

ACHETER-LOUER.FR
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 192 219 185,70 euros
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS
394 052 211 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE
AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité d'ACHETER-LOUER.FR (la « Société ») et de ses filiales EDITIONS PARIS IMMOBILIER et ALFR OPPORTUNITY INVEST au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés d'ACHETER-LOUER.FR dudit exercice.

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur qui ont été tenus à votre disposition, selon les modalités et dans les délais légaux.

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE LA FILIALE

1.1. Activité de la Société et 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)
- Podcasts immobilier – habitat – Blog immo-habitat – Newsletters immo-habitat
- Outils et solutions digitales d'e-marketing, site responsive, applications mobiles
- Générations de leads intentionnistes immobilier et habitat
- Campagnes e-mailing et SMS BtoC et BtoB
- Magazine, Site, Newsletters et Podcast EXPRESSION - informations pour les professionnels de l'immobilier
- Monétisation de Bases de données : Immobilier - Changement - Transition – Habitat
- Outils d'Intelligence Artificielle de prédiction des prix de l'immobilier
- Vitrine immobilière sur les médias sociaux
- Solutions de ventes aux enchères immobilières en ligne

Elle commercialise également une ligne d'activité « BtoB » clairement individualisée afin d'accroître son potentiel de développement. Celle-ci comprend le magazine d'informations professionnelles

« Expression », des prestations digitale et e-mailing uniquement adressées aux agences immobilières, une WebTV et des Podcasts. Ces prestations sont utilisées par des grandes marques de réseaux d'agences, dont notamment ORPI, L'ADRESSE, GUY HOQUET, ARTHURIMMO.COM, NESTENN, la FNAIM et le SNPI partenaire d'ACHETER-LOUER.FR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.1 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.FR 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 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 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 à la conversion de 810 OCEANE

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

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

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

Regroupement d'actions

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

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

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

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

- Bénéficiaires :

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

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

Par décision du 13 juillet 2021, le Directoire de la Société, faisant usage de l'autorisation consentie par l'assemblée générale des actionnaires en date du 25 juin 2021 et sur usage de l'autorisation consentie par le conseil de surveillance le 9 juillet 2021, a attribué gratuitement 41 600 000 actions au profit de salariés et de membres du Directoire. Les actions seront définitivement acquises à compter du 13 juillet 2022.

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

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

En mars 2021, le Groupe ACHETER-LOUER.FR a annoncé la signature d'un partenariat technologique, commercial et financier exclusif avec la start-up KIZE dont le siège social est situé 15 place du Général Catroux, 75017 Paris, plateforme de services dédiée à l'immobilier, pour déployer une solution prédictive des prix de l'immobilier auprès des professionnels de l'immobilier.

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

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

Dans le cadre de ce partenariat, ACHETER-LOUER.FR bénéficie d'une licence exclusive de 2 ans pour utiliser la technologie de KIZE et diffuser les services associés à ce logiciel via ses propres canaux

d'offres de services destinés aux professionnels de l'immobilier, ainsi que sur son site internet. Conformément à sa stratégie de développement digital, le Groupe ACHETER-LOUER.FR complète sa gamme d'expertises d'une solution innovante et renforce par la même occasion son offre de services digitalisés auprès de sa clientèle.

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

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

Prise de participation dans la société KIZE

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

A l'issue de l'exercice des 29 210 BSA et au 31 décembre 2021, la Société détenait 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 dont le siège social est situé au 75 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, 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. Au 31 décembre 2021, la participation de la Société dans le capital social d'ADOMOS était de 13,45 %.

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

Nomination du président et vice-président du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

- Bénéficiaires membres du Directoire :
 - Monsieur Laurent CAMPAGNOLO à concurrence de 8 000 000 actions gratuites au titre de son contrat de travail en qualité de Directeur Général Délégué ;
 - Monsieur Norbert ALVAREZ : à concurrence de 8 000 000 actions gratuites au titre de son contrat de travail en qualité de Responsable Commercial ;
- Période d'acquisition : un (1) an à compter de la date d'attribution ;
- Condition d'acquisition : Pour pouvoir prétendre, au terme de la période d'acquisition, à l'inscription en tant qu'actionnaire dans les registres de la Société, le bénéficiaire devra être titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein de la Société ou d'une société liée au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce (savoir une société dont 10 % au moins du capital ou des droits de vote sont détenus par la Société), en cours de validité au terme de la période d'acquisition (étant précisé qu'aucune acquisition n'est possible au cours d'une période de préavis), ou à la condition d'être titulaire d'un mandat social visé à l'article L.225-197-1 du Code de commerce au sein de la Société.
- Période de conservation : un (1) an à compter de l'expiration de la période d'acquisition ;
- Condition de cession : même à l'issue de la période de conservation, il sera interdit de céder les actions pendant les fenêtres négatives :
 - Période commençant 30 jours calendaires précédant la publication des comptes annuels ou semestriels ;

- Concernant les mandataires sociaux bénéficiaires du Plan, dès que les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information privilégiée au sens de l'article 7 du règlement de (UE) n°596/2014 du Parlement Européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, qui n'a pas été rendue publique,
- Les mandataires sociaux sont tenus de conserver au minimum un tiers de leurs actions tant qu'ils exercent leurs fonctions de mandataires.

