

Annexe des comptes sociaux au 31/12/2021

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 30 469 188,30 euros
Siège Social : 2, rue de Tocqueville – 75017 Paris
394 052 211 RCS PARIS

1- PRESENTATION DE L'ACTIVITE :

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

- Thématiques d'annonces immobilières et magazines de réseaux immobiliers
- Portail de petites annonces immobilières
- Applications mobiles immobilières (acheter-louer.fr – ESTIMATION IMMO)
- Podcasts immobilier – habitat – Blog immo-habitat – Newsletters immo-habitat
- Outils et solutions digitales d'e-marketing, site responsive, applications mobiles
- Générations de leads intentionnistes immobilier et habitat
- Campagnes e-mailing et SMS 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
- Solutions de ventes aux enchères immobilières en ligne

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, et la société ACHETER-LOUER.FR constituent le groupe (ci-après ensemble le « Groupe ACHETER-LOUER.FR »).

En 2021, le marché de la communication Digitale en France a connu une légère reprise par rapport à l'année 2020.

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.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est de 2 795 K€ au 31 décembre 2021 contre 2 809 K€ en 2020, soit une baisse de 0,5%.

Les produits d'exploitation consolidés s'établissent à 3 629 K€ en 2021 contre 3 311 K€ en 2020, soit une hausse de 9,60 %.

1.1 Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2021

Le blog ACHETER-LOUER.FR se modernise

Le Groupe ACHETER-LOUER.FR a annoncé en janvier 2021 la modernisation de son blog pour offrir aux utilisateurs un accès simple et rapide à l'ensemble de ses articles, podcasts et magazines dédiés à l'immobilier.

Dans un souci constant de faciliter la recherche et l'accès à l'information immobilière à tous, ACHETER-LOUER.FR a développé un blog ergonomique offrant un plus grand confort de navigation. Désormais responsive, son interface s'adapte à tous les appareils : desktop, tablettes, smartphones, etc.

Les pages s'ajustent, se redimensionnent selon la résolution de l'écran et le support utilisé. Ainsi, en améliorant l'expérience utilisateur, le blog ACHETER-LOUER.FR augmente son trafic à l'aide d'un meilleur référencement sur les moteurs de recherche.

Plus actuel et plus complet, le nouveau design du blog ACHETER-LOUER.FR permet aux internautes de découvrir en quelques clics un ensemble de contenus dédiés à l'immobilier et à l'habitat.

Exhaustifs et pointus, de nombreux articles sont régulièrement mis en ligne tout comme différents magazines. Partenaire de Radio-Immo, première webradio dédiée à l'information immobilière, l'ensemble des émissions co-produites par le Groupe ACHETER-LOUER.FR, « De l'immobilier à l'habitat » et « L'immobilier dans tous ses états », sont également accessibles depuis le blog.

Le groupe ACHETER-LOUER atteint les 10 millions de data

Le Groupe ACHETER-LOUER.FR a franchi une étape importante, en mai 2021, dans son développement en atteignant les 10 millions de Data.

Dans un environnement où le digital est omniprésent dans nos modes de vie et de consommation, le statut d'éditeur de données offre au Groupe ACHETER-LOUER.FR un important potentiel de développement sur le long terme grâce à la monétisation et l'exploitation de ses 10 millions d'actifs Data.

La collecte de ces données qualifiées dans l'Immobilier et l'Habitat favorise l'optimisation des stratégies marketing des entreprises clientes du Groupe ACHETER-LOUER.FR. Devenues l'atout incontournable des développements commerciaux, les données monétisées par Acheter-louer.fr permettent un ciblage précis des campagnes pour adresser un contenu pertinent aux différentes cibles et offrent un modèle économique performant pour le Groupe ACHETER-LOUER.FR.

Mai 2021 : fin des négociations entre ACHETER-LOUER.FR et YEELD SAS

ACHETER-LOUER.FR et les Concertistes ayant pris une participation de 9 % au capital social de la Société sont convenus, après examen complémentaire des projets portés par les deux sociétés, qu'un rapprochement entre Yeeld SAS et ACHETER-LOUER.FR ne pourrait avoir lieu.

Après avoir pris acte de la stratégie de développement de la direction d'ACHETER-LOUER.FR telle que récemment rappelée, les Concertistes ont donc renoncé à présenter le rachat de Yeeld SAS à l'assemblée générale des actionnaires d'ACHETER-LOUER.FR.

