

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 DECEMBRE 2022



ARCADE AUDIT

19 rue du Général Foy
75008 PARIS

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

Aux actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACHETER-LOUER.FR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions 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.

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 annuels » 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Immobilisations incorporelles

La note 2 « 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 immobilisations développées en interne, des bases de données et des fichiers clients, ainsi que celles retenues pour leur amortissement et pour la vérification de leur valeur actuelle et nous nous sommes assurés que la note 2.1 de l'annexe fournit une information appropriée.

Commissions additionnelles de conversion des OCEANE

La note 4.4 « Produits et charges financières » de l'annexe expose le traitement comptable des commissions additionnelles de conversion des OCEANE.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié du traitement comptable retenu par votre société au regard des règles et principes comptables français pour l'enregistrement des commissions effectivement attribuées sous la forme d'actions nouvelles. Nous avons également examiné le caractère approprié de l'information figurant en annexe au titre des conversions réalisées postérieurement à la clôture de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels 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.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur 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.

Nous attestons 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 assurés 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'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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.823-10-1 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 5 juin 2023

ARCADE AUDIT

*Membre de la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes de Paris*



Représentée par
Jean-Marie IDELON-RITON

ACHETER-LOUER.FR

2 RUE DE TOCQUEVILLE

75017 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial	350 972		350 972	2,47	350 972	2,37
Autres immobilisations incorporelles	28 176 562	19 409 921	8 766 641	61,68	8 843 457	59,74
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels	6 100	4 702	1 398	0,01	2 008	0,01
Autres immobilisations corporelles	110 710	91 950	18 760	0,13	25 817	0,17
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	3 803 589	868 286	2 935 303	20,65	1 718 589	11,61
Créances rattachées à des participations	80 000		80 000	0,56	80 000	0,54
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	8 020		8 020	0,06	7 803	0,05
TOTAL (I)	32 535 953	20 374 859	12 161 094	85,56	11 028 646	74,50
Actif circulant						
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		630	0,00	630	0,00
Clients et comptes rattachés	770 845	35 519	735 326	5,17	752 903	5,09
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	9 686		9 686	0,07	2 617	0,02
. Personnel						
. Organismes sociaux	59		59	0,00	409	0,00
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	158 658		158 658	1,12	192 610	1,30
. Autres	1 345 207	602 585	742 621	5,22	2 467 865	16,67
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement	15		15	0,00	250 015	1,69
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	381 144		381 144	2,68	55 319	0,37
Charges constatées d'avance	24 542		24 542	0,17	53 321	0,36
TOTAL (II)	2 690 786	638 105	2 052 681	14,44	3 775 691	25,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	35 226 739	21 012 964	14 213 775	100,00	14 804 337	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 33 041 896 449)	33 041 896 449	N/S	30 469 188	205,81
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	22 079	0,16	22 079	0,15
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées	280 259 611	N/S		
Autres réserves				
Report à nouveau	-46 265	-0,32	-3 031 892	-20,47
Résultat de l'exercice	-43 506 388 196	N/S	-18 572 675	-125,44
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	-10 184 256 323	N/S	8 886 700	60,03
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques	29 685	0,21	29 685	0,20
Provisions pour charges				
TOTAL (III)	29 685	0,21	29 685	0,20
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles	4 110 000	28,92	4 100 000	27,69
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	576 289	4,05	734 443	4,96
. Découverts, concours bancaires	1 171	0,01	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	385 095	2,71	278 950	1,88
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	118 584	0,83	143 763	0,97
. Organismes sociaux	254 313	1,79	209 330	1,41
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	120 263	0,85	127 509	0,86
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	20 886	0,15	186 287	1,26
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	47 307	0,33	82 648	0,56
Autres dettes	37 961	0,27	23 851	0,16
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	10 198 440 412	N/S	5 887 951	39,77
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	14 213 775	100,00	14 804 337	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2022
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2021
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	3 436 047	75 000	3 511 047	100,00	2 795 458	100,00	715 589	25,60
Chiffres d'Affaires Nets	3 436 047	75 000	3 511 047	100,00	2 795 458	100,00	715 589	25,60

