

**Annexe consolidée
au 31 décembre 2022**

1- Préambule :

Le chiffre d'affaires du groupe ACHETER-LOUER.FR est en hausse de 33 %, soit 3 704 K€ au 31 décembre 2022 contre 2 795 K€ en 2021. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 4 601K€ (contre 3 629 K€ en 2021), soit une hausse de 27 %.

1.1 - Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2022 :

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 337 OCEANE

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

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

Les conversions des OCEANE durant cette période à une pour conséquence la comptabilisation d'une perte financière de l'ordre de 43 502 334 K€. Cette perte correspond à la commission additionnelle de conversion définie dans le contrat d'émission des OCEANE lorsque que le cours de bourse est inférieur au nominal lors de la conversion.

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

Prise de participation dans la société COCOON-IMMO

La Société a annoncé dans son communiqué de presse du 7 février dernier la conclusion d'un accord capitalistique et commercial avec la société COCOON-IMMO. Cet accord comprend une prise de participation de 9,4% du capital social COCOON-IMMO via sa filiale d'investissement, ALFR OPPORTUNITY INVEST et s'accompagne d'un partenariat commercial afin d'accélérer les ventes des deux sociétés. Ce dernier offre également la possibilité pour le groupe ACHETER-LOUER.FR d'augmenter à l'avenir sa participation au sein de COCOON-IMMO.

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

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

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

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

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

Acquisition de la PropTech ALLODATA

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

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

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

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

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

Signature d'un partenariat exclusif avec la PropTech Pocketimmo

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

Ce partenariat offre de nombreuses synergies commerciales avec Acheter-Louer.fr qui pourra bénéficier

de la visibilité supplémentaire offerte par le site/l'application de Pocketimmo dont l'objectif est d'atteindre le million d'utilisateurs dès la fin 2023 et 4 millions à fin 2024. Par ailleurs, le Groupe commercialisera l'application auprès de ses agences clientes, ainsi que la nouvelle offre Metaverse Immobilière de Pocketimmo proposant aux professionnels de leur créer une « Agence Virtuelle ». Celle-

ci aura la particularité de relier virtuel et réel avec un flashcode présent dans l'agence virtuelle qui permettra d'accéder aux annonces des professionnels directement sur l'application Pocketimmo.

En contrepartie, Pocketimmo disposera d'une enveloppe data-media lui permettant de profiter de la base

des 10 millions d'intentionnistes immobilier d'Acheter-Louer.fr afin d'augmenter les téléchargements de l'application.

Regroupement des actions

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

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

Réduction de capital non motivée par des pertes

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

Le Directoire a également décidé de procéder à un ajustement du montant de la réduction de capital, eu égard à l'incidence des différentes augmentations de capital intervenues par conversion des OCEANE depuis le 23 juin 2022, pour respecter le plafond de 280 257 927,60 euros prévu par

l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022 aux termes de sa 13^{ème} résolution. Par conséquent, la réduction de capital non motivée par des pertes a été réalisée à hauteur d'un montant de 280 257 581,32 euros par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, qui s'est trouvée ainsi ramenée de 2 786 euros à 1 456,12 euros.

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

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

Ajustement des droits des porteurs de valeurs mobilières

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

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

Les autres droits des porteurs de BSA demeurent inchangés.

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

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

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

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

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

En date du 26 août 2022, deux investisseurs, titulaires de BSOC 2022, ont informé la Société de leur décision d'exercer un million (1 000 000) BSOC 2022 et se sont vu en conséquence attribuer un million (1 000 000) obligations convertibles. La Société a constaté en conséquence, d'une part,

l'exercice d'un total de un million (1 000 000) BSOC 2022 et, d'autre part, la création de un million (1 000 000) Obligations Convertibles (ci-après les « OC Prime 2022 ») correspondant à l'exercice de ces un million (1 000 000) BSOC 2022.

Conversion de 70 000 OC Prime 2022 en actions

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

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

Signature d'un partenariat avec PAUTIONS.FR

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

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

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

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

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

Guerre en Ukraine

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

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

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

Le 04/01/23, Conversion de 7 OCEANE

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

Le 04/01/23, Renforcement et déploiement de l'offre ALLODATA

Le groupe Acheter-Louer.fr, annonce le renforcement de l'offre de sa filiale Alldata avec le déploiement de nouveaux services à destination des constructeurs de maisons individuelles, des agences de gestion locative, des diagnostiqueurs et des agences immobilières.