Les Concertistes se sont en conséquence désistés de leur appel contre l'ordonnance de Madame le Président du Tribunal de commerce d'Evry du 16 décembre 2020 ayant rejeté leur demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire et mis fin à leur action de concert.

Transfert du siège social

Le 1^{er} mars 2021, le Conseil de surveillance a décidé de transférer le siège social de la Société au 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS, la Société conservant une activité dans les locaux de son ancien siège social des Ulis.

Ce transfert de siège dans le ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris entraîne l'inscription de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et sa radiation du Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry.

Cette décision a été ratifiée par l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires en date du 19 juillet 2021, réunie sur seconde convocation.

Contrôle fiscal

La société ACHETER-LOUER.FR a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2021 sur les exercices 2018 et 2019. Les rectifications seront détaillées dans le résultat exceptionnel.

Augmentation de capital consecutive a l'exercice de titres donnant acces 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 500 000 Bons de Souscription à Obligations Convertibles (« BSOC 2021 »)

En date du 23 septembre 2021, un investisseur, titulaire de BSOC 2021, a informé la Société de sa décision d'exercer cinq cent mille (500 000) BSOC 2021 et s'est vu en conséquence attribuer cinq cent mille (500 000) obligations convertibles. La Société a constaté en conséquence, d'une part, l'exercice d'un total de cinq cent mille (500 000) BSOC 2021 et, d'autre part, la création de cinq cent mille (500 000) Obligations Convertibles (ci-après les « OC Prime 2021 ») correspondant à l'exercice de ces cinq cent mille (500 000) BSOC 2021.

Conversion de 500 000 OC Prime 2021 en actions

Le 21 octobre 2021, un titulaire de BSOC 2021 a notifié à la Société ses décisions de convertir cinq cent mille (500 000) OC Prime 2021, selon une parité de conversion fixée au contrat d'émission et déterminée sur la base d'une valeur de l'action ALFR 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 0,0027 euro. En conséquence de ces demandes de conversion, 185 185 185 actions de la Société de 0,01 euro de nominal chacune ont été créées. La Société a ainsi constaté une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 851 851,85 euros par voie d'émission de 185 185 185 actions nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale chacune attribuées au porteur d'OC Prime 2021 ayant notifié leur décision de conversion.

Mise en place d'un emprunt obligataire

En date du 18 mai 2021, le Directoire (i) a approuvé le principe de l'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** ») auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions (les « **BSA** ») au profit de la société **WORLD TECH FINANCING LTD**, société dont le siège social est situé au 71 Fort Street, 1st Floor Appleby Tower, P.O. Box 950 Grand Cayman KY1-1102 aux îles Caïmans (l'« **Investisseur** ») ainsi que les termes du contrat d'émission et de souscription des Bons d'Emission donnant accès aux OCEANE auxquelles sont attachés des BSA (le « **Contrat** »), et (ii) a approuvé le projet de résolution devant être mis au vote de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 25 juin 2021 en vue de l'émission des Bons d'Emission.

L'Investisseur et la Société ont signé le 19 mai 2021 le Contrat décrivant les termes et conditions des Bons d'Emission donnant accès à des OCEANE auxquelles sont attachés des BSA.

Ce financement sous forme d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 62 000 000 euros, est composé de plusieurs tranches (chacune, une « **Tranche** »), dont une (1) Tranche de 6 000 000 euros, et de quatorze (14) Tranches de 4 000 000 euros chacune.

Par décision du 28 juin 2021, le Directoire a décidé d'émettre 6 200 Bons d'Emission dont l'exercice donnera lieu à l'émission de 6 200 OCEANE avec BSA attachés, d'une valeur nominale de 10 000 euros chacune. Les 6 200 Bons d'Emission ont été souscrits intégralement par l'Investisseur le même jour.

A cette même date, l'Investisseur a également adressé à la Société une notification d'exercice de 600 OCEANE auxquelles étaient attachés 45 000 000 de BSA.

Aux termes de sa réunion du 28 juin 2021, le Directoire a décidé ensuite l'émission de 620 OCEANE sans BSA attachés, d'une valeur nominale de 10 000 euros chacune, au profit de l'Investisseur auxquelles celui-ci souscrita par compensation avec la créance de 6 200 000 euros qu'il détient sur la Société, correspondant à la commission d'engagement due au titre du Contrat lors du tirage de la première Tranche d'OCEANE avec BSA attachés (la « **Commission d'Engagement** »).