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

Par décision du 21 octobre 2021, le Directoire de la Société, faisant usage de l'autorisation consentie par l'assemblée générale des actionnaires en date du 25 juin 2021 et sur usage de l'autorisation consentie par le conseil de surveillance le 20 octobre 2021, a attribué gratuitement 27 300 000 actions au profit de salariés et de membres du Directoire. Les actions seront définitivement acquises à compter du 21 octobre 2022.

Lancement par KIZE de KICCK, la première Intelligence Artificielle de prédiction immobilière

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

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

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

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

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

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

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 dont le siège social est situé au 10 rue de Penthièvre, 75008 Paris.

Cet accord comprend une prise de participation de 10% du capital social ENCHERES IMMO pour un investissement de 300 006 euros 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.

Au 31 décembre 2021, la Société détenait donc 10% du capital social d'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.

1.1.2 Évènements significatifs intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 125 OCEANE

Par conversion de 125 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 161 749 997,40 euros par création de 539 166 658 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,30 euro de nominal chacune, sur exercice de 125 OCEANE issues de la Première Tranche.

Par conséquent, sur exercice des 125 OCEANE, le capital social de la Société est passé de 30 469 188,30 euros à 192 219 185,70 euros, composé de 640 730 619 actions de 0,30 euro de nominal. Les conversions des OCEANE durant cette période devraient générer une perte financière de l'ordre de 161 M€. Cette perte correspond à la commission additionnelle de conversion définie dans le contrat d'émission des OCEANE lorsque que le cours de bourse est inférieur au nominal lors de la conversion.

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

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

Prise de participation dans la société COCOON-IMMO

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

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

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

Conclusion d'un avenant au contrat d'émission d'obligations convertibles échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions.

Emission d'une tranche d'OCEANE d'une valeur nominale totale de 1,7 M€.

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

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

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.

1.1.3 Activités en matière de recherche et développement

La Société a engagé 654 700 euros de frais de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.1.4 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

2022, une nouvelle ère pour Acheter-Louer.fr

Dans un marché de l'immobilier en mutation, Acheter-Louer.fr après une année 2021 de structuration, propose désormais une gamme large et complète de solutions dédiées à l'Immobilier et l'Habitat qui s'articulent autour de 3 pôles d'activités : le Digital-Data (73% du CA), la Presse (15% du CA) et les Médias BtoB (12% du CA). Fort du soutien financier du fonds World Tech Financing LTD, le Groupe

a engagé en 2021 une nouvelle orientation stratégique, permettant d’anticiper une croissance et une création de valeur significative dès 2022.

Le Groupe met en œuvre cette nouvelle stratégie visant à accroître ses synergies Digitales, Data et Business au travers d’ALFR Opportunity Invest , filiale d’investissement détenue à 100% et dédiée à la prise de participations ciblées au sein de FinTech et PropTech de l’immobilier.

Les investissements réalisés dans plusieurs acteurs de la PropTech, tels que Kize, Cocoon-Immo ou encore Enchères Immo, ont permis au Groupe d’étoffer son offre de services digitalisés et d’exploitations des Data. Pour chacune de ces participations, le groupe Acheter-louer.fr apporte un soutien commercial majeur dans le développement de leur chiffre d’affaires, tout en augmentant par la même occasion, ses propres revenus en tant que distributeur de ces solutions innovantes.

Au cours de l’exercice, le Groupe a également pris une participation au sein d’Adomos , spécialiste de la distribution de produits immobiliers de défiscalisation, offrant des synergies croisées intéressantes entre les secteurs de l’immobilier neuf et de l’ancien. Par ailleurs, Adomos vient d’opérer un virage technologique pour devenir la Fintech de l’investissement immobilier et a annoncé être en phase de lancement d’une offre immobilière sous forme de NFT immobiliers en partenariat avec deux start-ups du secteur blockchain.

Du fait de cette nouvelle organisation, Acheter-louer.fr dispose désormais de nouveaux relais de croissance, d’une part, via la vente de ses solutions ainsi que celles des PropTech dans lesquelles le Groupe a investi et d’autre part, via le très fort potentiel de valorisation de ses participations au sein de ces start-up qui devrait se concrétiser sur les deux prochaines années.

Afin d’accompagner cette nouvelle stratégie, le Groupe étudie l’arrivée possible au capital d’investisseurs stratégiques tels que des acteurs importants de l’écosystème, qui permettra de consolider un périmètre d’actionariat moins dilutif et plus structurant sur le long terme. De même, il reste attentif à toute opportunité de croissance externe notamment sur des sociétés plus matures afin d’optimiser à plus court terme la rentabilité de ces opérations.