Production stockée								
Production immobilisée			888 557	25,31	654 700	23,42	233 857	35,72
Subventions d'exploitation			6 700	0,19	8 422	0,30	-1 722	-20,44
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			2 495	0,07	132 651	4,75	-130 156	-98,11
Autres produits			21	0,00	106	0,00	-85	-80,18
Total des produits d'exploitation (I)			4 408 819	125,57	3 591 338	128,47	817 481	22,76
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			1 922 400	54,75	1 414 580	50,60	507 820	35,90
Impôts, taxes et versements assimilés			46 323	1,32	94 075	3,37	-47 752	-50,75
Salaires et traitements			1 618 407	46,09	1 389 984	49,72	228 423	16,43
Charges sociales			601 266	17,12	595 557	21,30	5 709	0,96
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 725 600	49,15	1 596 799	57,12	128 801	8,07
Dotations aux provisions sur immobilisations			1 403 033	39,96	3 209 198	114,80	-1 806 165	-56,27
Dotations aux provisions sur actif circulant					11 374	0,41	-11 374	-100,00
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			78 445	2,23	732	0,03	77 713	N/S
Total des charges d'exploitation (II)			7 395 475	210,63	8 312 299	297,35	-916 824	-11,02
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-2 986 656	-85,05	-4 720 961	-168,87	1 734 305	36,74
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			9 374	0,27	6	0,00	9 368	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)			9 374	0,27	6	0,00	9 368	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions			1 035 871	29,50			1 035 871	N/S
Intérêts et charges assimilées			43 502 338 958	N/S	13 930 387	498,32	43 488 408 571	
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			43 503 374 829	N/S	13 930 387	498,32	43 489 444 442	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-43 503 365 455	N/S	-13 930 381	-498,31	-43 489 435 074	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-43 506 352 112	N/S	-18 651 342	-667,19	-43 487 700 770	

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 478	0,07	319 186	11,42	-316 708	-99,21
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	2 478	0,07	319 186	11,42	-316 708	-99,21
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	38 562	1,10	240 520	8,60	-201 958	-83,96
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)	38 562	1,10	240 520	8,60	-201 958	-83,96
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-36 084	-1,02	78 667	2,81	-114 751	-145,86
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	4 420 671	125,91	3 910 531	139,89	510 140	13,05
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	43 510 808 867	N/S	22 483 206	804,28	43 488 325 661	
RÉSULTAT NET	-43 506 388 196	N/S	-18 572 675	-664,38	43 487 815 521	
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier	5 653	0,16	5 496	0,20	157	2,86
Dont Crédit-bail immobilier						

Annexe des comptes sociaux au 31/12/2022

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 33 041 896 449,02 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 d'annonces immobilières
- Applications mobiles immobilières (acheter-louer.fr – ESTIMATION IMMO)
- Podcast 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, 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
- Metaverse Immobilier : Activation d'agence immobilière virtuelle
- TRIDISPHERE.FR : Studio de production en imagerie 3D pour l'immobilier et l'habitat

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 **ALLO DATA**, filiale à 100% de la société ACHETER-LOUER.FR et la **société ACHETER-LOUER.FR** constituent le groupe (ci-après ensemble le « Groupe ACHETER-LOUER.FR »).

En 2022, le marché en France de la communication Digitale et du Data a connu une reprise par rapport à l'année 2021.

Sur le marché du Print, le principal concurrent de la société ACHETER-LOUER.FR reste LOGIC-IMMO (groupe Axel Springer Seloger).

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 2022

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 337 OCEANE

Par conversion de 337 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 0000 euros par création de 2 026 378 661 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0, euro de nominal chacune, sur exercice de 337 OCEANE issues de la Première Tranche.

Par conséquent, sur exercice des 337 OCEANE, le capital social de la Société est passé de 0000 euros à 0000 euros, composé de 00000 actions de 0, euro de nominal.

Les conversions des OCEANE durant cette période à une pour conséquence la comptabilisation d'une perte financière de l'ordre de 43 502 334 K€. Cette perte correspond à 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.

Le groupe Acheter-Louer.fr a procédé en 2023 à une réduction de capital afin de compenser cette perte financière. Cette charge financière n'a fait l'objet d'aucune sortie de trésorerie pour le Groupe et a été intégralement financée en titres Acheter-Louer.fr.

Prise de participation dans la société COCOON-IMMO

La Société a annoncé dans son communiqué de presse du 7 février dernier la conclusion d'un accord capitalistique et commercial avec la société COCOON-IMMO. Cet accord comprend une prise de participation de 9,2% du capital social COCOON-IMMO via sa filiale d'investissement, ALFR OPPORTUNITY INVEST et s'accompagne d'un partenariat commercial afin d'accélérer les ventes des deux sociétés. Ce dernier offre également la possibilité pour le groupe ACHETER-LOUER.FR d'augmenter à l'avenir sa participation au sein de COCOON-IMMO.

Mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions (Plan n°3)

Par décision du 23 mars 2022, le Directoire de la Société, faisant usage de l'autorisation consentie par l'assemblée générale des actionnaires en date du 25 juin 2021 et sur usage de l'autorisation consentie par le conseil de surveillance le 23 mars 2022, a attribué gratuitement 16 674 000 actions au profit de salariés et de membres du Directoire. Les actions seront définitivement acquises à compter du 23 mars 2023.

Conclusion d'un avenant au contrat d'émission d'obligations convertibles échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions. Emission d'une tranche d'OCEANE d'une valeur nominale totale de 1,7 M€.

La société a annoncé le 23/03/2022 avoir signé un avenant au contrat de financement par OCEANE1 lui permettant de limiter le montant des tranches d'émission à 1 million d'euros (contre 4 millions initialement prévus au contrat) et lui offrant ainsi plus de flexibilité.

Par ailleurs, le Groupe annonce l'émission d'une 2ème tranche d'OCEANE pour un montant total d'1,7 M€ afin d'accompagner son développement et sa stratégie de prises de participations ciblées dans le Digital, la Data et les PropTech au travers de sa filiale d'investissement d'ALFR Opportunity Invest.

Acquisition de la PropTech ALLODATA

le 19 mai 2022, le groupe ACHETER-LOUER.FR a fait l'acquisition de 63% du capital social de la société ALLODATA.

Le rachat du solde des actions de la société ALLODATA, représentant 37% de son capital social, est intervenu le 28 juillet 2022.

En conséquence, ACHETER-LOUER.FR détient dorénavant l'intégralité du capital de sa filiale ALLODATA.

Ce rachat de 100% du capital d'ALLODATA a été réglé en numéraire.

Cette acquisition permet à ACHETER-LOUER.FR de renforcer son offre de services digitaux et innovants auprès des professionnels de l'immobilier en proposant la solution d'ALLODATA à sa clientèle historique telle que les grands réseaux d'agences. Le Groupe va s'appuyer sur la technologie de sa filiale pour également développer des solutions dédiées aux constructeurs de maisons individuelles et aux agences de gestion locative.

Signature d'un partenariat exclusif avec la PropTech Pocketimmo

La société a annoncé le 21/06/2022 la signature d'un partenariat en vue de synergies commerciales avec la startup Pocketimmo, 1^{ère} application de Matching immobilier fonctionnant sur le principe des sites de rencontre. Pocketimmo est le Tinder de l'immobilier, une plateforme qui géolocalise les appartements correspondant aux critères de recherche des utilisateurs pour les présenter dans un espace convivial et ergonomique. Une réelle révolution de la rencontre entre les professionnels de l'immobilier et les acquéreurs par le biais d'une application moderne et innovante, permettant d'allier performance, visibilité et simplicité.

Ce partenariat offre de nombreuses synergies commerciales avec Acheter-Louer.fr qui pourra bénéficier de la visibilité supplémentaire offerte par le site/l'application de Pocketimmo dont l'objectif est d'atteindre le million d'utilisateurs dès la fin 2023 et 4 millions à fin 2024. Par ailleurs, le Groupe commercialisera l'application auprès de ses agences clientes, ainsi que la nouvelle offre Metaverse Immobilière de Pocketimmo proposant aux professionnels de leur créer une « Agence Virtuelle ». Celle-ci aura la particularité de relier virtuel et réel avec un flashcode présent dans l'agence virtuelle qui permettra d'accéder aux annonces des professionnels directement sur l'application Pocketimmo. En contrepartie, Pocketimmo disposera d'une enveloppe data-media lui permettant de profiter de la base des 10 millions d'intentionnistes immobilier d'Acheter-Louer.fr afin d'augmenter les téléchargements de l'application.

Regroupement des actions

Lors de sa réunion du 30 juin 2022, 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 23 juin 2022 aux termes de sa 12^{ème} résolution, à raison d'une (1) action nouvelle de 2 786 euros de nominal à émettre pour dix mille (10 000) actions existantes de 0,2786 euro de nominal à regrouper.

Par décision en date du 13 juillet 2022, le Directoire a décidé de modifier le calendrier du regroupement des actions suite à la demande d'un investisseur. Le regroupement des actions a pris effet au 6 septembre 2022. A l'issue de cette opération, le capital social de la Société était de 587 118 854 € composé de 210 739 actions de 2 786 € de valeur nominale.

