

---

**RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL DU GROUPE ACHETER-LOUER.FR  
DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2022**

---

Lors de la réunion du 27 octobre 2022, le Directoire a examiné et arrêté les comptes semestriels consolidés du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 30 juin 2022.

Le présent rapport a été établi par le Directoire afin de présenter l'activité du Groupe ACHETER-LOUER.FR au cours du premier semestre 2022.

Les comptes semestriels consolidés et le rapport d'activité semestriel ont été présentés au Conseil de surveillance du 27 octobre 2022.

**1. SITUATION DU GROUPE ACHETER-LOUER.FR AU 30 JUIN 2022**

**1.1 RESULTATS SEMESTRIELS CONSOLIDES**

<i>En milliers d'euros *</i>	<b>S1-2022</b>	<b>S1-2021</b>	<b>Variation %</b>
Chiffre d'affaires	1 969	1 732	13,68 %
Produits d'exploitation	2 447	2 218	10,32 %
EBITDA	42	870	-95,17 %
Résultat d'exploitation	-833	-6	-
Résultat courant de l'ensemble consolidé	-271 112	-6	-
Résultat net part du groupe	-271 146	-13	-

*\*Données financières non auditées*

**Produits d'exploitation en hausse**

Les produits d'exploitation progressent de 10,32% atteignant 2 447 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022 contre 2 218 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Le chiffre d'affaires progresse également de 13,68% atteignant 1 969 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022 contre 1 732 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Le chiffre d'affaires provenant de l'offre digitale, qui s'établi à 1 418 K€, est en hausse de 10%.

Cette activité regroupant l'ensemble de ses sites internet et la monétisation de sa data, représente 72% du chiffre d'affaires d'ACHETER-LOUER.FR.

Dans le même temps la ligne d'activité « BtoB », qui représente un centre de profit important s'élevant à 238 K€ de chiffre d'affaires, en baisse de 13%.

Le chiffre d'affaires presse s'établit à 178 K€, en baisse de 19%.

Cette progression de l'ensemble des activités du Groupe porte le chiffre d'affaires semestriel à 1 969 K€ qui enregistre ainsi une croissance de près de 14% par rapport au S1 2021 (+27% par rapport au S1 2020).

### Indicateurs de rentabilité

- **L'EBITDA** s'établit à 42 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022 contre 870 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.
- **Le résultat d'exploitation** diminue à -833 K€ contre -6 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Les amortissements et dotations nettes de reprises de provisions s'élèvent à 855 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022 contre 846 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Les frais de personnel ont quant à eux augmenté de 681 K€ et les autres charges d'exploitation ont augmenté de 377 K€.

- **Le résultat courant** est de -271 112 K€ contre -6 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.
- **Le résultat net** est -271 141 K€ contre -13 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## 1.2 ACTIVITE DU GROUPE ACHETER-LOUER.FR

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)
- Podcast immobilier – habitat – Blog immo-habitat – Newsletters immo-habitat
- Outils et solutions digitales d'e-marketing, site responsive, applications mobiles
- Générations de leads intentionnistes immobilier et habitat
- Campagnes e-mailing, SMS et messages vocaux BtoC et BtoB
- Magazine, Site, Newsletters et Podcast EXPRESSION - informations pour les professionnels de l'immobilier
- Monétisation de Bases de données : Immobilier - Changement - Transition – Habitat
- Outils d'Intelligence Artificielle de prédiction des prix de l'immobilier
- Vitrine immobilière sur les médias sociaux
- Solution de Pige Immobilière
- Solutions de ventes aux enchères immobilières en ligne
- Allo Mandat : Solution digitale de rentrée de mandat
- Metaverse Immobilier : Activation d'agence immobilière virtuelle

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

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

Ainsi, cette offre permet de monétiser les contacts générés auprès des annonceurs des différentes activités concernées (SERVICE : financement, assurance, déménagement, énergie, télécoms, Internet, mobile, alarme, diagnostic | HABITAT : rénovation, agrandissement, amélioration, décoration, chauffage, équipement, aménagement, cuisine, salle de bain).

**La société EDITIONS PARIS IMMOBILIER**, filiale à 99% de la société ACHETER-LOUER.FR, la société **ALFR OPPORTUNITY INVEST**, filiale à 100% de la société ACHETER-LOUER.FR, la société **ALLODATA**, filiale à 100% de la société ACHETER-LOUER.FR, la société **ADOMOS**, filiale à 25,56% de la société ACHETER-LOUER.FR et la **société ACHETER-LOUER.FR** constituent le groupe (ci-après ensemble le « Groupe ACHETER-LOUER.FR »).