S'appuyant sur la technologie de sa filiale, Acheter-Louer.fr a développé de nouveaux services digitaux pour automatiser la pise des annonces des particuliers (vente/location de maisons, appartements et terrains) et leur envoyer automatiquement des messages vocaux sur leur répondeur et/ou des SMS. Cette solution de prospection automatisée basée sur une pise immobilière informatisée, est désormais proposée aux :

- Constructeurs de Maisons Individuelles pour leur prospection d'annonces de terrains ;
- Agences de Gestion Locative pour leur prospection d'annonces de locations ;
- Diagnostiqueurs immobiliers pour leur prospection d'annonces ventes ;
- Agences Immobilières pour leur prospection d'annonces ventes.

Chaque profession bénéficie d'une exclusivité sur un territoire défini évitant ainsi toute concurrence entre les acteurs d'une même catégorie. Afin de satisfaire l'ensemble de ses clients, le Groupe s'appuie actuellement sur plus de 600 000 annonces immobilières actives de particuliers, répertoriées sur la période de juillet à décembre 2022, et collecte chaque mois 90 000 nouvelles annonces en moyenne.

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

Lors de cette Assemblée Générale, il a été constaté que sur un nombre total de 29 691 739 actions et 29 683 184 droits de vote, les actionnaires présents, régulièrement représentés, ou ayant valablement donné procuration au Président ou voté par correspondance, détenaient ensemble 7

422 946 actions et 7 422 946 droits de vote, soit 25,01% des actions de la Société ayant le droit de vote.

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

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

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

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

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

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

ACHETER-LOUER.FR a annoncé la mise en place d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum potentiel de 20 000 000 euros sur 24 mois, par émission de bons d'émission (les « Bons d'Emission ») donnant accès à des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (les « OCEANE »).

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

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

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

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

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

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

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

Acheter-Louer.fr (la « Société ») annonce la réalisation définitive de la réduction de son capital social d'un montant de 12 639 773,292 euros décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 6 mars 2023 aux termes de sa deuxième résolution, consécutive à la délivrance du certificat de non opposition des créanciers par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris daté du 30 mars 2023.

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

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

Le 17/04/23, Lancement de TRIDISPHERE.FR, nouvelle activité d'imagerie 3D dans l'immobilier et l'habitat

Le groupe Acheter-Louer.fr, spécialiste des solutions de marketing digital et du data dans l'immobilier et l'habitat, étoffe son portefeuille de services et annonce le lancement de TRIDISPHERE.FR, une nouvelle activité de production d'imagerie 3D pour des projets immobiliers résidentiels, tertiaires ou industriels (visites virtuelles, perspectives intérieure et extérieure, maquettes orbitales, plan de masse, film d'animation, réalité augmentée...).

Acheter-Louer.fr via son studio de production en imagerie 3D spécialisé dans l'immobilier et l'habitat va proposer aux professionnels de l'immobilier (Promoteurs, constructeurs, architectes, acteurs de la rénovation immobilière ou encore PropTech) des solutions personnalisées, en marque blanche, pour la réalisation de leurs projets en images de synthèse. Grâce à cet outil, leurs clients peuvent se projeter plus aisément dans leur projet immobilier en visualisant leur future maison, le rendu des travaux, l'aménagement de leur intérieur ou encore le quartier de leur appartement acheté sur plan. Cette mise en lumière permet de réduire considérablement le temps de prise de décision et apporte une plus-value commerciale immédiate.

Pour mener à bien son développement et sa commercialisation, Acheter-Louer.fr s'est associé au sein d'une nouvelle filiale, TRIDISPHERE.FR, à Jean-Philippe Bourdin qui dispose de plus de 25 années d'expérience dans l'immobilier, le marketing et l'imagerie 3D. Il était notamment en charge du développement commercial (France, Espagne et Benelux) d'une société spécialisée en imagerie 3D dans l'immobilier, ce qui lui a permis de se constituer un solide portefeuille clients et une expertise reconnue dans ce domaine.

