

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

RCS Paris : 394 052 211

Siège social : 2 rue de Tocqueville – 75017 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021



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 consolidés de la société ACHETER-LOUER.FR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe des

comptes consolidés concernant l'application du nouveau règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 consolidés de l'exercice.

Immobilisations incorporelles

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

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les modalités de l'inscription à l'actif des 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 3 de l'annexe fournit une information appropriée.

Commissions additionnelles de conversion des OCEANE

La note 4.10 « Principales composantes du résultat financier » 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice

professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 2 juin 2022

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

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

Représentée par
Jean-Marie IDELON-RITON

GROUPE ALFR - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

ACTIF				
			31/12/2021	31/12/2020
	<i>BRUT</i>	<i>AMORTISSEMENTS & PROVISIONS</i>	<i>NET</i>	<i>NET</i>
Ecart d'acquisition (4.1.1)	429	429	0	0
Immobilisations Incorporelles (4.1.2)	25 471	16 421	9 050	11 526
Immobilisations Corporelles (4.1.3)	112	84	28	25
Immobilisations Financières (4.1.4)	2 377	0	2 377	8
<i>total Actif Immobilisé</i>	28 389	16 935	11 455	11 559
Stocks et En-cours (4.2)	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés (4.3)	404	46	359	411
Autres créances et comptes de régularisation	652	0	652	494
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (4.4)	2 005	0	2 005	1 679
<i>total Actif Circulant</i>	3 061	46	3 016	2 584
TOTAL ACTIF	31 450	16 980	14 470	14 143

GROUPE ALFR - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

PASSIF		
	31/12/2021	31/12/2020
Capital (4.5)	30 469	4 168
Réserves (4.5)	-3 434	8 345
Résultat (4.5)	-18 483	-593
Capitaux propres (part du groupe)	8 553	11 919
Intérêts minoritaires	-1	-2
Capitaux propres	8 552	11 917
Provisions pour risques et charges (4.6)	30	113
Emprunts et dettes financières (4.7)	4 836	802
Fournisseurs et comptes rattachés	279	265
Autres dettes et comptes de régularisation (4.8)	775	1 047
total Dettes	5 891	2 114
TOTAL PASSIF	14 470	14 143

GROUPE ALFR - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
CHIFFRE D'AFFAIRES (4.9.1)	2 795	2 809
Chiffre d'affaires immobilier	2 795	2 809
	0	0
Autres produits d'exploitation (4.9.2)	833	502
Produits d'exploitation (4.9)	3 629	3 311
Charges de personnel	-1 986	-1 232
Autres charges d'exploitation (4.9.3)	-1 362	-993
Impôts et taxes	-95	-48
Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions	-4 817	-1 604
Charges d'exploitation	-8 260	-3 877
RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 631	-566
Produits financiers	0	0
Charges financières financiers	-13 930	-0
RESULTAT FINANCIER (4.10)	-13 930	0
RESULTAT COURANT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-18 561	-566
Produits exceptionnels	319	6
Charges exceptionnelles	-241	-32
RESULTAT EXCEPTIONNEL (4.11)	79	-27
Impôt sur les sociétés (4.12)	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-18 483	-593
INTERETS MINORITAIRES	0	0
RESULTAT NET PART DU GROUPE	-18 483	-593
Résultat par action (en euros)	-	0,0000061
Résultat dilué par action (en euros)		-0,00000

**Annexe consolidée
au 31 décembre 2021**

1- Préambule :

Le chiffre d'affaires du groupe 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 591K€ (contre 3 311 K€ en 2020), soit une hausse de près de 8,5 %.

1.1 - Évènements 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 consécutive a 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 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 consécutives 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 10ème 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 amorcé, 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.

En date du 16 novembre 2021, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST, filiale d'investissement de la Société, a également pris une participation de 4,48 % dans le capital social de KIZE pour un montant de 500 0006,72 €.

Au 31 décembre 2021, ALFR OPPORTUNITY INVEST détenait 4,48% du capital social de 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 (Mnémono 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.