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

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

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

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

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

### **1.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2022**

#### ***Augmentations de capital consécutives à la conversion de 147 OCEANE***

Par conversion de 147 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 271 749 997,20 euros par création de 905 833 324 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,30 euro de nominal chacune, sur exercice de 147 OCEANE issues de la Première Tranche.

Par conséquent, sur exercice des 147 OCEANE, le capital social de la Société est passé de 30 469 188,30 euros à 302 219 185,50 euros, composé de 1 007 397 285 actions de 0,30 euro de nominal.

Les conversions des OCEANE durant cette période a eu pour conséquence la comptabilisation d'une perte financière de l'ordre de 270 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.

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

### ***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 une 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 mars 2022 avoir signé un avenant au contrat de financement par OCEANE lui permettant de limiter le montant des tranches d'émission à 1 million d'euros (contre 4 millions d'euros initialement prévus au contrat) et lui offrant ainsi plus de flexibilité.

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

### ***Acquisition de 63% du capital de la PropTech ALLODATA***

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a annoncé le 31 mai 2022 la signature d'un accord pour l'acquisition de la start-up ALLODATA avec une prise de participation de 63% du capital le 19 mai 2022 et le solde de 37% avant la fin de l'année.

Grâce à cette acquisition, ACHETER-LOUER.FR renforce son offre de services digitaux et innovants auprès des professionnels de l'immobilier. La start-up ALLODATA va, pour sa part, pouvoir accélérer son développement en accédant à la clientèle historique d'ACHETER-LOUER.FR, notamment les grands réseaux d'agences, et étendre le champ d'action de ses solutions grâce à l'accès aux 10 millions de datas immobilières du Groupe.

Avec cette nouvelle opération dans le secteur des PropTech, après les prises de participations au sein des sociétés KIZE, ENCHERES IMMO et COCOON-IMMO, ACHETER-LOUER.FR renforce sa gamme d'expertises avec une solution innovante et continue d'inscrire sa stratégie d'investissements ciblées dans le domaine de la data et du digital afin de devenir le leader des solutions dans l'Immobilier et l'Habitat pour les professionnels.

### ***Signature d'un partenariat exclusif avec la PropTech POCKETIMMO***

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

Ce partenariat offre de nombreuses synergies commerciales avec ACHETER-LOUER.FR qui pourra bénéficier de la visibilité supplémentaire offerte par le site/l'application de Pocketimmo dont l'objectif est d'atteindre le million d'utilisateurs dès la fin 2023 et 4 millions à fin 2024.

Par ailleurs, le Groupe commercialisera l'application auprès de ses agences clientes, ainsi que la nouvelle offre Metaverse Immobilière de POCKETIMMO proposant aux professionnels de leur créer une « Agence Virtuelle ». Celle-ci aura la particularité de relier virtuel et réel avec un flashcode présent dans l'agence virtuelle qui permettra d'accéder aux annonces des professionnels directement sur l'application Pocketimmo.

En contrepartie, POCKETIMMO disposera d'une enveloppe data-media lui permettant de profiter de la base des 10 millions d'intentionnistes immobilier d'ACHETER-LOUER.FR afin d'augmenter les téléchargements de l'application.

### ***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 intervenu au cours du premier semestre 2022 ne nous semble devoir être signalé.

## **2. EXAMEN DES COMPTES SEMESTRIELS DU GROUPE ACHETE-LOUER.FR AU 30 JUIN 2022**

Ces comptes semestriels n'ont pas fait l'objet d'audit de la part des commissaires aux comptes, leur certification n'étant pas obligatoire.

### **2.1 RESULTATS SEMESTRIELS CONSOLIDES**

Les sociétés ÉDITIONS PARIS IMMOBILIER et ALLODATA sont consolidées au 30 juin 2022 selon la méthode de l'intégration globale. La société ADOMOS dont le taux de détention a dépassé les 20% courant juin 2022 ne sera pas consolidée par la méthode de mise en équivalence sur ce semestre compte tenu du peu de recul quant aux informations financières de celle-ci à date. Cette participation sera consolidée par la méthode de mise en équivalence pour l'établissement des comptes consolidés annuels.