Réduction de capital non motivée par des pertes

Lors de sa séance du 4 août 2022, le Directoire, faisant usage de l'autorisation consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2022 aux termes de sa 13^{ème} résolution, a, conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de commerce, décidé une réduction du capital social non motivée par des pertes, d'un montant maximum de 280 257 927,60 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ramenée de 2 786 à 4 euros.

Le Directoire a également décidé de procéder à un ajustement du montant de la réduction de capital, eu égard à l'incidence des différentes augmentations de capital intervenues par conversion des OCEANE depuis le 23 juin 2022, pour respecter le plafond de 280 257 927,60 euros prévu par l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022 aux termes de sa 13^{ème} résolution. Par conséquent, la réduction de capital non motivée par des pertes a été réalisée à hauteur d'un montant de 280 257 581,32 euros par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, qui s'est trouvée ainsi ramenée de 2 786 euros à 1 456,12 euros.

Par décision en date du 6 septembre 2022, 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 280 257 581,32 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 2 786 euros à 1 456,12 euros.

A l'issue de cette opération, le capital social de la Société s'élevait à 306 861 272,68 euros, divisé en 210 739 actions ordinaires de 1 456,12 euros de valeur nominale chacune.

Ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières

En conséquence du regroupement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 7 septembre 2022, a décidé d'ajuster comme suit les droits des porteurs de Bons de Souscription d'Actions (BSA) :

10 000 BSA donneront désormais le droit de souscrire 1 action de 1 456,12 € de valeur nominale chacune.

Les autres droits des porteurs de BSA demeurent inchangés.

En conséquence du regroupement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 7 septembre 2022, a également décidé d'ajuster comme suit les droits des porteurs d'actions gratuites (les AGA 1, AGA 2 et AGA 3) :

- 10 000 AGA 1 donneront désormais le droit de souscrire 1 action de la Société de 1 456,12 € de valeur nominale chacune. Le nombre d'AGA 1 attribuées est de 4 160.
- 10 000 AGA 2 donneront désormais le droit de souscrire 1 action de la Société de 1 456,12 € de valeur nominale chacune. Le nombre d'AGA 2 attribuées est de 2 730.
- 10 000 AGA 3 donneront désormais le droit de souscrire 1 action de la Société de 1 456,12 € de valeur nominale chacune. Le nombre d'AGA 3 attribuées est de 1 667.

Augmentation de capital consécutive à l'exercice de titres donnant accès au capital (OCABSOC)

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

Exercice de 1 000 000 Bons de Souscription à Obligations Convertibles (« BSOC 2022 »)

En date du 26 août 2022, deux investisseurs, titulaires de BSOC 2022, ont informé la Société de leur décision d'exercer un million (1 000 000) BSOC 2022 et se sont vu en conséquence attribuer un million (1 000 000) obligations convertibles. La Société a constaté en conséquence, d'une part, l'exercice d'un total de un million (1 000 000) BSOC 2022 et, d'autre part, la création de un million (1 000 000) Obligations Convertibles (ci-après les « OC Prime 2022 ») correspondant à l'exercice de ces un million (1 000 000) BSOC 2022.

Conversion de 70 000 OC Prime 2022 en actions

Le 22 septembre 2022, un titulaire de BSOC 2022 a notifié à la Société sa décision de convertir soixante-dix mille (70 000) OC Prime 2022, selon une parité de conversion fixée au contrat d'émission et déterminée sur la base d'une valeur de l'action ACHETER-LOUER.FR correspondant à une décote de 35% de la valeur moyenne des cours de l'action de la Société sur une période de 10 jours prise dans les trois mois précédant la date de conversion, soit 1,7615 euro. En conséquence de ces demandes de conversion, 39 738 actions de la Société de 1 456,12 euros de nominal chacune ont été créées.

Le Directoire a ainsi constaté une augmentation de capital d'un montant nominal de 57 863 296,56 euros par voie d'émission de 39 738 actions nouvelles de 1 456,12 euros de valeur nominale chacune attribuées au porteur d'OC Prime 2022 ayant notifié sa décision de conversion.

Signature d'un partenariat avec PAUTIONS.FR

Le 28 septembre 2022, la Société a annoncé avoir signé un partenariat commercial avec la start-up PAUTIONS.FR, qui propose une solution de remplacement du dépôt de garantie pour la location d'un bien immobilier par une assurance Zéro Dépôt.