La production des projets sera assurée par une autre filiale, TRIDISPHERE-PRODUCTION, basée à Madagascar qui comprend une équipe de 15 développeurs expérimentés, piloter par Monsieur

Mamy Rasamy, qui dirigera également la filiale malgache. Compte tenu de l'expertise technique de cette équipe de production, le Groupe pourra également proposer de la conception web, des jeux, des NFT ou encore des animatiques.

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

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

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

1.3- Activités en matière de recherche et développement :

Il n'y a pas eu de frais de recherche engagés au cours de l'exercice. Les frais de développement ont été activés en 2022 à hauteur de 889 K€, contre 655 K€ en 2021.

2- Règles comptables

2.1 Périmètre

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

Société	Forme juridique	N° SIREN	Siège social	Méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
ACHETER-LOUER.FR	SA	394 052 211	2 rue de Tocqueville - 75017 Paris	Intégration globale	Société mère	Société mère
EDITIONS PARIS IMMOBILIER	SARL	414 532 507	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	99,63%	99,63%
ALFR OPPORTUNITY INVEST	SASU	905 288 841	2 rue de Tocqueville - 75017 Paris	Intégration globale	100,00%	100,00%
ADOMOS	SA	424 250 058	75 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	Hors périmètre de consolidation	17,60%	17,60%
KIZE	SAS	835 078 783	15 Place du Général Catroux - 75017 Paris	Hors périmètre de consolidation	13,46%	13,46%
ALLO DATA	SASU	514 557 461	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	100,00%	100,00%
WECOCOON (COCOON IMMO)	SAS	884 732 892	5, Parvis Alan Turing - 75013 Paris	Hors périmètre de consolidation	9,40%	9,40%
ENCHERES IMMO	SAS	880 206 610	10 rue de Penthièvre - 75008 Paris	Hors périmètre de consolidation	10,00%	10,00%

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

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

Ces critères sont :

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

2.3 Écarts d'acquisition

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

2.4 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés ACHETER-LOUER.FR, ALFR OPPORTUNITY INVEST, ALLO DATA et EDITIONS PARIS IMMOBILIER sont consolidées sur la base de leur bilan clos au 31 Décembre 2022, chacun d'une durée de 12 mois hormis ALFR OPPORTUNITY INVEST qui a une durée de 14 mois.

3. Principes et méthodes comptables

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

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

3.1 Immobilisations incorporelles

Les fonds de commerce acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

Les logiciels et licences acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et amortis en linéaire sur une période d'1 à 5 ans.

Les abonnés acquis et respectant les principes du règlement CRC 2004-06 sont inscrits à l'actif du bilan.

Par un souci d'harmonisation, l'ensemble des fichiers e-mailing acquis par l'entreprise sont enregistrés pour leur valeur d'acquisition et sont amortis en linéaire sur une période de 10 ans.

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

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

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

3.2 Immobilisations corporelles

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

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

3.3 Immobilisations financières

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

3.4 Créances clients et comptes rattachés

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

3.5 Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le Groupe ACHETER-LOUER.FR réalise son chiffre d'affaires au travers des prestations suivantes :

- Les revenus des activités Web-Digital, d'e-marketing et d'exploitation des Data représentent environ 76 % du chiffre d'affaires, contre 72 % au 31 décembre 2021. Ces revenus comprennent des échanges de base de données représentant 54% du chiffre d'affaires. Ce revenu est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la livraison des prestations.
- Les revenus des activités *Print*, représente 9% du chiffre d'affaires contre 15 % au 31 décembre 2021. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la publication des prestations.
- Les revenus des activités *BtoB* représentent environ 9% du chiffre d'affaires contre 13% au 31 décembre 2021. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la publication des prestations.

3.6 Dépenses de publicité et de marketing

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

3.7 Impôt sur les sociétés et impôts différés

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

Le montant des déficits fiscaux reportables du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2022 est de 43 548 559 K€ contre 42 615 K€ au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

3.8 Indemnités de départ en retraite

Le total des engagements de retraite de la société ACHETER-LOUER.FR vis-à-vis des membres de son personnel s'élève à 392 K€, charges sociales incluses.

Les principales hypothèses économiques et sociales utilisées dans l'évaluation du calcul prennent en compte un âge de départ à la retraite à 65 ans, un taux de charges sociales de l'ordre de 41%, un taux d'actualisation de 3,7%, l'application de la table de vie, d'un taux de rotation en fonction de l'âge et une évolution des salaires.