Au 30 juin 2022, le montant consolidé des produits d'exploitation du Groupe s'élève à 2 447 K€ à comparer à 2 218 K€ au 30 juin 2021, soit une augmentation de 10,32 %.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe au 30 juin 2022 s'élève à 1 969 K€ contre 1 732 K€ au 30 juin 2021, soit une augmentation de 13,68 %.

Les autres produits d'exploitation consolidés s'élèvent à 478 K€ au 30 juin 2022, contre 486 K€ au 30 juin 2021.

Les charges d'exploitation consolidées s'élèvent à 3 280 K€ au 30 juin 2022 contre 2 224 K€ au 30 juin 2021, et se ventilent de la manière suivante :

- Charges de personnel.....1 343 K€
- Autres charges d'exploitation .....1 063 K€
- Impôts et taxes .....19 K€
- Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions .....855 K€

Le résultat d'exploitation consolidé du premier semestre de l'exercice 2022 fait apparaître une perte de (833) K€ à comparer à une perte de (6) K€ au 30 juin 2021.

Le résultat financier consolidé du groupe au 30 juin 2022 ressort à (270 280) K€, contre un résultat financier consolidé nul au 30 juin 2021.

Le résultat courant avant impôts consolidé fait apparaître une perte de (271 112) K€ au 30 juin 2021, à comparer à une perte de (6) K€ au 30 juin 2021.

Le résultat exceptionnel consolidé du premier semestre de l'exercice 2022 est négatif à hauteur de (29) K€ contre (7) K€ au 30 juin 2021.

Le résultat net consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR sur la période fait apparaître une perte de (271 141) K€, contre une perte de (13) K€ au 30 juin 2021.

## **2.2. SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT DU GROUPE ACHETER-LOUER.FR**

Les capitaux propres consolidés (part du Groupe) s'élèvent au 30 juin 2022 à 9 157 K€ contre 11 907 K€ au 30 juin 2021.

Le montant de la dette financière consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 4 987 K€ au 30 juin 2021 contre 12 992 K€ au 30 juin 2021. Celui du total des dettes consolidées s'élève à 6 294 K€ au 30 juin 2022 contre 14 383 K€ au 30 juin 2021. Les dettes consolidées se répartissent comme suit :

- 4 330 K€ d'OCEANE restant à convertir au 30 juin 2022
- 389 K€ de dettes fournisseurs
- 918 K€ d'autres dettes

La trésorerie nette consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 30 juin 2022 est de 292 K€ contre 6 393 K€ au 30 juin 2021.

## **2.3. RESULTATS SEMESTRIELS DE LA SOCIETE ACHETER-LOUER.FR**

Les produits d'exploitation de la société ACHETER-LOUER.FR s'élèvent à 2 335 K€ au 30 juin 2022, à comparer à 2 218 K€ au 30 juin 2021, soit une hausse de 5,27 %.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées au cours du premier semestre à 3 236 K€, le résultat d'exploitation s'élève à (901) K€ au 30 juin 2022 à comparer à une perte d'exploitation de (57) K€ au 30 juin 2021, soit une augmentation de 1 474%.

Le résultat financier du premier semestre 2022 s'élève à (270 283) K€ à comparer à un montant de 2 € au 30 juin 2021.

Le résultat exceptionnel au 30 juin 2022 fait apparaître une perte de (29) K€ à comparer à une perte de (7) K€ au 30 juin 2021.

Le résultat net d'ACHETER-LOUER.FR au 30 juin 2022 fait apparaître une perte de (271 213) K€, contre une perte de (64) K€ au 30 juin 2021.

La trésorerie de la Société au 30 juin 2022 s'élevait à 198 K€.

**Données bilanciellles de la société Acheter-louer.fr**

<i>En milliers d'euros *</i>	S1-2022	S1-2021	Variation %
Chiffre d'affaires	1 863	1 732	7,56 %
Produits d'exploitation	2 335	2 218	5,28 %
EBITDA	-27	819	-
Résultat d'exploitation	-901	-57	-
Résultat courant	-271 184	-57	-
Résultat net	-271 213	-64	-
<i>*Données financières non auditées</i>			

**2.4. RESULTATS SEMESTRIELS DE LA SOCIETE ÉDITIONS PARIS IMMOBILIER**

Les produits d'exploitation de la société ÉDITIONS PARIS IMMOBILIER s'établissent à 69 K€ pour le premier semestre 2022, à comparer à ceux du premier semestre 2021 qui s'établissaient à 55 K€.

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2022 est en augmentation de 24,53 % et s'élève à 69 K€ contre 55 K€ au 30 juin 2021.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 3 K€, le résultat d'exploitation atteint 65 K€ au 30 juin 2022.