Structure financière toujours saine et solide

Au cours de l’exercice, le Groupe a renforcé ses fonds propres et sa trésorerie via l’émission d’obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) dans le cadre du contrat de financement mis en place avec World Tech Financing LTD . L’activation de la 1ère tranche en juin 2021 a entraîné le versement de 6 M€ au bénéfice du Groupe.

Cette émission a permis au Groupe de financer son développement et les prises de participation ciblées au sein de start-up du monde la PropTech. A fin décembre 2021, les disponibilités du Groupe s’élèvent

à 2 M€. Par ailleurs, la structure financière demeure saine avec un endettement net de 2,7 M€ pour 8,8 M€ de capitaux propres.

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

ACHETER-LOUER.FR dispose d'une offre digitale lui permettant de s'adapter facilement à un marché de l'immobilier en croissance mais instable et son activité devrait continuer à progresser sur l'année 2022. Les équipes du Groupe ACHETER-LOUER.FR sont pleinement mobilisées pour poursuivre le déploiement de sa stratégie digitale et son offre de services au travers de ses activités.

Le partenariat avec la PropTech KIZE, plateforme de services dédiée à l'immobilier, pour déployer une solution prédictive auprès des particuliers et professionnels de l'immobilier, permet aux utilisateurs du site et de l'application d'ACHETER-LOUER.FR d'appréhender le potentiel de valorisation d'un bien immobilier dans une ville ou dans un quartier (zone de 500 habitants) lors de leurs recherches. Cette technologie puissante d'intelligence artificielle vient parfaitement compléter l'offre digitale du Groupe ACHETER-LOUER.FR et positionne ACHETER-LOUER.FR comme précurseur du monde de l'IA et des PropTech avec un nouveau service à forte valeur ajoutée.

L'application ESTIMATION-IMMO, développé par Acheter-louer.fr permet en quelques clics d'estimer facilement et gratuitement son bien immobilier.

Le développement de ses actifs Data

Disposant actuellement de 3 bases de données de plus de 10 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, 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 qui a noué un partenariat commercial exclusif avec la start-up KIZE, plateforme de services dédiée à l'immobilier, pour déployer une solution prédictive auprès des particuliers et professionnels de l'immobilier, vient compléter son offre digitale et positionne ACHETER-LOUER.FR comme précurseur du monde de demain avec un nouveau service à forte valeur ajoutée.

Les prises de participations au sein du capital de la société ADOMOS et des PropTech ENCHERES-IMMO.COM et COCOON-IMMO.IO, permet la mise en place de synergies croisées entre les activités de ces sociétés et renforcera l'offre de services d'Acheter-Louer.fr.

Cette stratégie de croissance externe devrait contribuer à l'accélération des revenus du Groupe et au renforcement de sa Data qui dépasse désormais les 10 millions de données qualifiées.

Ces actifs stratégique offre au Groupe ACHETER-LOUER.FR un important potentiel de développement sur le long terme grâce à la monétisation et l'exploitation de ses millions d'actifs Data.

Disposant d'une capacité d'investissement et d'un positionnement conforté dans la gestion et l'exploitation de data, 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

1.2. Situation financière de la Société et du Groupe ACHETER-LOUER.FR

1.2.1 Situation financière de la Société

Au 31 décembre 2021, le montant des capitaux propres de la Société s'élève à 8 886 700 euros pour un capital social de 30 469 188 euros à cette même date et contre un montant des capitaux propres s'établissant à 12 342 573 euros pour un capital social de 4 167 735 euros au 31 décembre 2020.

Le montant des dettes financières de la Société s'élève à 4 835 614 euros au 31 décembre 2021, contre 802 281 euros au 31 décembre 2020.

1.2.2 Situation financière du Groupe ACHETER-LOUER.FR

Au 31 décembre 2021, le montant des capitaux propres consolidés du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 8 553 K€ contre 11 919 K€ au 31 décembre 2020.

Le montant de la dette financière consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 4 836 K€ au 31 décembre 2021 contre 802 K€ au 31 décembre 2020. Celui du total des dettes consolidées s'élève à 5 891 K€ au 31 décembre 2021 contre 2 114 K€ au 31 décembre 2020.

La trésorerie nette consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2021 est de 1 902 K€ contre 1 676 K€ au 31 décembre 2020.

1.3. Description des principaux risques

1.3.1 Risques liés aux clients

L'offre commerciale de la Société étant ciblée vers les professionnels de l'immobilier, la quasi-totalité de son chiffre d'affaires est réalisée auprès de personnes morales.

Aucun client ne représente individuellement une part significative du chiffre d'affaires de la Société, et celle-ci n'est donc pas confrontée à un risque de dépendance forte vis-à-vis d'un client spécifique.

Une dégradation de l'environnement économique et sanitaire ainsi que celle de la situation des agents immobiliers constitueraient un risque important pour la Société.

1.3.2 Risques liés aux contrats de partenariat

La Société a conclu de nombreux contrats de partenariats et accords non exclusifs avec plusieurs groupes immobiliers nationaux ou régionaux ainsi qu'avec d'autres partenaires présents sur Internet ; ce qui lui permet de fournir des services complémentaires à son offre. Ces partenariats sont conclus pour une durée de 1 à 2 ans.