Augmentations de capital consecutives a la conversion de 810 OCEANE

Par conversion de 810 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de :

- 13 600 000 euros par création de 1 360 000 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,01 euro de nominal chacune, sur exercice de 190 OCEANE issues de la Première Tranche ; et
- 10 084 601 euros par création de 1 084 960 100 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,01 euro de nominal chacune, sur exercice de 620 OCEANE issues de la Commission d'Engagement.

Par conséquent, sur exercice des 810 OCEANE et conversion des 500 000 OC Prime 2021, le capital social de la Société est passé de 4 167 735,45 euros à 30 469 188,30 euros, composé de 3 046 918 830 actions de 0,01 euro de nominal.

Regroupement d'actions

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 juin 2021, a décidé de procéder au regroupement des actions de la Société par attribution de une (1) action ordinaire nouvelle de 0,30 euro de valeur nominale contre 30 actions ordinaires de 0,01 euro de valeur nominale détenues.

Par décision en date du 30 novembre 2021, le Directoire faisant usage de la délégation qui lui a été consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires aux termes de 10^{ème} résolution, a fixé les modalités définitives de cette opération. A l'issue du regroupement des actions de la société prenant effet au 26 janvier 2022, la valeur nominale des actions composant le capital social de la Société a été portée de 0,01€ à 0,30 €.

Autorisation de la mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions dont les membres du directoire seraient les bénéficiaires

Le conseil de surveillance a autorisé la mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions dont les principales caractéristiques de ce plan sont décrites ci-dessous :

- **Bénéficiaires** :
 - Monsieur Laurent CAMPAGNOLO à concurrence de 4 % maximum du capital social de la Société à la date d'attribution des actions gratuites au titre de son contrat de travail en qualité de Directeur Général Délégué ;
 - Monsieur Norbert ALVAREZ : à concurrence de 4 % maximum du capital social de la Société à la date d'attribution des actions gratuites au titre de son contrat de travail en qualité de Responsable Commercial ;
- **Période d'acquisition** : un (1) an à compter de la date d'attribution ;
- **Période de conservation** : un (1) an à compter de l'expiration de la période d'acquisition ;
- **Condition de cession** : même à l'issue de la période de conservation, il sera interdit de céder les actions pendant les fenêtres négatives :
 - Période commençant 30 jours calendaires précédant la publication des comptes annuels ou semestriels ;
 - Concernant les mandataires sociaux bénéficiaires du Plan, dès que les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information privilégiée au sens de l'article 7 du règlement de (UE) n°596/2014 du Parlement Européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, qui n'a pas été rendue publique,
 - Les mandataires sociaux sont tenus de conserver au minimum un tiers de leurs actions tant qu'ils exercent leurs fonctions de mandataires.

Mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions (plan n°1)

Par décision du 13 juillet 2021, 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 9 juillet 2021, a attribué gratuitement 41 600 000 actions au profit de salariés et de membres du Directoire. Les actions seront définitivement acquises à compter du 13 juillet 2022.

Signature d'un accord de partenariat entre ACHETER-LOUER.FR et KIZE

Accord pour la distribution du premier outil d'Intelligence Artificielle de prédiction des prix de l'immobilier

En mars 2021, le Groupe ACHETER-LOUER.FR a annoncé la signature d'un partenariat technologique, commercial et financier exclusif avec la start-up KIZE, plateforme de services dédiée à l'immobilier, pour déployer une solution prédictive des prix de l'immobilier auprès des professionnels de l'immobilier.

Ce partenariat s'accompagne d'une attribution gratuite de Bons de Souscription d'Actions (BSA) offrant au Groupe ACHETER-LOUER.FR la possibilité d'entrer au capital de KIZE sous certaines conditions. Acteur de la PropTech, KIZE a développé un algorithme d'intelligence artificielle qui permet d'évaluer le potentiel d'évolution du prix de l'immobilier sur le moyen-long terme.

Véritable outil d'aide à la décision pour l'achat et l'investissement immobilier, ce puissant algorithme est basé sur des millions de données (transactions immobilières, historique des prix, chômage, délinquance, commerces, transports...) et permet d'appréhender le potentiel de valorisation des actifs immobiliers dans une ville ou dans un quartier (zone de 500 habitants).

Dans le cadre de ce partenariat, ACHETER-LOUER.FR bénéficie d'une licence exclusive de 2 ans pour utiliser la technologie de KIZE et diffuser les services associés à ce logiciel via ses propres canaux d'offres de services destinés aux professionnels de l'immobilier, ainsi que sur son site internet. Conformément à sa stratégie de développement digital, le Groupe ACHETER-LOUER.FR complète sa gamme d'expertises d'une solution innovante et renforce par la même occasion son offre de services digitalisés auprès de sa clientèle.