Au 30 juin 2022, le résultat financier s'élevait à 3 K€.

Au 30 juin 2022, la société ÉDITIONS PARIS IMMOBILIER a comptabilisé un résultat exceptionnel nul, comme celui au 30 juin 2021.

Le résultat net d'ÉDITIONS PARIS IMMOBILIER fait apparaître un bénéfice de 69 K€ au 30 juin 2022, contre un bénéfice de 51 K€ au 30 juin 2021.

**2.5. RESULTATS SEMESTRIELS DE LA SOCIETE ALLODATA**

La société ACHETER-LOUER.FR a acquis 63% du capital de la société ALLODATA le 19 mai 2022.

Cette société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Pour cette raison, les résultats semestriels au 30 juin 2022 de la société ALLODATA ne peuvent pas être comparés à ceux de l'année précédente au 30 juin 2021, la société n'étant pas soumise à l'obligation d'établir des comptes semestriels.

Les produits d'exploitation de la société ALLODATA s'établissent à 112 K€ pour le premier semestre 2022.

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2022 s'élève à 107 K€.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 99 K€, le résultat d'exploitation atteint 13 K€ au 30 juin 2022.

Au 30 juin 2022, le résultat financier ainsi que le résultat exceptionnel étaient nuls.

Le résultat net d'ALLODATA fait apparaître un bénéfice de 13 K€ au 30 juin 2022.

### **3. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU PREMIER SEMESTRE 2022 - PERSPECTIVES**

#### **3.1 ÉVÈNEMENTS SURVENUS ENTRE LE 30 JUIN 2022 ET LA DATE A LAQUELLE LE RAPPORT A ÉTÉ ÉTABLI**

##### ***Regroupement des actions***

Lors de sa réunion du 30 juin 2022, le Directoire d'ACHETER-LOUER.FR a décidé de mettre en œuvre le regroupement des actions composant le capital social d'ACHETER-LOUER.FR approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2022 aux termes de sa 12<sup>ème</sup> résolution, à raison d'une (1) action nouvelle de 2 786 euros de nominal à émettre pour dix mille (10 000) actions existantes de 0,2786 euro de nominal à regrouper.

Par décision en date du 13 juillet 2022, le Directoire a décidé de modifier le calendrier du regroupement des actions suite à la demande d'un investisseur. Le regroupement des actions a pris effet au 6 septembre 2022.

A l'issue de cette opération, le capital social de la Société était de 587 118 854 € composé de 210 739 actions de 2 786 € de valeur nominale.

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

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

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

Par décision en date du 6 septembre 2022, à l'expiration du délai d'opposition des créanciers de 20 jours, le Directoire a constaté la réalisation définitive de la réduction de capital non motivée par des pertes, d'un montant de 280 257 581,32 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 2 786 euros à 1 456,12 euros.

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

##### ***Ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières***

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

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

Les autres droits des porteurs de BSA demeurent inchangés.

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

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

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

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

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

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

#### **Conversion de 70 000 OC Prime 2022 en actions**

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

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

#### ***Augmentations de capital consécutives à la conversion de 105 OCEANE***

Par conversion de 55 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 306 460 000 euros par création de 1 100 000 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,2786 euro de nominal chacune, sur exercice de 55 OCEANE issues de la Première Tranche.

Par conséquent, sur exercice des 55 OCEANE, le capital social de la Société est passé de 280 660 883,60 euros à 587 120 883,60 euros, composé de 2 107 397 285 actions de 0,2786 euro de nominal.

Par conversion de 50 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 579 173 186,12 euros par création de 397 751 actions ordinaires nouvelles de la Société de 1 456,12 euros de nominal chacune, sur exercice de 50 OCEANE issues de la Première Tranche.

Par conséquent, sur exercice des 50 OCEANE, le capital social de la Société est passé de 306 861 272,68 euros à 943 897 755,36 euros, composé de 648 228 actions de 1 456,12 euros de nominal.

Les conversions des OCEANE durant cette période aura pour conséquence la comptabilisation d'une perte financière de l'ordre de 270 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.

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

#### ***Acquisition du solde du capital de la PropTech ALLODATA***

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

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

En conséquence, ACHETER-LOUER.FR détient dorénavant l'intégralité du capital de sa filiale ALLODATA. Ce rachat des 37% restants du capital d'ALLODATA a été réglé en numéraire.