Aucune assurance ne peut être donnée pour l'avenir quant à la qualité de ces relations, au fonctionnement, au renouvellement ou à la pérennité des différents accords conclus.

1.3.3 Risques liés à la faculté de s'adapter aux fluctuations de l'activité

La Société a vécu en 2009 une année de forte contraction de son activité, suivie d'un redémarrage entre 2010 et 2014.

La Société a engagé en 2021 une nouvelle orientation stratégique, permettant d'anticiper une croissance et une création de valeur significative dès 2022.

Si cette nouvelle orientation stratégique n'apporte pas à horizon 2024 une croissance et une création de valeur significative, cela constituerait un risque.

1.3.4. Risques liés au financement des investissements

En 2017 la société ACHETER-LOUER.FR a signé un contrat d'émission d'obligations convertibles « OCABSOC » sur une durée de 6 ans, lui permettant de renforcer sa croissance interne et externe, et ceci principalement pour le développement des bases de données et de l'exploitation des Data. Ce contrat d'obligations convertibles se termine en 2022.

Le 19 mai 2021, la Société a signé un contrat d'émission d'obligations convertibles donnant accès à des Obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) pour une durée de 18 mois à compter de la date de signature renouvelable 3 fois. Cet emprunt obligataire a pour objet de doter la Société des ressources nécessaires pour assurer le financement de son plan de croissance à court et moyen terme et notamment lui permettre de prendre des participations dans les PropTech mais aussi chez les fournisseurs, clients et partenaires stratégiques de la Société.

ACHETER-LOUER.FR n'a donc pas de risques majeurs de financement de ses investissements.

1.3.5 Risques liés à la conjoncture du marché immobilier

En 2020, le marché immobilier a connu une baisse du nombre de vente de 16 % sur le marché français par rapport à l'année 2019.

En 2021, le marché immobilier a connu une hausse importante du nombre de vente de 14% sur le marché français par rapport à l'année 2020.

Une baisse en 2022 après une année 2021 en hausse importante constituerait un risque.

1.3.6 Risques liés à la dépendance vis-à-vis d'hommes-clés

Le succès de la Société repose en partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants, Messieurs Laurent CAMPAGNOLO et Norbert ALVAREZ. Leur départ pourrait avoir un effet négatif non négligeable sur la stratégie, les résultats et la situation financière de la Société.

Toutefois, la Société considère qu'une grande partie des fonctions assumées par les dirigeants pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs, le cas échéant, après une période d'adaptation et/ou de formation.

1.3.7 Risques liés à la dépendance vis-à-vis de fournisseurs

ACHETER-LOUER.FR n'a pas de risques majeurs vis à vis de ses fournisseurs.

1.4. Activité de la filiale Editions Paris Immobilier

LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER, spécialiste de la vente d'espaces d'annonces immobilières sur la zone Paris intra-muros, est détenue à 99,63 % par la Société ACHETER-LOUER.FR.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 133 341 euros au 31 décembre 2021 contre 97 495 euros au 31 décembre 2020 soit une hausse de 36,77 %.

Le chiffre d'affaires de la filiale s'est élevé au titre de l'exercice 2021 à 95 841 euros, soit une baisse de 1,69 % par rapport au chiffre d'affaires de 97 495 euros réalisé en 2020.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 42 975 euros en 2021 contre 2 452 euros en 2020, le résultat d'exploitation se traduit par un bénéfice de 90 365 euros en 2021 contre 95 043 euros en 2020.

Le résultat financier au 31 décembre 2021 est nul, comme celui au titre de l'exercice 2020.

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2021 est nul, comme celui au 31 décembre 2020.

Le résultat net de la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour l'exercice 2021 est un bénéfice de 90 365 euros, contre un bénéfice de 95 043 euros au titre de l'exercice 2020, soit en baisse de 4,91%.

II. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT

2.1. Comptes sociaux de la Société ACHETER-LOUER.FR

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2021, exclusivement réalisé en France, s'est élevé à 2 795 458 euros, à comparer à un chiffre d'affaires d'un montant de 2 808 844 euros au titre de l'exercice 2020, soit une baisse de 0,47%.

Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité :

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020	Var %	% du CA	% du CA N-1
Chiffre d'affaires	2 795	2 809	-0,47%	100%	100%
Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA ⁽¹⁾	2 016	1 989	1,34%	72%	71%
Revenus des activités BtoB	361	398	-9,35%	13%	14%
Revenus des activités PRINT	418	422	-0,82%	15%	15%

(1) Les revenus de l'activité Web-Digital-Data comprennent des échanges de base de données pour un montant de 1 500 K€ en 2021 (contre 1 402 K€ en 2020).

Les produits d'exploitation de la Société s'élèvent à 3 591 338 euros au 31 décembre 2021 contre 3 310 907 euros au 31 décembre 2020, soit une hausse de 8,47%.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 8 312 299 euros en 2021 contre 3 972 412 euros en 2020, le résultat d'exploitation 2021 se solde par un déficit de (4 720 961) euros à

comparer à un déficit de (661 505) euros en 2020. Les charges d'exploitation sont impactées par une dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles pour 3,2 M€.