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

Création de ALFR OPPORTUNITY INVEST, filiale d'investissement de la société

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.

Prise de participation dans la société 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 comité 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 d'arrêté des comptes :

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 1255 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 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.

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.

1.3- 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- Règles comptables

2.1 Périmètre

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

Société	Forme juridique	N° SIRET	Siège social	Méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
ACHETER-LOUER.FR	SA	394 052 211	2 rue de Tocqueville - 75017 Paris	Intégration globale	Société mère	Société mère
EDITIONS PARIS IMMOBILIER	SARL	414 532 507	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	99,63%	99,63%
ALFR OPPORTUNITY INVEST	SASU	905 288 841	2 rue de Tocqueville - 75017 Paris	Intégration globale	100,00%	100,00%
ADOMOS	SA	424 250 058	75 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	Hors périmètre de consolidation	13,45%	13,45%
KIZE	SAS	835 078 783	15 Place du Général Catroux - 75017 Paris	Hors périmètre de consolidation	13,46%	13,46%
ENCHERES IMMO	SAS	880 206 610	10 rue de Penthièvre - 75008 Paris	Hors périmètre de consolidation	9,83%	9,83%

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

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

Ces critères sont :

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

2.3 Écarts d'acquisition

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

2.4 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER sont consolidées sur la base de leur bilan clos au 31 Décembre 2021, chacun d'une durée de 12 mois. La société ALFR OPPORTUNITY INVEST est consolidée sur la base de sa situation intermédiaire déterminée au 31 décembre 2021. ALFR OPPORTUNITY INVEST a débuté son activité le 22 octobre 2021 et clôturera son premier exercice comptable le 31 décembre 2022.

3. Principes et méthodes comptables

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

Cet exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

3.1 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'1 à 5 ans.

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 annuel, qui tient compte de l'évolution du nombre et du coût des abonnés ainsi que des relations clients au regard des revenus attendus, peut conduire à pratiquer une dépréciation affectée aux fiches abonnés venant s'ajouter à l'amortissement pratiqué sur les relations clients.

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

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

3.2 Immobilisations corporelles

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

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

3.3 Immobilisations financières

Ce poste est essentiellement constitué des dépôts et cautionnements versés, des prêts ainsi que des titres de participation non consolidés. Ils figurent au bilan pour leur coût d'acquisition.

3.4 Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale et une provision pour dépréciation spécifique est constituée lorsqu'une perte probable apparaît.

3.5 Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le Groupe 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 données 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.

3.6 Dépenses de publicité et de marketing

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

3.7 Impôt sur les sociétés et impôts différés

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

Le montant des déficits fiscaux reportables du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2021 est de 42 615 K€ contre 12 035 K€ au 31 décembre 2020.

En application du règlement CRC 99-02 sur les comptes consolidés rendant obligatoire la conception étendue, des impôts différés sont calculés sur les différences entre les bases fiscales et comptables en consolidation. Le calcul est effectué chaque année par entité fiscale selon la méthode du report variable.

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

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

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

3.8 Indemnités de départ en retraite

Le total des engagements de retraite de la société ACHETER-LOUER.FR vis-à-vis des membres de son personnel s'élève à 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.

4. Bilan

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 Écart d'acquisition

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Ecart d'acquisition	429	429
Dépréciation Ecart d'acquisition	(237)	(237)
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)	(191)
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	0	0

L'écart d'acquisition correspond à la différence entre le coût d'entrée des titres LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER et la quote-part des capitaux propres à la date d'acquisition (429 K€).

Il est amorti sur une durée de 10 ans. Cet écart d'acquisition avait fait l'objet d'une dépréciation de 237 K€ sur l'exercice 2006.

L'écart d'acquisition se ventile de la manière suivante :

(en k€)	EDITIONS PARIS IMMOBILIER
Valeur d'entrée des actifs et des passifs	28
% acquis	83,16%
Quote-part de la valeur d'entrée des actifs et des passifs	23
Coût d'acquisition titres	452
Ecart d'acquisition Brut	429
Dépréciation Ecart d'acquisition	(237)
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	0

Cet écart d'acquisition est totalement amorti et déprécié au 31 décembre 2021.