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

#### ***Signature d'un partenariat avec PAUTIONS.FR***

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

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

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

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

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

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

### **3.2 PERSPECTIVES**

#### ***Poursuite de la stratégie de croissance et renforcement de l'offre digitale***

ACHETER-LOUER.FR dispose d'une offre digitale et data lui permettant de s'adapter facilement à un marché de l'immobilier et de l'habitat en croissance mais instable et son activité devrait continuer à progresser sur le dernier quadrimestre de l'année 2022.

Les équipes du Groupe ACHETER-LOUER.FR sont pleinement mobilisées pour poursuivre le déploiement de sa stratégie digitale et data et son offre de services au travers de ses activités.

Les partenariats et les synergies avec les PropTech dans lesquelles le groupe ACHETER-LOUER.FR a pris des participations : kize.immo, cocoon-immo.io, encheres-immo.com et sa filiale Allo-Data viennent parfaitement compléter l'offre digitale et data du Groupe ACHETER-LOUER.FR et positionne ACHETER-LOUER.FR comme précurseur du monde de l'IA et des PropTech avec de nouveaux services et solutions à forte valeur ajoutée.

Ainsi que des perspectives de développements ambitieuses et innovantes avec sa participation d'actionnaire de référence au sein d'ADOMOS, spécialiste de la distribution de produits immobiliers de défiscalisation. Le groupe ACHETER-LOUER.FR accompagne ainsi ADOMOS qui vient d'opérer un virage technologique pour devenir la Fintech de l'investissement immobilier et est en phase de lancement d'une offre immobilière sous forme de NFT immobiliers en partenariat avec deux start-ups du secteur blockchain.

Mais aussi la mise en place d'un partenariat stratégique avec la PropTech Pocketimmo, 1<sup>ère</sup> application de Matching immobilier fonctionnant sur le principe des sites de rencontre, le groupe ACHETER-LOUER.FR commercialise l'application auprès de ses agences clientes, ainsi que la nouvelle offre Metaverse Immobilière de POCKETIMMO proposant aux professionnels de leur créer une « Agence Virtuelle ».

Et un partenariat avec la start-up PAUTIONS.FR, qui propose une solution de remplacement du dépôt de garantie pour la location d'un bien immobilier par une assurance Zéro Dépôt, permettant à ACHETER-LOUER.FR de proposer l'offre d'assurance Zéro Dépôt de PAUTIONS.FR sur son site et son application mobile mais également à ses agences clientes et prospects.

### *Le développement de ses actifs Data*

Disposant actuellement de 3 bases de données de 12 millions de contacts, le groupe en exploite et en monétise les Datas, sous les 3 enseignes suivantes

« MALETTREIMMO » « ACHETER-LOUER.FR » « MALETTREHABITAT ».

Éditeur de données, la collecte des informations sur les utilisateurs permet également à ACHETER-LOUER.FR d'enrichir ses bases de données et offre au Groupe ACHETER-LOUER.FR un important potentiel de développement sur le long terme grâce à la monétisation et l'exploitation de ses Data.

En poursuivant l'enrichissement de ses bases, ACHETER-LOUER.FR apparaît plus que jamais comme un acteur incontournable du Data Marketing dans les thématiques de l'immobilier et de l'habitat sur le marché français.

C'est pour cela qu'ACHETER-LOUER.FR prévoit de continuer à investir dans la collecte et l'acquisition de leads, dans l'enrichissement, la qualification, la gestion et l'analyse de données, dans l'exploitation, la programmation et le routage de bases de données.

### *Synergies, partenariats et croissances externes*

Dans un environnement totalement digitalisé et d'exploitation des Data, le Groupe dispose d'atouts majeurs pour prendre de nouvelles parts de marché afin de devenir un acteur incontournable des solutions de marketing digital et du data dans l'Immobilier et l'Habitat.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a noué des partenariats commerciaux exclusifs et des synergies technologiques et business avec les PropTech et les sociétés du Digital-Data suivantes :

- **kize.immo et kicck.ai**, plateforme de services dédiée à l'immobilier et qui a déployé une solution prédictive en utilisant IA, outil de projection de la valeur immobilière, un algorithme d'aide à la décision pour les particuliers et les professionnels de l'immobilier.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 14% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette technologie puissante vient parfaitement compléter l'offre digitale du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme précurseur du monde de demain avec un nouveau service à forte valeur ajoutée.

