur de 1 091 K€ au 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2023, le montant du compte courant s'établissait à 1 091 K€ et n'était déprécié qu'à hauteur de 400 K€ alors que cette filiale affichait des capitaux propres négatifs. Compte tenu des éléments complémentaires d'évolution de la situation de la filiale, une dotation complémentaire a été comptabilisée avec un impact sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de -690 K€.

Sur les immobilisations incorporelles, à la clôture des comptes 2023, le test de valorisation global des actifs incorporels, réalisé en raison de la forte interaction entre le site internet, les abonnés, les relations clients et les fichiers e-mailing, concluait sur l'absence de dépréciation complémentaire. Par ailleurs, la société comptabilisait une production immobilisée correspondant essentiellement à des frais affectés au développement du site internet et de plusieurs modules amortis sur une période de 5 ans. A la lecture des hypothèses retenues pour le test de dépréciation, en l'absence de procédure formalisée de saisie et de validation des heures passées et en l'absence d'éléments probants sur le caractère activable des dépenses de sous-traitance en production immobilisée, la valeur nette des actifs incorporels est désormais nulle. Il en ressort un impact sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de -8 496 K€.

Sur les ventes et les créances clients, il ressortait, pour le commissaire aux comptes, une impossibilité de conclure sur le montant des flux et du solde de créances clients au 31 décembre 2023. A travers la mise en place d'un nouveau module de gestion permettant d'assurer l'exhaustivité de la facturation, en documentant la réalité des opérations réalisées au cours de l'exercice et en formalisant une analyse des créances clients et de leur antériorité, nous avons mis à disposition du commissaire aux comptes les éléments probants.

3.1 Immobilisations incorporelles

Les fonds de commerce acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et ont 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'1 à 5 ans.

Les abonnés acquis et respectant les principes du règlement ANC 2020-01 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 de l'évolution du nombre et du coût des abonnés ainsi que des relations clients au regard des revenus attendus, peut conduire à pratiquer une dépréciation affectée aux fiches abonnés venant s'ajouter à l'amortissement pratiqué sur les relations clients.

Un test d'évaluation a été réalisé et n'a pas relevé de perte de valeur.

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 livraison de celui-ci.

3.2 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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 43 % du chiffre d'affaires, contre 67% en 2023.
Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la livraison des prestations.
- En 2024 il n'y a pas eu de vente d'adresses emails par échanges de base de données, elle représentait 46 % du chiffre d'affaires en 2023.
Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison des prestations.
- Les revenus des activités Print, représente 16% du chiffre d'affaires contre 11 % en 2023.
Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la publication des prestations.
- Les revenus des activités BtoB représentent environ 38 % du chiffre d'affaires contre 16 % en 2023.
Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des services, ou lors de la livraison des prestation, ou lors de la publication des prestations.

3.6 Dépenses de publicité et de marketing

Les dépenses de publicité et de marketing sont comptabilisées en charges, sauf certaines d'entre elles qui peuvent concerner des immobilisations incorporelles.

3.7 Impôt sur les sociétés et impôts différés

Les impôts sur les sociétés comprennent les impôts exigibles et les impôts différés.

Le montant des déficits fiscaux reportables du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2024 est de 43 536 530 K€ contre 43 553 780 K€ au 31 décembre 2023.

En application du règlement ANC2020-01 sur les comptes consolidés rendant obligatoire la conception étendue, des impôts différés sont calculés sur les différences entre les bases fiscales et comptables en consolidation. Le calcul est effectué chaque année par entité fiscale selon la méthode du report variable.

Les taux d'impôts ayant été entérinés par un texte de loi sont retenus pour déterminer les impôts différés.

Les impôts différés actifs (IDA) sont reconnus dans la mesure où il est probable que les résultats fiscaux futurs permettront leur imputation. Dans ces conditions, et compte tenu du résultat fiscal de l'année, aucun IDA n'a été constaté. Par ailleurs, compte tenu des prévisions de résultats futurs et des risques inhérents à l'activité, aucun actif d'impôt différé n'a été déprécié.

Les impôts différés sont comptabilisés en charges ou en profits dans le compte de résultat sauf lorsqu'ils sont engendrés par des éléments imputés directement en capitaux propres. Dans ce cas, ils sont également imputés sur les capitaux propres.

3.8 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 195 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 3,2%, 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.

4. Bilan

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 Écart d'acquisition

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Ecart d'acquisition	1 047	1 047
Dépréciation Ecart d'acquisition	(238)	(237)
Amortissement Ecart d'acquisition	(809)	(191)
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	0	618

L'écart d'acquisition correspond à la différence entre le coût d'entrée des titres LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER et la quote-part des capitaux propres à la date d'acquisition (429 K€). Il en est de même avec les titres ALLO DATA (618 K€).

L'écart d'acquisition relatif aux titres LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER est déprécié à hauteur de 238 K€ à fin 2024. Un amortissement a été constaté concernant les titres ALLO DATA cette année pour 618 K€ et vient en complément des 191 K€ concernant les titres EDITIONS PARIS IMMOBILIER.