Ce partenariat commercial va permettre à ACHETER-LOUER.FR de proposer l'offre d'assurance Zéro Dépôt de PAUTIONS.FR sur son site et son application mobile mais également à ses agences clientes et prospects.

En contrepartie, ACHETER-LOUER.FR sera intéressée à l'ensemble des ventes réalisées via son site et ses contacts.

Par ailleurs, le Groupe mettra à disposition de PAUTIONS.FR une enveloppe de data-media afin de promouvoir sa solution innovante auprès des 10 millions d'abonnés particuliers intentionnistes dans l'immobilier, inscrits sur les bases de données du Groupe.

Ces synergies commerciales devraient ainsi permettre d'accroître la notoriété et les ventes de PAUTIONS.FR.

Guerre en Ukraine

La guerre en Ukraine et les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont eu aucun impact sur la Société.

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 :

Le 04/01/23, Conversion de 7 OCEANE

Un titulaire de 7 OCEANE a notifié fin décembre 2022 à la Société sa décision de 7 OCEANE, selon une parité de conversion fixée au contrat d'émission et déterminée sur la base d'une valeur de l'action ACHETER-LOUER.FR. Malheureusement, un problème technique n'a pas permis à la société de réaliser cette opération en 2022 mais début janvier 2023. La société a décidé que la charge financière dégagée incombait à l'exercice 2022 et a donc comptabilisé sa perte de 10 192 769 K€ dans les comptes de 2022.

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 Alldata 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.

Le 06/03/23, Réunion de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires pour statuer notamment sur la réduction de capital motivée par des pertes et la réduction de capital non motivée par des pertes

Lors de cette Assemblée Générale, il a été constaté que sur un nombre total de 29 691 739 actions et 29 683 184 droits de vote, les actionnaires présents, régulièrement représentés, ou ayant valablement donné

procuration au Président ou voté par correspondance, détenaient ensemble 7 422 946 actions et 7 422 946 droits de vote, soit 25,01% des actions de la Société ayant le droit de vote.

Le détail du vote de chacune des résolutions de l'Assemblée Générale, qui ont toutes été adoptées, est présenté dans le tableau en Annexe du présent communiqué.

L'Assemblée Générale a voté à l'unanimité la première résolution relative à la réduction de capital motivée par des pertes d'un montant nominal de 43 222 056 620,127 € par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action qui est ainsi ramenée de 1 456,12 € à 0,427 €.

Par conséquent, le capital social de la Société a été ramené de 43 234 734 992,68 € à 12 678 372,5530 € et est divisé en 29 691 739 actions de 0,427 € de valeur nominale chacune.

L'Assemblée Générale a également voté à l'unanimité la réduction de capital social non motivée par des pertes d'un montant de 12 639 773,292 € par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action qui sera ramenée de 0,427 € à 0,0013 €.

Après constatation de cette réduction de capital non motivée par des pertes, le capital social s'élèvera à 38 599,26 €, divisé en 29 691 739 actions de 0,0013 € de valeur nominale.

Le 31/03/23, Mise en place d'un financement obligataire d'un montant nominal maximum de 20 M€ sous forme d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes.

ACHETER-LOUER.FR a 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 (les « Bons d'Emission ») donnant accès à des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (les « OCEANE »).

Cet emprunt obligataire est composé de plusieurs tranches (chacune, une « Tranche »), dont deux Tranches de 1 500 000 euros chacune et dix-sept Tranches de 1 000 000 euros de valeur nominale, correspondant à un nombre maximum potentiel de 4 000 OCEANE d'une valeur nominale unitaire de 5 000 euros.

La société Real Estate Tech Opportunities (l'« Investisseur ») s'est engagée à souscrire une première tranche de 300 OCEANE représentant un produit brut de 1 500 000 euros (la « Première Tranche ») à la signature du contrat d'émission des OCEANE, soit le 28 mars 2023 (le « Contrat d'Emission »).