La société KIZE pourra pour sa part bénéficier du large portefeuille de clients du Groupe ACHETER-LOUER.FR qui assurera également la commercialisation du logiciel auprès de sa clientèle de professionnels de l'immobilier : réseaux d'agences, fédérations immobilières, syndicats, agents immobiliers indépendants...

KIZE a développé ce logiciel sur fonds propres levés auprès de Business Angels et amorce, au travers de ce partenariat, la commercialisation de sa technologie qui fait déjà l'objet de l'intérêt des principaux acteurs du secteur.

Prise de participation dans la société KIZE

Dans le cadre de son partenariat avec la société KIZE, la Société a exercé, le 13 juillet 2021, 29 210 BSA pour un prix de trois cent trente-trois mille deux cent quatre-vingt-six euros et dix centimes (333 286,10 €) correspondant au règlement de l'intégralité du prix d'exercice des 29 210 BSA, à concurrence de vingt-neuf mille deux cent dix euros (29 210 €) au titre de la valeur nominale des 29 210 actions nouvelles de la société KIZE émises à son profit et à concurrence de trois cent quatre mille soixante-seize euros et dix centimes (304 076,10 €) au titre de la prime d'émission desdites actions.

A l'issue de l'exercice des 29 210 BSA, la Société détient 29 210 actions représentant 10% du capital social de la société KIZE.

Prise de participation dans la société ADOMOS

Le 13 juillet 2021, la Société a participé à une augmentation de capital social de la société ADOMOS réalisée par voie d'émission de 8 947 366 actions nouvelles ordinaires auxquelles sont assorties des bons

de souscription d'action (« BSA », ensemble « ABSA »), d'un montant total de 1 699 999,54 €, à chaque ABSA est attaché un BSA.

La société ADOMOS est spécialisée dans la commercialisation et la gestion de biens immobiliers en investissement locatif, dont les actions sont cotées sur Euronext Growth (Mnémo ALADO – ISIN FR0013247244).

La Société a souscrit 6 315 788 ABSA dans le cadre de cette opération pour un montant de 1 199 999,72 €.

A l'issue de cette opération, la Société détient 6 315 788 actions ordinaires représentant à cette date 15,63% du capital social d'ADOMOS. Au 31 décembre 2021, la participation de la Société dans le capital social d'ADOMOS était de 13,45 %.

En cas d'exercice des 6 315 788 BSA attachés à ces actions, la Société pourra détenir jusqu'à 20% du capital social d'ADOMOS (hors impact dilutif des titres donnant accès au capital d'ADOMOS, savoir les OCABSA2021).

Nomination du président et vice-président du conseil de surveillance

L'assemblée générale du 30 juin 2021 a décidé de :

- (i) renouveler en qualité de membre du conseil de surveillance de la société, pour une durée de six années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, Monsieur Julien TELLIER et la SCI de l'Eglantier ; et
- (ii) nommer Messieurs Joël ALVAREZ en remplacement de Monsieur Miguel Angel ALVAREZ et Eric CALOSCI en qualité de membre du conseil de surveillance de la société, pour une durée de six années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

En date du 20 juillet 2021, les membres du conseil de surveillance ont renouvelé (i) Monsieur Julien Tellier en qualité de Président du conseil de surveillance pour la durée de son mandat et (ii) désigner Monsieur Joël ALVAREZ en qualité de vice-président du conseil de surveillance pour la durée de son mandat de membre du conseil de surveillance.

Autorisation de la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions dont les membres du directoire seraient les bénéficiaires

En date du 20 octobre 2021, le conseil de surveillance a autorisé la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés de la Société dont les bénéficiaires seraient notamment les membres du Directoire. Les principales caractéristiques de ce plan sont décrites ci-dessous :

- **Bénéficiaires membres du Directoire** :
 - Monsieur Laurent CAMPAGNOLO à concurrence de 8 000 000 actions gratuites au titre de son contrat de travail en qualité de Directeur Général Délégué ;
 - Monsieur Norbert ALVAREZ : à concurrence de 8 000 000 actions gratuites au titre de son contrat de travail en qualité de Responsable Commercial ;
- **Période d'acquisition** : un (1) an à compter de la date d'attribution ;
- **Condition d'acquisition** : Pour pouvoir prétendre, au terme de la période d'acquisition, à l'inscription en tant qu'actionnaire dans les registres de la Société, le bénéficiaire devra être

titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein de la Société ou d'une société liée au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce (savoir une société dont 10 % au moins du capital ou des droits de vote sont détenus par la Société), en cours de validité au terme de la période d'acquisition (étant précisé qu'aucune acquisition n'est possible au cours d'une période de préavis), ou à la condition d'être titulaire d'un mandat social visé à l'article L.225-197-1 du Code de commerce au sein de la Société.