4.1.2 Immobilisations Incorporelles

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Logiciels	0	0
Fonds commercial	206	206
Site Internet	8 592	7 937
Abonnés	5 233	5 233
Relations Clients	1 426	1 426
Fichier Bases	9 109	7 609
Fichier Utilisateurs	905	741
Immobilisations incorporelles en cours	0	0
Total Immobilisations incorporelles brutes	25 471	23 153
Total amortissements et provisions	(16 850)	(11 627)
Total Immobilisations incorporelles nettes	8 621	11 526

Fonds commercial

Ce poste correspond à la valeur des fonds de commerce achetés des journaux « HORIZON » et « SAMOA ».

Site Internet et applications

Les investissements de ce poste correspondent principalement aux rémunérations (charges sociales incluses) des salaires affectés au développement de plusieurs modules et applicatifs dont :

- 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 géo localisée.
- Développement d'un nouveau module destiné à accompagner les particuliers en amont ou en aval de leur projet en leur permettant d'être mis en relation avec des professionnels sélectionnés dans tous les secteurs clés en amont ou en aval d'un achat immobilier.

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

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

4.1.3. Immobilisations Corporelles

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations corporelles	112	97
Installations techniques, MOI	6	9
Autres immobilisations corporelles	106	88
Total immobilisations corporelles (valeur brute)	112	97
Total amortissements et provisions	(84)	(72)
Total immobilisations corporelles (valeur nette)	28	25

Installations techniques et les matériels et outillages industriels

Ce poste correspond principalement à diverses installations et agencements.

Autres immobilisations corporelles

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

4.1.4 Immobilisations Financières

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Titres Adomos	1 200	
Titres Kize	833	
Titres Enchères Immo	336	
Prêts	0	1
Dépôts & cautionnement	8	7
Total immobilisations financières (valeur nette)	2 377	8

4.2 Stocks et En-cours

Néant

4.3 Créances et autres comptes de régularisation

L'ensemble des créances clients du groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2021 présente une échéance de moins d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 404 K€ au 31 décembre 2021 (contre 478 K€ à fin 2020).

Une provision pour dépréciation des créances clients a été comptabilisée à hauteur de 46 K€ au 31 décembre 2021 (contre 67 K€ à fin 2020).

La valeur nette des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 359 K€ au 31 décembre 2021 (contre 411 K€ à fin 2020).

Les autres créances et comptes de régularisation de 652 K€ au 31 décembre 2021 (contre 494 K€ à fin 2020) se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
IDA	300	300
Créances de TVA	285	169
Réserves de financement	-	-
Avances et acomptes versés	1	3
Autres créances	13	12
Etat, impôts	-	-
RRR	-	-
CCA	53	11
Total autres créances	652	494

Au 31 décembre 2021, les charges constatées d'avance s'élèvent à 53 K€ (contre 11 K€ en 2020) et sont composées de loyers, d'échéances de crédit-baux mobiliers et de primes d'assurances.

4.4 Disponibilités et VMP

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

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilités	1 505	1 179
Découverts et concours bancaires	(1)	(2)
Trésorerie d'encaisse	1 504	1 176
Actions propres	0	0
Valeurs mobilières de placement	500	500
Trésorerie nette	2 004	1 676

Au 31 décembre 2021, ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER détiennent toujours les valeurs mobilières de placement (10 000 parts sociales de valeur nominale 50 euros pour une valeur globale de 500 K€) acquises en 2018 auprès d'établissement bancaire dans le cadre d'un placement de trésorerie à moyen terme.

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

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 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 k€)	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2020	4 168	8 345	-593	11 919
Affectation du résultat 2020		-593	593	0
Réduction de Capital				0
Augmentation de Capital	26 301	-11 185		314
Résultat Groupe ALFR 2021			-18 483	171
Situation à la clôture du 31/12/2021	30 469	-3 433	-18 483	8 553

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 ».