- **adomos.com**, 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). De même, le Groupe ACHETER-LOUER.FR a pris une participation de 25 % au capital de la société, devenant ainsi l'actionnaire de référence, et permet à ADOMOS d'accélérer le déploiement de la première plateforme automatisée permettant l'achat en ligne de l'investissement immobilier, ainsi que la création et à la commercialisation de NFT immobiliers. Ce rapprochement permet aussi la mise en place de synergies croisées entre les activités des deux groupes et renforcera l'offre de services d'ACHETER-LOUER.FR.
- **cocoon-immio.io**, La solution n°1 du Community-Management spécialisée dans l'immobilier. Gestion clé en main des réseaux sociaux pour les agences immobilières. Permet d'optimiser la communication des professionnels de l'immobilier sur les réseaux sociaux en alliant la puissance de la technologie à la pertinence d'un accompagnement humain. Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 9% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette solution technologique digitale vient parfaitement compléter les dispositifs digitaux du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.
- **encheres-immio.com**, les enchères immobilières interactives en ligne. Cette Plateforme d'enchères immobilières en ligne pour les professionnels de l'immobilier, permet aux professionnels de l'immobilier de capter plus de mandats exclusifs, de vendre au meilleur prix et de dynamiser leurs commercialisations. Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 10% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette solution technologique digitale vient parfaitement compléter les dispositifs digitaux du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.
- **ALLO-DATA allomandat.com**, la solution de pige immobilière innovante basée sur l'envoi automatique de messages vocaux « direct répondeur » et/ou de SMS à tous les particuliers propriétaires vendeurs et aux propriétaires bailleurs. Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en faisant l'acquisition de 100% du capital de la start-up pour intégrer cette plateforme digitale dans les dispositifs d'ACHETER-LOUER.FR et d'en accélérer le développement. Et positionne ainsi ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.
- **Pocketimmo**, la 1<sup>ère</sup> application de Matching immobilier fonctionnant sur le principe des sites de rencontre et la première offre de Metaverse Immobilière pour les agences immobilières. Ce partenariat offre de nombreuses synergies commerciales avec ACHETER-LOUER.FR qui pourra bénéficier de la visibilité supplémentaire offerte par le site/l'application de Pocketimmo dont l'objectif est d'atteindre le million d'utilisateurs dès la fin 2023 et 4 millions à fin 2024. Par ailleurs, le Groupe commercialisera l'application auprès de ses agences clientes, ainsi que la nouvelle offre Metaverse Immobilière de Pocketimmo proposant aux professionnels de leur créer une « Agence Virtuelle ». Celle-ci aura la particularité de relier virtuel et réel avec un flashcode présent dans l'agence virtuelle qui permettra d'accéder aux annonces des professionnels directement sur l'application Pocketimmo. En contrepartie, POCKETIMMO disposera d'une enveloppe data-media lui permettant de profiter de la base des 10 millions d'intentionnistes immobilier d'ACHETER-LOUER.FR afin d'augmenter les téléchargements de l'application.

- **Pautions.fr**, l'alternative au dépôt de garantie, qui propose une solution de remplacement du dépôt de garantie pour la location d'un bien immobilier par une assurance Zéro Dépôt. Ce partenariat commercial va permettre à ACHETER-LOUER.FR de proposer l'offre d'assurance Zéro Dépôt de PAUTIONS.FR sur son site et son application mobile mais également à ses agences clientes et prospects. En contrepartie, ACHETER-LOUER.FR sera intéressée à l'ensemble des ventes réalisées via son site et ses contacts. Par ailleurs, le Groupe mettra à disposition de PAUTIONS.FR une enveloppe de data-media afin de promouvoir sa solution innovante auprès des 10 millions d'abonnés particuliers intentionnistes dans l'immobilier, inscrits sur les bases de données du Groupe.

Cette stratégie de croissance externe devrait contribuer à l'accélération des revenus du Groupe et au renforcement de ses solutions digitales et de sa Data qui dépasse désormais les 12 millions de données qualifiées.

Cet actif stratégique offre au Groupe un important potentiel de développement sur le long terme grâce à la monétisation et l'exploitation de ses millions d'actifs Data et de ses solutions digitales.

Disposant d'une capacité d'investissement et d'un positionnement conforté dans la gestion et l'exploitation de data et du digital, le Groupe va poursuivre son développement et accélérer sa stratégie de croissance mixte alliant déploiement organique de ses activités et acquisitions/participations ciblées afin de devenir le leader des solutions digitales et du data dans l'immobilier et l'habitat.

Le Directoire