- Période de conservation : un (1) an à compter de l'expiration de la période d'acquisition ;
- Condition de cession : même à l'issue de la période de conservation, il sera interdit de céder les actions pendant les fenêtres négatives :
 - Période commençant 30 jours calendaires précédant la publication des comptes annuels ou semestriels ;
 - Concernant les mandataires sociaux bénéficiaires du Plan, dès que les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information privilégiée au sens de l'article 7 du règlement de (UE) n°596/2014 du Parlement Européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, qui n'a pas été rendue publique,
 - Les mandataires sociaux sont tenus de conserver au minimum un tiers de leurs actions tant qu'ils exercent leurs fonctions de mandataires.

Mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions (plan n°2)

Par décision du 21 octobre 2021, 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 20 octobre 2021, a attribué gratuitement 27 300 000 actions au profit de salariés et de membres du Directoire. Les actions seront définitivement acquises à compter du 21 octobre 2022.

Lancement par KIZE de KICCK, la première intelligence artificielle de prédiction immobilière

Le Groupe ACHETER-LOUER.FR, a annoncé le 25 octobre 2021 le renforcement de son partenariat avec la start-up KIZE dont il détient 10% du capital et devrait prochainement commercialiser une offre de prédiction immobilière permettant d'estimer l'évolution du prix de l'immobilier dans un avenir de 5 à 7 ans.

Après avoir intégré cette solution prédictive au sein du portail d'annonces immobilières du Groupe et fort du succès rencontré auprès des clients et utilisateurs, Acheter-Louer.fr et Kize ont décidé de commercialiser cette technologie sous forme de licence à travers la marque KICCK.

Cette nouvelle offre KICCK, qui sera commercialisée en novembre, permettra aux professionnels de l'immobilier et aux particuliers d'évaluer précisément le potentiel et l'évolution du prix d'un bien sur plusieurs années.

Véritable outil d'aide à la décision pour l'achat et l'investissement immobilier, ce puissant algorithme développé par Kize est basé sur des millions de données (transactions immobilières, historique des prix, chômage, délinquance, commerces, transports...) et permet d'appréhender le potentiel de valorisation des actifs immobiliers dans une ville ou dans un quartier.

KICCK permettra ainsi de dresser une cartographie des communes avec les futures tendances du marché.

L'acquisition d'un bien immobilier est plus dictée par la disponibilité de l'offre que par la qualité du secteur lui-même. Avec notre technologie, nous permettons à des clients d'acheter, vendre et arbitrer un bien immobilier en ajoutant une data fondamentale qui est l'estimation du marché dans lequel de situe

le bien à moyen et long terme » précise Bertrand Frey, co-fondateur de Kize.

Creation de ALFR OPPORTUNITY INVEST, filiale d'investissement de la societe

En date du 22 octobre 2021, la Société a constitué la société ALFR OPPORTUNITY INVEST, société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros et dont le siège social est situé 2 rue de Tocqueville, 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 837 667 179.

Cette filiale détenue à 100% par la Société a pour objet de prendre des participations dans des sociétés des secteurs de la data, du digital et de la PropTech.

ALFR OPPORTUNITY INVEST clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2022. Ses résultats ne seront donc pas présentés dans le présent rapport.

Prise de participation dans la societe ENCHERES IMMO

La Société a annoncé, dans son communiqué de presse du 20 décembre 2021, avoir conclu un partenariat capitalistique et commercial avec la société ENCHERES IMMO.

Cet accord comprend une prise de participation de 10% du capital social ENCHERES 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 ENCHERES IMMO.

Constitution du comite d'investissement consultatif d'ALFR OPPORTUNITY INVEST

Le groupe Acheter-Louer.fr, spécialiste des solutions de marketing digital et du data dans l'immobilier et l'habitat, annonce la création du comité d'investissement consultatif de sa filiale ALFR Opportunity Invest, avec la nomination de Mme Isabelle RYL et M. Antoine KAMPHUIS.