Le résultat financier de l'exercice 2021 est une perte de (13 930 381) euros, à comparer à un résultat financier nul pour l'exercice précédent. Le résultat financier déficitaire se rapporte principalement aux conversions d'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.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice 2021 est une perte de (18 651 342) euros, à comparer à un résultat courant avant impôts négatif de (661 505) euros réalisé au cours de l'exercice 2020.

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2021 est un bénéfice de 78 667 euros à comparer à une perte de (26 664) euros au titre de l'exercice 2020.

Le résultat net de l'exercice 2021 est une perte de (18 572 675) euros contre une perte de (688 169) euros au titre de l'exercice 2020.

2.2. Comptes consolidés

La société mère, ACHETER-LOUER.FR, consolide la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER, filiale à 99,63 %, selon la méthode de l'intégration globale.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le montant consolidé des produits d'exploitation du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 3 629 K€ contre 3 311 K€ au 31 décembre 2020.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR au cours dudit exercice s'élève à 2 795 K€ contre 2 809 K€ au titre de l'exercice 2020.

Les charges d'exploitation s'élèvent à (8 259) K€ en 2021 contre (3 877) K€ en 2020 et se ventilent de la manière suivante :

En K€	2021	2020
Charges de personnel :	(1 986)	(1 232)
Autres charges d'exploitation :	(1 362)	(993)
Impôts et taxes :	(95)	(48)
Amortissement et dotations nettes de reprises de provisions :	(4 817)	(1 604)
Total	(8 259)	(3 877)

Au 31 décembre 2021, le résultat d'exploitation consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est une perte de (4 631) K€ contre une perte de (566) K€ au 31 décembre 2020.

Le résultat financier de l'exercice 2021 est une perte de (13 930) K€ contre un résultat financier nul en 2020.

Le résultat exceptionnel est un bénéfice de 79 K€ en 2021 contre une perte de (27) K€ en 2020.

Au 31 décembre 2021, le résultat net consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établit à (18 483) K€, de même que le résultat net part du groupe de 2021 s'élève à (18 483) K€ comparé à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2020 qui s'élève à (593) K€.

En K€	2021	2020	Variation 2020/2021
Produits d'exploitation consolidés	3 629	3 311	9,60 %
Résultat d'exploitation consolidé avant dotation aux amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles	163	1 014	-83,92%
Résultat d'exploitation consolidé	(4 631)	(566)	718,20 %
Résultat courant consolidé	(18 561)	(566)	3 135,16 %
Résultat net consolidé	(18 483)	(593)	2 974,54 %

La trésorerie nette du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établit à la clôture de l'exercice 2021 à 1 902 K€ à comparer à 1 676 K€ au 31 décembre 2020.

Les capitaux propres consolidés (part du groupe) s'élèvent à la clôture de l'exercice 2021 à 8 553 K€ contre 11 919 K€ au 31 décembre 2020.

2.3. Proposition d'affectation du résultat net de l'exercice

Au cours de l'exercice 2021, la société ACHETER-LOUER.FR a réalisé une perte nette d'un montant de (18 572 675) euros, perte que nous vous proposons d'affecter intégralement au compte de report à nouveau.

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2021
Résultat de l'exercice 2021	(18 572 675) €
Affectation au compte de report à nouveau	(18 572 675) €
Report à nouveau des exercices précédents	(3 031 892) €
Solde du compte de Report à nouveau après affectation du résultat	(21 604 567) €

2.4. Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Conformément à la loi, nous vous informons qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

2.5. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices figure en **Annexe 1** du présent rapport.

2.6. Délais de règlement

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous rendons compte dans le tableau ci-après, de la décomposition, à la clôture de l'exercice, du solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date du 31/12/2021 dont le terme est échu :

En €	Article D. 441 L- 1° : Factures reçues					
	non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	38	39	43	22	61	165
Montant total des factures concernées TTC	88 963	49 387	83 578	41 720	84 990	259 675
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	5,24%	2,91%	4,92%	2,46%	5,01%	20,54%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues			-			
Montant total des factures exclues			-			
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
(contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
	Délais légaux Selon article L443-1 du code de commerce					

Factures émises non réglées à la date du 31/12/2021 dont le terme est échu :

En €	Article D. 441 L- 1° : Factures émises					
	non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-	104	85	36	451	676
Montant total des factures concernées TTC	-	52 854	59 543	18 341	651 689	782 427
Pourcentage du montant total des ventes TTC de l'exercice	0,00%	1,58%	1,77%	0,55%	19,43%	23,32%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues			-			
Montant total des factures exclues			-			
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
(contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
	Délais légaux Selon article L443-1 du code de commerce					

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

En vous rendant compte de l'activité de la Société, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan (cf. § 4.4 de l'annexe des comptes sociaux).