4.6 Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Provisions pour risques prud'homaux	67		37	30
Provision pour risques divers	46		46	0
Total provisions pour risques et charges	113	0	83	30

4.7 Emprunt obligataire convertible en actions

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

4.8 Autres dettes

Au 31 décembre 2020, le poste *autres dettes et comptes de régularisations* se décomposent comme suit :

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Associés	0	0
Avances et acomptes reçus sur com	0	0
Personnel	144	85
Organismes sociaux	209	177
Etat IS	0	0
Etat TVA	130	648
Etat, autres impôts	186	27
Dettes fiscales et sociales	669	938
Autres dettes	24	24
Dettes sur immobilisations	83	75
PCA	0	11
Autres dettes	106	110
TOTAL	775	1 048

4.9 Produits d'exploitation

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

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020	Var° %	% du CA	% du CA N-1
Chiffre d'affaires	2 795	2 809	0%	100%	100%
Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA (1)	2 016	1 989	1%	72%	71%
Revenus des activités BtoB	361	398	-10%	13%	14%
Revenus des activités PRINT	418	422	-1%	15%	15%

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

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
France	2 795	2 809
Autres pays (CEE)	0	0
Total	2 795	2 809

4.9.2 Autres produits d'exploitation :

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Production immobilisée	655	499
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances et transfert de charges	83	3
Reprises sur provisions pour risques et charges	87	0
Produits d'exploitation divers	8	0
Total	833	502

La production immobilisée qui s'élève à 655 K€ au 31 décembre 2021 (contre 499 K€ en décembre 2020) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 4.1.2 *Immobilisations Incorporelles*.

4.9.3 Autres charges d'exploitation

(en k€)	31/12/2021	31/12/2020
Travaux d'impression, PAO et papiers	146	136
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	268	163
Total	1 362	993

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

Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2021	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	<i>35</i>
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	35
Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2020	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	<i>35</i>
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	35

4.9.4 Dotations aux amortissements et aux provisions

Au 31 décembre 2021, les dotations aux amortissements et aux provisions se détaillent ainsi :

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	1 585	1 580
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	12	12
Dépréciation des immobilisations incorporelles	3 209	0
Dépréciation des créances clients	11	12
Dépréciation pour risques et charges	0	0
TOTAL Dotations aux amortissements et aux provisions	4 817	1 604

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles (1 585 K€ au 31 décembre 2021 contre 1 580 K€ en 2020) concernent principalement les modules et le site Internet.

4.10 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers	0	0
Revenus de VMP	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	0	0
Charges financières	13 930	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	13 930	0
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
Résultat financier	-13 930	0

Le résultat financier du Groupe Acheter-louer.fr est de -13 930 K€ au 31 décembre 2021 contre 0K€ au 31 décembre 2020 et correspond aux charges financières liées à la conversion des OCEANE. En effet, le contrat d'émission des OCEANE signé en date du 19 mai 2021 précise que lorsqu'à la date de chaque conversion le cours de bourse est inférieur à la valeur nominale, une commission additionnelle de conversion est due. Ces charges financières constituent une partie des commissions additionnelles constatées au cours de cet exercice. L'autre partie a été imputée sur la prime d'émission.

4.11 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels	319	6
Produits exceptionnels sur opération de gestion	319	6
Produits exceptionnels sur opération en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
Charges exceptionnelles	241	32
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	241	32
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Résultat exceptionnel	79	-27

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 (*dont 34 K€ relatif au contrôle fiscal*) 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€.

4.12 Effectif moyen

Les charges de personnel s'élèvent à 1 986 K€ au 31 décembre 2021 (contre 1 232 K€ en 2020).

Effectifs moyen	2021	2020
Ingénieurs & Cadres	7	7
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	7	7
Total	17	17

4.13 Engagements de crédit-bail

Néant

4.14 Engagements et cautions

Engagements reçus : Etat pour 800 K€ (PGE)

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

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce

4.15 Rémunération des dirigeants

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