Ce comité d'investissement consultatif a pour missions d'accompagner et de conseiller le Groupe dans ses prises de participation au travers des différentes expériences et expertises de ses membres.

Isabelle RYL et Antoine KAMPHUIS, les deux premiers membres de ce comité, vont apporter leurs connaissances respectives en Intelligence Artificielle (IA) et en fusion/acquisition afin de mener à bien la stratégie du Groupe qui vise notamment à renforcer son positionnement dans le Digital et la data.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu en 2021.

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

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 125 OCEANE

Par conversion de 125 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 161 749 997 euros par création de 539 166 658 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,30 euro de nominal chacune, sur exercice de 125 OCEANE issues de la Première Tranche.

Par conséquent, sur exercice des 125 OCEANE, le capital social de la Société est passé de 30 469 188,30 euros à 192 219 185,70 euros, composé de 640 730 619 actions de 0,30 euro de nominal.

Les conversions des OCEANE durant cette période devraient générer une perte financière de l'ordre de 161 M€. 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.

Tirage d'une deuxième tranche de 170 OCEANE avec BSA attachés

Par décision en date du 17 mars 2022, le Directoire a décidé de tirer sur deuxième tranche d'OCEANE d'une valeur nominale de 1 700 000 euros et l'émission corrélative de 170 OCEANE auxquelles sont attachés 1 700 000 BSA.

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 annoncée 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 2^{ème} 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.

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 2021 à hauteur de 655 K€, contre 499 K€ en 2020.

2. Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux arrêtés au 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France et conformément au règlement 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 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 72 % du chiffre d'affaires, contre 71 % au 31 décembre 2020. Ces revenus comprennent des échanges de base de donnée représentant 54% 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 15 % 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 13 % du chiffre d'affaires contre 14 % au 31 décembre 2020. 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 410 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 44%, un taux d'actualisation de 1 %, 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€)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Logiciels	0			0
Fonds commercial	351			351
Site Internet & applications	7 810	655		8 464
Abonnés	5 233			5 233
Relations Clients	1 426			1 426
Fichiers Bases	7 609	1 500		9 109
Fichiers utilisateurs	741	164		905
Immobilisations Incorporelles en cours	0			0
<i>Immobilisations incorporelles brutes</i>	23 170	2 318	0	25 488
Amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles	(9 338)	(1 585)		(10 923)
Provision pour dépréciation des fonds de commerce				
Provision pour dépréciation des abonnés	(2 161)	(3 209)		(5 371)
<i>Amortissements et provisions</i>	(11 499)	(4 794)	0	(16 293)
<i>Immobilisations incorporelles nettes</i>	11 670	(2 476)	0	9 194

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 (655 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 2020, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2021, principalement via les nouvelles offres de services et les accords avec les réseaux et les fédérations de professionnels de l'immobilier.

Sur les 1 827 abonnés immobilisés, l'ensemble des agences immobilières sont actives au 31 décembre 2021, contre 1 790 au 31 décembre 2020, et ont fait l'objet d'une facturation au cours de l'année 2021 contre 1 790 en 2020.

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 10 014 K€ au 31 décembre 2021 (contre 8 350 K€ au 31 décembre 2020) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 1 500 K€ en 2021 et 1 402 K€ en 2020, 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 12 016 K€ à fin 2021, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2021, 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 7% tenant compte de la baisse 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 8 807 K€ au 31 décembre 2021. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, la provision pour dépréciation a été augmentée de 3 210 K€ pour atteindre 5 371 K€ au 31 décembre 2021.

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 de la marge brute :

Somme des cash flows (en K€)		Taux de croissance annuel moyen de la marge brute		
		26%	27%	28%
Taux d'actualisation annuel	6%	10 186	11 830	13 690
	7%	7 487	8 807	10 332
	8%	5 517	6 599	7 877

3.2. Immobilisations corporelles

(en k€)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Immobilisations corporelles brutes	97	15		112
Amortissements sur immobilisations corporelles	(72)	(12)		(84)
Immobilisations corporelles nettes	25	3	0	28

Courant 2021, les augmentations des immobilisations corporelles de 15 K€ correspondent à l'acquisition de divers matériels mobiliers et informatiques.