Conformément à l'article L.233-6 du Code de commerce, il est précisé que la Société n'a réalisé aucune prise de participation dans des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française au cours de l'exercice écoulé, à l'exception de celles décrites aux paragraphes 1.1.1 et 1.1.2 du présent rapport.

IV. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

4.1. Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élevait à 30 469 188,30 euros divisé en 3 046 918 830 actions de 0,01 euro de valeur nominale chacune.

4.2 Évolution du capital social

Depuis le début de l'exercice écoulé, le capital social a évolué comme suit :

Date ⁽¹⁾	Opération	Nombre d'action avant	Nombre d'action après	Valeur nominale	Montant du capital
02/02/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	3 046 918 830 (valeur nominale d'une action : 0,01 €)	111 563 960	0,30 €	33 469 188 €
11/02/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	111 563 960	121 563 959	0,30 €	36 469 187,70 €
21/02/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	121 563 959	134 063 958	0,30 €	40 219 187,40 €
03/03/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	134 063 958	150 730 624	0,30 €	45 219 187,20 €
09/03/2022	Augmentation de capital par conversion de 20 OCEANE	150 730 624	190 730 624	0,30 €	57 219 187,20 €
01/04/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	190 730 624	215 730 623	0,30 €	64 719 186,90 €
08/04/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	215 730 623	249 063 956	0,30 €	74 719 186,80 €
11/04/2022	Augmentation de capital par conversion de 5 OCEANE	249 063 956	265 730 623	0,30 €	79 719 186,90 €
13/04/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	265 730 623	315 730 622	0,30 €	94 719 186,60 €
21/04/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	315 730 622	412 730 621	0,30 €	123 819 186,30 €
09/05/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	415 730 621	515 730 620	0,30 €	154 719 186,00 €
27/05/2022	Augmentation de capital par conversion de 10 OCEANE	515 730 620	640 730 619	0,30 €	192 219 185,70 €

⁽¹⁾ Date de constatation de l'augmentation de capital

Il est renvoyé au paragraphe 1.1 ci-dessus pour de plus amples précisions sur ces opérations.

4.3 Actionnaires détenant plus de 5% au 31 décembre 2021

En application des dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires qui détiennent plus de 5% du capital au 31 décembre 2021 :

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Public	3 046 918 830	100,00%	418 142 552	100,00%
TOTAL	3 046 918 830	100,00%	418 142 552	100,00%

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2021.

4.4 Capital potentiel

4.4.1 Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis le début de l'exercice écoulé, le Directoire de la Société n'a procédé à la mise en place d'aucun plan d'option de souscription ou d'achat d'actions. Il n'existait aucune option en vigueur au cours de l'exercice écoulé.

4.4.2 Information sur les attributions gratuites d'actions

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 (ci-après le « Plan n°1 »).

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 (ci-après le « Plan n°2 »).

Les modalités des Plan n°1 et 2 sont décrites dans le rapport spécial du Directoire relatif aux actions gratuites émises par la Société.

4.4.3 Information sur les valeurs mobilières donnant accès au capital

Obligations Convertibles en Actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles

Le 25 août 2017, le Directoire de la Société a, sur usage d'une délégation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, décidé de lancer une émission à titre gratuit, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de bons de souscription d'obligations convertibles en actions avec bons de souscription d'obligations convertibles en actions (« BSOCABSOC ») pour un montant de 2 640 000 € et dans la limite d'un montant global d'environ 29 040 000 € dans l'hypothèse où l'ensemble des bons serait exercé.

Les principales caractéristiques des OCABSOC sont résumées ci-après :

- Montant nominal initial : 1 320 000 euros
- Montant nominal maximum de l'emprunt : 29 040 000 euros
- Taux d'intérêt de 1% ;
- Valeur nominale de l'OC : 1 € ;
- Nombre d'OCABSOC à émettre représentant un montant de souscription aux OCABSOC et d'exercice des BSOC compris entre un minimum de 5 280 K€ et un maximum de 29 M€ sur une période de 6 ans ;

- Convertibilité sur la base d'un taux de conversion représentant au minimum 65% de la valeur moyenne des cours de clôture de l'action constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la date de conversion ;
- Conversion ne pouvant pas entraîner une dilution supérieure à 20% du capital social par an ;
- Les OCABSOC ne sont pas admises aux négociations sur le marché Euronext Growth
- Nombre d'OCABSOC restantes au 31 décembre 2020 : 0

Obligations Convertibles ou échangeables en Actions Nouvelles et/ou existantes avec BSA attachés

Le 28 juin 2021, le Directoire faisant usage d'une délégation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, a décidé l'émission de bons d'émission (les « **Bons d'Emission** ») donnant accès à des OCEANE auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions (les « **BSA** ») (ensemble, l'« **Emprunt Obligataire** ») au profit d'un investisseur pour un montant maximum de 62 000 000 € en plusieurs tranches par versement (i) d'une (1) Tranche de six millions (6 000 000) euros.