L'émission des OCEANE et les conditions de celles-ci ont pour objet de doter la Société des ressources nécessaires pour assurer le financement, à court et moyen terme, de son besoin en fonds de roulement et des montants envisagés dans son plan de croissance, et qui porte en particulier sur :

- Une croissance organique, par l'accélération de l'exploitation et de la monétisation des Data, avec comme objectif de passer de 12 millions à 25 millions d'inscrits intentionnistes immobilier et habitat

sur BDD. Et par le déploiement de nouvelles solutions digitales destinées aux acteurs de l'immobilier et de l'habitat, et

- Une croissance externe, par l'acquisition de sociétés dans le Digital et/ou dans le Data et rattachées au secteur de l'immobilier et/ou de l'habitat, générant un chiffre d'affaires annuel entre 2 et 3 M€, ou inférieur si rentable et/ou avec un fort potentiel de développement.

Le 04/04/23, Réalisation définitive de la réduction de capital social non motivée par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société

Acheter-Louer.fr (la « Société ») annonce la réalisation définitive de la réduction de son capital social d'un montant de 12 639 773,292 euros décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 6 mars 2023 aux termes de sa deuxième résolution, consécutive à la délivrance du

certificat de non opposition des créanciers par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris daté du 30 mars 2023.

Cette réduction de capital est réalisée par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 0,427 euro à 0,0013 euro aux fins de prendre en compte l'évolution du cours

donné procuration au Président ou voté par correspondance, détenaient ensemble 7 422 946 actions et 7 422 946 droits de vote, soit 25,01% des actions de la Société ayant le droit de vote.

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 dirigera également la filiale malgache. Compte tenu de l'expertise technique de cette équipe

de production, le Groupe pourra également proposer de la conception web, des jeux, des NFT ou encore des animatiques.

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

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

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. Les frais de développement ont été activés en 2022 à hauteur de 889 K€, contre 655 K€ en 2021.

2. Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux arrêtés au 31 décembre 2022 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.

Cet exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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.

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 75 % du chiffre d'affaires, contre 72 % au 31 décembre 2021. Ces revenus comprennent des échanges de base de données représentant 57% 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 9% du chiffre d'affaires contre 15 % au 31 décembre 2021. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la publication des prestations.
- Les revenus des activités *BtoB* représentent environ 10% du chiffre d'affaires contre 13 % au 31 décembre 2021. 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 392 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 41%, un taux d'actualisation de 3.7%, 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€)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Logiciels	0			0
Fonds commercial	351			351
Site Internet & applications	8 464	889		9 353
Abonnés	5 233			5 233
Relations Clients	1 426			1 426
Fichiers Bases	9 109	2 000		11 109
Fichiers utilisateurs	905	151		1 056
Immobilisations Incorporelles en cours	0			0
Immobilisations incorporelles brutes	25 488	3 040	0	28 528
Amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles	(10 923)	(1 713)		(12 636)
Provision pour dépréciation des fonds de commerce				
Provision pour dépréciation des abonnés	(5 371)	(1 403)		(6 774)
Amortissements et provisions	(16 293)	(3 116)	0	(19 410)
Immobilisations incorporelles nettes	9 195	(77)	0	9 118

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€.

Site Internet et applications

Les investissements de ce poste (889 K€) correspondent principalement aux rémunérations (charges sociales incluses) des salariés affectés au développement du site Internet et de plusieurs modules et applicatifs dont :

- Firstcom, logiciel spécifique à l'administration des ventes.
- 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 2021, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2022, principalement via les nouvelles offres de services et les accords avec les réseaux et les fédérations de professionnels de l'immobilier.

Sur les 1 686 abonnés immobilisés, l'ensemble des agences immobilières sont actives au 31 décembre 2022, contre 1 827 au 31 décembre 2021, et ont fait l'objet d'une facturation au cours de l'année 2022 contre 1 827 en 2021.

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 12 165 K€ au 31 décembre 2022 (contre 10 014 K€ au 31 décembre 2021) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 2 000 K€ en 2022 et 1 500 K€ en 2021, 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 13 169 K€ à fin 2022, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2022, 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 10,5% tenant compte de la hausse des taux d'intérêts et du profil de risque de la société ;
- croissance moyenne annuelle de la marge brute proche de 30%. 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. De plus, les différentes prises de participation de l'exercice et à venir génèreront des synergies importantes qui justifient la croissance de 30% de la marge brute.
- La somme des cash flows nets ainsi déterminée s'élève à 6 395 K€ au 31 décembre 2022. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, la provision pour dépréciation a été augmentée de 1 403 K€ pour atteindre 6 774 K€ au 31 décembre 2022.

3.2. Immobilisations corporelles

(en k€)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Immobilisations corporelles brutes	112	5		117
Amortissements sur immobilisations corporelles	(84)	(12)		(97)
Immobilisations corporelles nettes	25	(8)	0	20

Courant 2022, les augmentations des immobilisations corporelles de 5 K€ correspondent à l'acquisition de divers matériels informatiques et présentoirs.