3.3. Immobilisations financières

(en k€)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
<i>Titres Editions Paris Immobilier</i>	520			520
<i>Titres Adomos</i>		1 200		1 200
<i>Titres Kize</i>		333		333
<i>Titres ALFR Opportunity Invest</i>		100		100
Total titres de participation	520	1 633	0	2 154
<i>Avances Paris Immobilier</i>	80			80
Total créances sur participation	80	0	0	80
<i>Dépôt et cautionnements versés</i>	7	1		8
<i>Prêts</i>	1	12	13	0
Total immobilisations financières brutes	608	1 646	13	2 241
Provisions sur titres Edition Paris Immobilier	(435)			(435)
Total provisions sur titres de participation	(435)	0	0	(435)
Total provisions sur immobilisations financières	(435)	0	0	(435)
Total immobilisations financières nettes	173	1 646	13	1 806

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 KIZE pour 333 K€
- de la société ADOMOS pour 1200 K €

De plus, la filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST a acquis au cours de cet exercice 10% du capital social de la société ENCHERE IMMO.

Dépôts et cautionnements

Il n'y a pas un nouveau dépôt de garantie pour l'année 2021 pour 1 K€.

3.4. Tableau des filiales et participations

Informations financières (€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette			
Editions Paris Immobilier (1)	8 000	-383 754	99,63%	520 304	85 304	80 000	95 841	90 365
ALFR Opportunity Invest (2)	100 000	-658	100,00%	100 000	100 000	844 207	0	-658
Adomos	939 190	15 578 911	13,45%	1 200 000	1 200 000	0	4 600 906	-3 748 922
Kize	325 428	-203 520	8,98%	333 286	333 286	0	186 744	-1 070 881

(1) Dernier exercice clos : 31/12/2021

(2) Situation financière au 31/12/2021

Pour information, la filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST détient également 4,48% de la société Kize et 9,83% de la société Encheres Immo.

3.5. Travaux en-cours

Néant.

3.6. Informations sur les créances

L'ensemble des créances de la société au 31 décembre 2021 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 790 K€ à fin 2021 (contre 979 K€ au 31 décembre 2020).

Les créances clients font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 37 K€ au 31 décembre 2021 (contre 58 K€ au 31 décembre 2020).

Aussi, l'ensemble des créances d'exploitation détenues par la société ACHETER-LOUER.FR sur sa filiale la société LES EDITION PARIS IMMOBILIER s'élèvent au 31 décembre 2021 à 399 K€ (contre 513 K€ en 2020).

Les autres créances se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
TVA déductible sur biens et services	73	22
TVA sur Factures non Parvenues	8	14
Etat, impôts sur les sociétés	0	28
Avoirs à obtenir	10	9
Personnel	0	2
Réserves de financement d'affacturage	0	0
Acomptes versés sur commandes	1	3
Fournisseurs débiteurs	3	0
Crédit de TVA	112	0
Créances diverses	2 457	1 368
TOTAL Autres créances	2 663	1 447

Les créances diverses sont composées principalement de créance détenues par la société ACHETER-LOUER.FR sur sa filiale la société LES EDITION PARIS IMMOBILIER à hauteur de 1613 K€ et sur sa filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST à hauteur de 344 K€ dans le cadre d'une convention de trésorerie.

3.7. Produits à recevoir

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Factures à établir	7	0
Etat	1	0
TOTAL produits à recevoir	8	0

3.8. Disponibilités et VMP

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilités	55	32
Découverts et concours bancaires	(1)	(2)
Trésorerie d'encaisse	54	30
Valeurs mobilières de placement	250	250
TRESORERIE NETTE	304	280

Au cours de l'exercice 2018, ACHETER-LOUER.FR a fait l'acquisition de valeurs mobilières de placement (5 000 parts sociales de valeur nominale 50 euros pour une valeur globale de 250 K€) auprès d'établissement bancaire dans le cadre d'un placement de trésorerie à moyen terme.

3.9. Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2021, le poste charges constatées d'avance s'élèvent à 53 K€ (contre 11 K€ en 2020) 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 2021 de 3 046 918 830 actions de valeur nominale de 0,01 € (contre 416 773 545 actions au 31 décembre 2020).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES						
(en €)	Capital	Prime d'Emission	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2020	4 167 736	11 184 650	22 079	-2 343 722	-688 169	12 342 573
Affectation du résultat n-1				-688 169	688 169	0
Réduction de Capital						0
Augmentation de Capital	26 301 453	-11 184 650				15 116 803
Résultat ALFR 2021					-18 572 675	-18 572 675
Situation à la clôture du 31/12/2021	30 469 188	0	22 079	-3 031 889	-18 572 675	8 886 700

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital globale à hauteur de 26 301 K€ réalisée courant 2021 telle que précisée dans la partie « Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2021 ».