Les écarts d'acquisition se ventilent de la manière suivante :

(en k€)	EDITIONS PARIS IMMOBILIER	ALLO DATA
Valeur d'entrée des actifs et des passifs	28	32
% acquis	99,63%	100,00%
Quote-part de la valeur d'entrée des actifs et des passifs	23	32
Coût d'acquisition titres	452	650
Ecart d'acquisition Brut	429	618
Dépréciation Ecart d'acquisition	(238)	0
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)	(618)
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	0	0

4.1.2 Immobilisations Incorporelles

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Logiciels	0	0
Fonds commercial	381	206
Site Internet	7 607	10 138
Abonnés	5 233	5 233
Relations Clients	1 426	1 426
Fichier Bases	12 114	12 109
Fichier Utilisateurs	1 105	1 081
Autres immobilisations incorporelles	41	41
Ecart d'acquisition	1 047	1 047
Immobilisations incorporelles en cours	0	0
Total Immobilisations incorporelles brutes	28 954	31 282
Total amortissements et provisions	(28 924)	(22 931)
Total Immobilisations incorporelles nettes	30	8 351

Fonds commercial

Ce poste correspond à la valeur des fonds de commerce achetés des journaux « HORIZON » et « SAMOA ». Après des tests de dépréciation, le fonds de commerce ont été dépréciées à 100%.

Site Internet et applications

Les investissements de ce poste correspondent principalement aux rémunérations (charges sociales incluses) des salaires affectés au développement 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 géo localisée.
- 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.

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 13 219 K€ au 31 décembre 2024 (contre 13 190 K€ au 31 décembre 2023) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 29 K€ en 2024 et 1 000 K€ en 2023, 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 11 805 K€ à fin 2024, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2024, 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 30% tenant compte de la hausse des taux d'intérêts et du profil de risque de la société ;
- Taux de croissance annuel moyen de la marge brute de 28% en raison des synergies avec les filiales. 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 -633 K€ en 2024. Compte tenu de cette évolution sur ce semestre, un complément de provision pour dépréciation a été comptabilisé au cours de l'exercice, ce qui amène à une dépréciation totale de 11 805 K€ au 31 décembre 2024.

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

Somme des cash flows (en K€)		Taux de croissance annuel moyen de la marge brute		
		20,00%	28,00%	35%
Taux d'actualisation annuel	15%	330	-94	2 292
	20%	-211	-435	1 133
	30%	-555	-633	197

4.1.3. Immobilisations Corporelles

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations corporelles	103	153
Installations techniques, MOI	9	6
Autres immobilisations corporelles	94	147
Total immobilisations corporelles (valeur brute)	103	153
Total amortissements et provisions	(71)	(112)
Total immobilisations corporelles (valeur nette)	32	41

Installations techniques et les matériels et outillages industriels

Ce poste correspond principalement à diverses installations et agencements.

Autres immobilisations corporelles

Ce poste est constitué de divers matériels de bureau et informatiques.

4.1.4 Immobilisations Financières

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Titres Adomos	0	0
Titres Kize	0	0
Titres Enchères Immo	0	336
Titres Cocoon Immo	0	336
Titres Kheops	100	0
Titres GetKey Immobilier	0	50
Autres titres immobilisés	0	200
Prêts	0	0
Dépôts & cautionnement	10	8
Total immobilisations financières (valeur nette)	110	930

4.2 Stocks et En-cours

Néant

4.3 Créances et autres comptes de régularisation

Les créances de la société au 31 décembre 2024 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.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 704 K€ au 31 décembre 2024 (contre 729 K€ à fin 2023).

Une provision pour dépréciation des créances clients a été comptabilisée à hauteur de 425 K€ au 31 décembre 2024 (contre 236 K€ à fin 2023).

La valeur nette des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 279 K€ au 31 décembre 2024 (contre 493 K€ à fin 2023).

Les autres créances et comptes de régularisation de 192 K€ au 31 décembre 2024 (contre 469 K€ à fin 2023) se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
IDA	-	-
Créances de TVA	161	293
Réserves de financement	-	-
Avances et acomptes versés	9	9
Autres créances	7	143
Etat, impôts	-	-
RRR	-	-
CCA	14	24
Total autres créances	192	469

Au 31 décembre 2024, les charges constatées d'avance s'élèvent à 14 K€ (contre 24 K€ en 2023) et sont composées de loyers, d'échéances de crédit-baux mobiliers et de primes d'assurances.