3.3. Immobilisations financières

(en k€)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
<i>Titres Editions Paris Immobilier</i>	520			520
<i>Titres Adomos</i>	1 200	1 000		2 200
<i>Titres Kize</i>	333			333
<i>Titres ALLO Data</i>		650		650
<i>Titres ALFR Opportunity Invest</i>	100			100
Total titres de participation	2 154	1 650	0	3 804
<i>Avances Paris Immobilier</i>	80			80
Total créances sur participation	80	0	0	80
Dépôt et cautionnements versés	8	0		8
Prêts	0			0
Total immobilisations financières brutes	2 241	1 650	0	3 891
Provisions sur titres Edition Paris Immobilier	(435)			(435)
Provisions sur titres ALFR Opportunity Invest		(100)		(100)
Provisions sur titres Kize		(333)		(333)
Total provisions sur titres de participation	(435)	(433)	0	(868)
Total provisions sur immobilisations financières	(435)	(433)	0	(868)
Total immobilisations financières nettes	1 806	1 217	0	3 023

Les titres de participations de la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER n'ont pas fait l'objet de dépréciation supplémentaire en 2021.

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

- de la société ALLO DATA pour 650 K€
- de la société ADOMOS pour 1 000 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.

Dépôts et cautionnements

Un nouveau dépôt de garantie de 0,2 K€ a été comptabilisé pour l'année 2022.

3.4. Tableau des filiales et participations

	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			
Informations financières (€)								
Editions Paris Immobilier	8 000	-257 472	99,63%	520 304	85 304	80 000	124 327	126 282
ALFR Opportunity Invest	100 000	-536 070	100,00%	100 000	0	1 079 207	0	-549 030
Allo Data	5 000	70 542	100,00%	650 000	650 000		192 654	43 788
Adomos	939 190	15 578 911	17,60%	2 200 000	2 200 000	0	4 600 906	-3 748 922
Kize	325 428	-1 194 941	5,60%	333 286	0	202 578	736 103	-991 421

Pour information, la filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST détient également 8.4% de la société Kize, 10% de la société Encheres Immo. et 9.4% de Cocoon immo

3.5. Travaux en-cours

Néant.

3.6. Informations sur les créances

L'ensemble des créances de la société au 31 décembre 2022 présente une échéance de moins d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 771 K€ à fin 2022 (contre 790 K€ au 31 décembre 2021).

Les créances clients font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 36 K€ au 31 décembre 2022 (contre 37 K€ au 31 décembre 2021).

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 2022 à 257 K€ (contre 398 K€ en 2021).

Les autres créances se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
TVA déductible sur biens et services	112	73
TVA sur Factures non Parvenues	18	8
Etat, impôts sur les sociétés	0	0
Avoirs à obtenir	9	10
Personnel	0	0
Réserves de financement d'affacturage	0	0
Acomptes versés sur commandes	1	1
Fournisseurs débiteurs	10	3
Crédit de TVA	29	112
Créances diverses	1 336	2 457
TOTAL Autres créances	1 514	2 663

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 54 K€, sur sa filiale la société Kize à hauteur de 203 K€ (déprécié à 100%) et sur sa filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST à hauteur de 1 079 K€ dans le cadre d'une convention de trésorerie (déprécié à hauteur de 400 K€).

3.7. Produits à recevoir

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Factures à établir	0	7
Etat	1	1
TOTAL produits à recevoir	1	8

3.8. Disponibilités et VMP

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	381	55
Découverts et concours bancaires	(1)	(1)
Trésorerie d'encaisse	380	54
Valeurs mobilières de placement	0	250
TRESORERIE NETTE	380	304

3.9. Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2022, le poste charges constatées d'avance s'élève à 25 K€ (contre 53 K€ en 2021) 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 2022 de 22 691 740 actions de valeur nominale de 1 456,12 € (contre 3 046 918 830 actions au 31 décembre 2021).

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

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital à hauteur de 33 313 245 K€ ainsi qu'une réduction de 301 818 K€ réalisées courant 2022 telle que précisée dans la partie « *Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2022* ».

3.11. Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Provisions pour risques prud'homaux	30			30
Provisions pour risques divers	0			0
Total provisions pour risques et charges	30	0	0	30

3.12. Emprunt obligataire

L'emprunt obligataire s'élève à 4 110 K€ au 31/12/2022.