3.11. Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Provisions pour risques prud'homaux	30			30
Provisions pour risques divers	46		46	0
Total provisions pour risques et charges	75	0	46	30

3.12. Emprunt obligataire

L'emprunt obligataire s'élève à 4 100 K€ au 31/12/2021.

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

3.13. Dettes

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des dettes fournisseurs représentant 279 K€ (contre 265 K€ en 2020), des fiscales et sociales représentant 667 K€ (contre 934 K€ en 2020) et des dettes sur immobilisations représentant 83 K€ (contre 75 K€ en 2020) ont une échéance inférieure à 1 an.

Les autres dettes s'élèvent à 24 K€ au 31 décembre 2021 (contre 24 K€ en 2020).

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

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Personnel	144	85
Organismes sociaux	209	177
Etats, TVA	128	644
Etat, divers	186	27
Total des dettes fiscales et sociales	667	934

3.14. Charges à payer

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Factures non parvenues	70	90
Personnel	144	85
Dettes sociales	209	177
Etat	186	27
Total charges à payer	609	380

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

Des produits constatés d'avance ont été comptabilisés au 31 décembre 2021 à hauteur de 0 K€ contre 11 K€ au 31 décembre 2020.

4. Compte de résultat

4.1. Ventilation des produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires d'ACHETER-LOUER.FR est en baisse de 0,49 %, soit 2 795 K€ au 31 décembre 2021 contre 2 809 K€ en 2020. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 3 591 K€ (contre 3 311 K€ en 2020), soit une hausse de près de 8 %.

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020	Var° %
Chiffre d'Affaires	2 795	2 809	-0,49%
<i>Revenus activité presse</i>	418	422	-0,82%
<i>Revenus activité Internet</i>	2 016	1 989	1,33%
<i>Activité BtoB</i>	361	398	-9,24%
Autres Produits d'Exploitation	796	502	58,50%
<i>Production immobilisée</i>	655	499	31,33%
<i>Reprises sur provisions d'exploitation</i>	133	3	3770,76%
<i>Produits d'exploitation divers</i>	8	0	6691,94%
Produits d'exploitation	3 591	3 311	8,46%
Dont chiffre d'affaires étranger (réalisé dans l'Union Européenne)	0	0	

Les revenus de l'activité Internet comprennent des échanges d'adresses emails pour un montant de 1 500 K€ en 2021 (contre 1402 K€ en 2020).

La production immobilisée qui s'élève à 655 K€ au 31 décembre 2021 (contre 499 K€ en 2020) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 3.1 Immobilisations Incorporables.

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€)	31/12/2021	31/12/2020
Travaux d'impression, PAO et papiers	242	233
Sous-traitance distribution	59	56
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	261	153
Déplacement, missions et réceptions	127	89
Loyers et locations diverses	87	80
Publicité et marketing	45	16
Honoraires juridiques, comptables et divers	291	225
Frais postaux et frais de télécom.	78	75
Autres charges d'exploitation	225	161
Total	1 415	1 089

4.4. Produits et charges financières

En 2021, le résultat financier s'élève à -13 930 K€ contre 0K € en 2020 et se décompose de la manière suivante :

- Intérêts des emprunts : 2,5 K€

- Charges financières liées à la conversion des OCEANE : 13 928 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. L'autre partie a été imputée sur la prime d'émission.

4.5. Produits et charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 241 K€ en 2021 (contre 32 K€ en 2020). Au titre de 2021, les charges exceptionnelles se ventilent de la manière suivante :

- Créances devenues irrécouvrables	8 K€
- Amendes et pénalités (<i>dont 34 K€ relatif au contrôle fiscal</i>)	47 K€
- Valeur comptable des actifs cédés	0 K€
- Régularisations diverses	36 K€
- Indemnités dans le cadre du dossier YEELD	150 K€

Les produits exceptionnels (319 K€) en 2021 contre (6 K€ en 2020) sont composés de régularisations diverses pour 15 K€ et régularisations suite au contrôle fiscal pour 304 K€.

4.6. Effectif moyen

Effectifs moyen	2021	2020
Ingénieurs & Cadres	7	7
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	7	7
Total	17	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 2021 en y intégrant les comptes retraités de ses filiales LES EDITION PARIS IMMOBILIER et ALFR OPPORTUNITY INVEST.

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