4.4 Disponibilités et VMP

La trésorerie nette du groupe ACHETER-LOUER.FR est constituée des montants suivants :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilités	18	11
Découverts et concours bancaires	0	0
Trésorerie d'encaisse	18	11
Actions propres	0	0
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie nette	18	11

4.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés (part du groupe)

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 2024 de 435 776 actions de valeur nominale de 0.112 € (contre 9 796 881 actions au 31 décembre 2023).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES					
(en k€)	Capital	Prime liée au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
<i>Situation à la clôture du 31/12/2023</i>	135	0	12 957	-10 061	3 032
Affectation du résultat 2023			-10 061	10 061	0
Réduction de Capital	-86		-3 376		-3 462
Augmentation de Capital		18	3		21
Résultat Groupe ALFR 2024				-7 259	-7 259
<i>Situation à la clôture du 31/12/2024</i>	49	18	-472	-7 259	-7 664

4.6 Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Provisions pour risques prud'homaux	0			0
Provision pour nsques divers	0			0
Total provisions pour risques et charges	0	0	0	0

4.7 Emprunt obligataire convertible en actions

L'emprunt obligataire s'élève à 4 020 K€ au 31/12/2024.

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

4.8 Autres dettes

Au 31 décembre 2024, le poste *autres dettes et comptes de régularisations* se décomposent comme suit :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Associés	0	0
Avances et acomptes reçus sur com	0	0
Personnel	143	104
Organismes sociaux	751	431
Etat IS	5	5
Etat TVA	293	189
Etat, autres impôts	0	41
Dettes fiscales et sociales	1 192	770
Autres dettes	46	75
Dettes sur immobilisations	53	76
PCA	0	0
Autres dettes	99	151
TOTAL	1 291	921

4.9 Produits d'exploitation

4.9.1 Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité et zone géographique

(en K€)	31/12/2024	31/12/2023	Var° %	% du CA
Chiffre d'affaires	1 113	2 304	-52%	100%
Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA (1)	478	1 552	-69%	43%
Revenus des activités BtoB	418	365	14%	38%
Revenus des activités PRINT	179	259	-31%	16%
Revenus divers	38	128	-70%	3%

La ventilation du chiffre d'affaires par zones géographiques se présente comme suit :

(en K€)	31/12/2024	31/12/2023
France	1 075	2 304
Autres pays (CEE)	38	0
Total	1 113	2 304

4.9.2 Autres produits d'exploitation :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Production immobilisée	0	654
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances et transfert de charges	1 039	20
Reprises sur provisions pour risques et charges	0	4
Produits d'exploitation divers	0	9
Total	1 039	687

4.9.3 Autres charges d'exploitation

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Travaux d'impression, PAO et papiers	177	212
Sous-traitance distribution	32	40
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	171	204
Déplacement, missions et réceptions	173	144
Loyers et locations diverses	179	136
Publicité et marketing	40	59
Honoraires juridiques, comptables et divers	321	782
Frais postaux et frais de télécom.	77	80
Autres charges d'exploitation	254	257
Total	1 425	1 914

Le poste « honoraires juridiques, comptables et divers » intègre les honoraires du commissaire aux comptes comme suit :

Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2024	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	35
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	35

Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2023	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	20
<i>Sous-total certification des comptes</i>	50
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	50

4.9.4 Dotations aux amortissements et aux provisions

Au 31 décembre 2024, les dotations aux amortissements et aux provisions se détaillent ainsi :

(en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition	0	618
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	1 970	1 954
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	35	17
Dépréciation des immobilisations incorporelles	7 505	351
Dépréciation des créances clients	447	206
Dépréciation pour risques et charges	0	0
TOTAL Dotations aux amortissements et aux provisions	9 062	3 146

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles (1 970 K€ au 31 décembre 2024 contre 1 954 K€ en 2023) concernent principalement les modules et le site Internet.

4.10 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers	15	10 192 787
Revenus de VMP	0	1
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	15	10 192 786
Charges financières	7 477	10 198 397
Dotations aux amortissements et provisions	1 619	2 565
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	161	9
Intérêts sur emprunt obligataire	5 697	10 195 823
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	1
Résultat financier	-7 462	-5 610

Le résultat financier du Groupe Acheter-louer.fr est de -7 462 K€ au 31 décembre 2024 contre -5 610 K€ au 31 décembre 2023.

4.11 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	119	25
Produits exceptionnels sur opération de gestion	63	11
Produits exceptionnels sur opération de capital	57	14
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
Charges exceptionnelles	75	62
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	66	44
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	17
Dotations aux amortissements et aux provisions	9	0
Résultat exceptionnel	45	-37

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 75 K€ en 2024 (contre 62 K€ en 2023).

Les produits exceptionnels (119 K€) en 2024 contre (25 K€ en 2023).

4.12 Effectif moyen

Les charges de personnel s'élèvent à 1 388 K€ au 31 décembre 2024 (contre 1 915 K€ en 2023).

Effectifs	31/12/2024	31/12/2023
Ingénieurs & Cadres	8	8
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	5	5
TOTAL	16	16

4.13 Engagements de crédit-bail

Néant

4.14 Engagements et cautions

Engagements reçus : Etat pour 417 K€ (PGE)

Engagements donnés : sûretés réelles accordées en garantie et engagement de retraite (voir le § 3.8)

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.

4.15 Rémunération des dirigeants

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