Lors de sa réunion du 28 juin 2021, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de six cents (600) Bons d'Emission lié dans le cadre de la première Tranche et décidé d'émettre six cents (600) OCEANE, d'une valeur nominale de 10 000 euros chacune et quarante-cinq millions (45 000 000) BSA au profit de l'Investisseur, chaque BSA donnant droit de souscrire à une action de la Société de 0,01 euro de valeur nominale.

Lors de sa réunion du 30 novembre 2021, le Directoire, faisant usage de la 10ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 25 juin 2021, a décidé le regroupement des actions de la Société par attribution de 1 action ordinaire nouvelle de 0,30 euro de valeur nominale contre 30 actions ordinaires de 0,01 euro de valeur nominale détenues.

Consécutivement à la prise d'effet de cette opération de regroupement des actions de la Société, le Directoire a procédé à l'ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, lors de sa réunion du 26 janvier 2022 et a constaté que désormais l'investisseur détenait 45 000 000 BSA au titre de la première Tranche des OCEANE, 30 BSA donnant droit de souscrire à 1 actions de la Société de 0,30 euro de valeur nominale ;

Le 21 mars 2022 le Directoire a décidé de conclure un avenant au contrat d'émission des OCEANE précisant :

- a) qu'il pourra être décidé d'un commun accord entre la Société et l'Investisseur de modifier la taille d'une Tranche, étant précisé que (i) ladite Tranche devra avoir un montant nominal minimum d'un (1) million d'euros et que (ii) la modification de ladite Tranche ne pourra se faire que par multiples de cent mille (100 000) euros ;
- b) chaque OCEANE sera valable pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de sa date d'émission ;
- c) la conversion d'OCEANE en actions de la Société ne pourra avoir pour conséquence la détention seule ou de concert, directement ou indirectement, par le porteur d'OCEANE de plus de 49,9% du nombre total d'actions ou des droits de vote de la Société. Le porteur d'OCEANE devra ainsi ajuster le nombre d'OCEANE à convertir lors de chaque notification de conversion de sorte que cette limite ne soit pas dépassée à l'issue de la conversion concernée

Les principales caractéristiques des OCEANE sont résumées ci-après :

- Montant nominal initial : 6 000 000 euros
- Montant nominal maximum de l'emprunt : 62 000 000 euros
- Taux d'intérêt : pas d'intérêt ;
- Valeur nominale de l'OCEANE : 10 000 € ;
- Maturité : Chaque OCEANE sera valable pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de sa date d'émission ;
- Nombre d'OCEANE pouvant être émises : 6 200 ;
- Convertibilité sur la base de 96 % du plus bas des cours quotidiens moyens pondérés par les volumes au cours d'une période de quinze (15) jours de bourse précédant immédiatement la notification d'un avis de conversion par le porteur (arrondi à la deuxième décimale inférieure).;
- Les OCEANE ne sont pas admises aux négociations sur le marché Euronext Growth
- Nombre d'OCEANE restantes au 31 décembre 2021 : 410

Les principales caractéristiques des BSA attachés aux OCEANE sont résumées ci-après :

- Nombre de BSA en circulation au 31 décembre 2021 : 45 000 000
- Durée : 60 mois à compter de leur date d'émission
- Parité d'exercice : Suite à la prise d'effet de l'opération de regroupement des actions de la Société le 26 janvier 2022, le Directoire a procédé à l'ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital lors de sa réunion du même jour et a constaté que désormais l'Investisseur détenait 45 000 000 BSA au titre de la première Tranche des OCEANE, 30 BSA donnant droit de souscrire à 1 action de la Société de 0,30 euro de valeur nominale sous réserve de tout nouveau ajustement
- Prix d'exercice des BSA : Le prix d'exercice des BSA sera égal à cent quinze pour cent (115 %) du plus bas cours quotidien moyen pondéré par les volumes constaté au cours des dix (10) jours de bourse précédant immédiatement (i) la date de la demande de tirage de la Tranche considérée et (ii) la date d'émission de la première Tranche. Par exception, pour la première Tranche, le prix d'exercice des BSA sera égal à cent quinze pour cent (115 %) du plus bas cours quotidien moyen pondéré par les volumes constatés au cours des 10 jours de bourse précédant immédiatement la date d'émission de la première Tranche.

4.5 Auto-détention - Autocontrôle

La Société ne détient aucune de ses propres actions et n'a procédé depuis le début de l'exercice écoulé à aucune acquisition ou cession de ses propres actions.

Conformément aux dispositions de l'article R.233-19 du Code de commerce, nous vous précisons que la Société n'a procédé, au cours de l'exercice écoulé, à aucune aliénation en application des dispositions de l'article L.233-29 du Code de commerce relatif aux participations réciproques.