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

3.13. Dettes

Au 31 décembre 2022, l'ensemble des dettes fournisseurs représentant 385 K€ (contre 279 K€ en 2021), des fiscales et sociales représentant 514 K€ (contre 667 K€ en 2021) et des dettes sur immobilisations représentant 47 K€ (contre 83 K€ en 2021) ont une échéance inférieure à 1 an.

Les autres dettes s'élèvent à 38 K€ au 31 décembre 2022 (contre 24 K€ en 2021).

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

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Personnel	119	144
Organismes sociaux	254	209
Etats, TVA	120	128
Etat, divers	21	186
Total des dettes fiscales et sociales	514	667

3.14. Charges à payer

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Factures non parvenues	135	70
Personnel	118	143
Dettes sociales	41	49
Etat	21	186
Total charges à payer	315	448

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 2021, il n'y a pas de produits constatés d'avance comptabilisés au 31 décembre 2022.

4. Compte de résultat

4.1. Ventilation des produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires d'ACHETER-LOUER.FR est en hausse de 25,6 %, soit 3 511 K€ au 31 décembre 2022 contre 2 795 K€ en 2021. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 4 409 K€ (contre 3 591 K€ en 2021), soit une augmentation de près de 23 %.

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021	Var° %
Chiffre d'Affaires	3 511	2 795	25,61%
<i>Revenus activité presse</i>	<i>331</i>	<i>418</i>	<i>-20,75%</i>
<i>Revenus activité Internet</i>	<i>2 618</i>	<i>2 016</i>	<i>29,89%</i>
<i>Revenus activité BtoB</i>	<i>350</i>	<i>361</i>	<i>-3,14%</i>
<i>Revenus divers</i>	<i>212</i>	<i>0</i>	<i>100,00%</i>
Autres Produits d'Exploitation	898	796	12,82%
<i>Production immobilisée</i>	<i>889</i>	<i>655</i>	<i>35,72%</i>
<i>Reprises sur provisions d'exploitation</i>	<i>2</i>	<i>133</i>	<i>-98,12%</i>
<i>Produits d'exploitation divers</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>-20,45%</i>
Produits d'exploitation	4 409	3 591	22,78%
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 2 000 K€ en 2022 (contre 1 500 K€ en 2021).

La production immobilisée qui s'élève à 889 K€ au 31 décembre 2022 (contre 655 K€ en 2021) 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€)	31/12/2022	31/12/2021
Travaux d'impression, PAO et papiers	265	242
Sous-traitance distribution	54	59
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	267	261
Déplacement, missions et réceptions	138	127
Loyers et locations diverses	115	87
Publicité et marketing	42	45
Honoraires juridiques, comptables et divers	744	291
Frais postaux et frais de télécom.	61	78
Autres charges d'exploitation	236	225
Total	1 922	1 415

4.4. Produits et charges financières

En 2022, le résultat financier s'élève à -43 503 365 K€ contre -13 930 K€ en 2021 et se décompose de la manière suivante :

- Dotations pour dépréciation des titres Kize (333 K€)
- Dotations pour dépréciation des titres ALFR OI (100 K€)
- Dotations pour dépréciation des comptes courants Kize (203 K€)
- Dotations pour dépréciation des comptes courants ALFR OI (400 K€)
- Intérêts des emprunts : 5,2 K€
- Charges financières liées à la conversion des OCEANE : 43 502 334 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.

4.5. Produits et charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 39 K€ en 2022 (contre 241 K€ en 2021). Au titre de 2021, les charges exceptionnelles se ventilent de la manière suivante :

- Créances devenues irrécouvrables 10 K€
- Indemnités dans le cadre d'un accord transactionnel 28 K€

Les produits exceptionnels (2 K€) en 2022 contre (319 K€ en 2021) sont composés de régularisations diverses.

4.6. Effectif moyen

Effectifs moyen	2022	2021
Ingénieurs & Cadres	6	7
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	7	7
Total	16	17

5. Engagements hors-bilan

5.1. Engagements de crédit – bail

Néant

5.2. Engagements et cautions

Engagements reçus : Etat pour 800 K€ (PGE)

Engagements donnés : sûretés réelles accordées en garantie

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce

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 2022 en y intégrant les comptes retraités de ses filiales LES EDITION PARIS IMMOBILIER, ALFR OPPORTUNITY INVEST ET ALLO DATA.

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