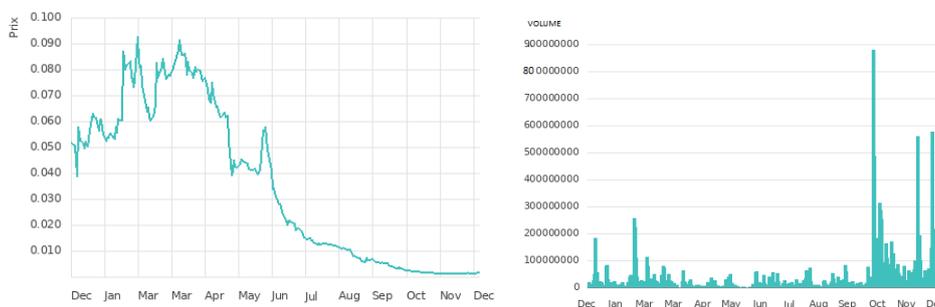
4.6 Evolution du cours de bourse

Il est rappelé que les actions de la société ACHETER-LOUER.FR sont admises à la cote du marché EURONEXT GROWTH Paris depuis le 23 juillet 2007 (Code ISIN FR0010493510 – Mnémonique : ALALO).

Le cours d'introduction en bourse était de 5,30 €.

Au 31 mai 2022, date de l'établissement du présent rapport par le Directoire, l'action d'Acheter-louer.fr cotait 0,0008 € soit une capitalisation boursière de 512 584 €.

Au 31 décembre 2021, l'action de la Société ACHETER-LOUER.FR cotait 0,0014 €, soit une capitalisation totale de 4,27 M€. Depuis le début de l'exercice 2021 écoulé, le cours de bourse a évolué comme suit :



V- RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

5.1. Ressources humaines

L'effectif moyen du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 21 salariés au 31 décembre 2021 contre 17 au 31 décembre 2020, tous employés en France, et localisés sur le site des Ulis (91 Essonne).

5.2. Actionnariat salarié

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a procédé à aucune acquisition d'action destinée aux salariés.

Au 31 décembre 2021, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, les salariés ne détiennent directement ou indirectement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur à l'exception des actions attribuées gratuitement en vertu des dispositions des articles L225-197-4 du Code de commerce qui sont soumises à une période d'incessibilité de un an à compter de la date d'attribution définitive desdites actions (cf. Rapport spécial sur les actions gratuites).

VI. AUTRES INFORMATIONS

6.1. Charges somptuaires (art. 223 *quater* et 39-4 du CGI)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense au titre des charges somptuaires au sens des articles 223 *quater* et 39-4 du Code général des impôts.

6.2. Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code général des impôts à l'exception des frais suivants :

- Pénalité, Amendes : 47 213€
- Taxes sur les voitures particulières des sociétés : 4 397 €

– Taxes sur les bureaux : 1 059€

6.3. Succursales

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de Commerce, il est précisé qu'à la date du présent rapport, la Société ne dispose que d'une succursale située dans les locaux de son ancien siège social aux Ulis.

6.4. Conformité avec le RGPD

La Société avait confié, en 2018, à un cabinet externe ADLIANCE, une mission de mise en conformité avec le règlement européen sur la protection des données à caractère personnel (RGPD) et a désigné ce cabinet en qualité de délégué à la protection des données à caractère personnel.

La Société est en conformité avec ses obligations au titre du RGPD depuis son entrée en vigueur le 25 mai 2018.

DECISION A PRENDRE

Il sera proposé à l'assemblée générale de fixer le montant de la somme annuelle globale prévue par l'article L.225-83 du Code de commerce que la Société peut allouer aux membres du Conseil de surveillance en rémunération de leur activité au titre de l'exercice en cours.

Les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social.

En conséquence, conformément à l'article L. 225.248, al.1 du Code de commerce, il vous appartient de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée.

Nous proposons de ne pas voter la dissolution anticipée.

ooOoo

Les projets de résolutions qui vous sont soumis reprennent les principaux points de ce rapport, nous vous remercions de bien vouloir les approuver.

Le Directoire

ANNEXE 1 – TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des Indications / Périodes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
<i>a) Capital social</i>	30 469 188	4 167 735	3 373 190	2 454 085	2 200 984
<i>b) Nombre d'actions émises</i>	3 046 918 830	416 773 545	337 319 001	245 358 453	220 098 414
<i>c) Nombre d'obligations convertibles en actions</i>	410	0	190 000	500 000	255 000
II - Résultat global des opérations effectives					
<i>a) Chiffre d'affaires hors taxes</i>	2 795 458	2 808 844	3 581 503	2 894 746	2 535 518
<i>b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions</i>	-13 834 224	913 625	1 719 708	1 243 709	983 156
<i>c) Impôt sur les bénéfices</i>					
<i>d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions</i>	-13 834 224	913 625	1 719 708	1 243 709	983 156
<i>e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions</i>	(18 572 675)	(688 169)	350 086	86 752	95 788
<i>f) Montants des bénéfices distribués</i>	0	0	0	0	0
<i>g) Participation des salariés</i>	0	0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
<i>a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>	0	0	0	0	0
<i>b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>	0	0	0	0	0
<i>c) Dividende versé à chaque action</i>	0	0	0	0	0
IV - Personnel :					
<i>a) Nombre de salariés</i>	21	17	17	17	16
<i>b) Montant de la masse salariale</i>	1 389 984	858 531	868 442	884 345	750 246
<i>c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>	595 557	373 487	359 751	378 376	300 693