Cet engagement n'est pas constaté dans les comptes de la société.

4. Bilan

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 Écart d'acquisition

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Ecart d'acquisition	1 047	429
Dépréciation Ecart d'acquisition	(237)	(237)
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)	(191)
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	618	0

L'écart d'acquisition correspond à la différence entre le coût d'entrée des titres LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER et la quote-part des capitaux propres à la date d'acquisition (429 K€). Il en est de même avec les titres ALLO DATA (618 K€).

L'écart d'acquisition relatif aux titres LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER avait fait l'objet d'une dépréciation de 237 K€ sur l'exercice 2006. Aucune dépréciation n'a été constatée concernant les titres ALLO DATA

Les écarts d'acquisition se ventilent de la manière suivante :

(en k€)	EDITIONS PARIS IMMOBILIER	ALLO DATA
Valeur d'entrée des actifs et des passifs	28	32
% acquis	83.16%	100.00%
Quote-part de la valeur d'entrée des actifs et des passifs	23	32
Coût d'acquisition titres	452	650
Ecart d'acquisition Brut	429	618
Dépréciation Ecart d'acquisition	(237)	0
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)	0
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	0	618

4.1.2 Immobilisations Incorporelles

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Logiciels	41	0
Fonds commercial	206	206
Site Internet	9 481	8 592
Abonnés	5 233	5 233
Relations Clients	1 426	1 426
Fichier Bases	11 109	9 109
Fichier Utilisateurs	1 056	905
Immobilisations incorporelles en cours	0	0
Total Immobilisations incorporelles brutes	28 552	25 471
Total amortissements et provisions	(19 578)	(16 850)
Total Immobilisations incorporelles nettes	8 974	8 621

Fonds commercial

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

Site Internet et applications

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

- Firstcom, logiciel spécifique à l'administration des ventes.
- Un outil destiné à la gestion des flux d'annonces immobilières des agences adhérentes au SNPI.
- Un outil de création, de développement et de mise en ligne de solution web sous marque blanche.
- Une solution de création, de diffusion et de statistique d'e-magazine immobilier, permettant de générer des magazines en version numérique.
- Une plateforme de gestion des leads immobilier de particuliers acquéreurs et/ou vendeurs.
- Développement sur le site Internet ACHETER-LOUER.FR d'un nouveau module de recherche immobilière pour les particuliers en version géo localisée.
- Développement d'un nouveau module destiné à accompagner les particuliers en amont ou en aval de leur projet en leur permettant d'être mis en relation avec des professionnels sélectionnés dans tous les secteurs clés en amont ou en aval d'un achat immobilier.

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

Portefeuille abonnés

L'analyse du portefeuille d'abonnés a permis de constater que de nombreux abonnés immobilisés qui avaient suspendu par le passé leurs relations avec la société ACHETER-LOUER.FR ont, comme en 2020, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2021, principalement via les nouvelles offres de services et les accords avec les réseaux et les fédérations de professionnels de l'immobilier.

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

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 12 165 K€ au 31 décembre 2022 (contre 10 014 K€ au 31 décembre 2021) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 2 000 K€ en 2022 et 1 500 K€ en 2021, et de l'acquisition d'adresses email et de numéros de téléphones auprès d'autres sociétés.

La durée d'amortissement est de 10 ans à compter de la mise en service pour les fichiers bases et pour les fichiers utilisateurs clients.

A compter de 2018, en raison de la forte interaction attendue entre le site internet, les abonnés, les relations clients et les fichiers e-mailing, un test de valorisation est désormais réalisé globalement pour ces immobilisations incorporelles. La société compare les valeurs nettes comptables de ces immobilisations à fin d'année, soit de 13 169 K€ à fin 2022, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2022, les principaux paramètres pris en compte sont :

- horizon des prévisions à 7 ans ;
- intégration d'une valeur terminale calculée en tenant compte d'un flux normatif actualisé à l'infini ;
- taux d'actualisation de 10,5% tenant compte de la baisse des taux d'intérêts et du profil de risque de la société ;
- croissance moyenne annuelle de la marge brute proche de 30%. Cette croissance a été estimée en fonction du stock de base DATAS dans la société à ce jour et qui augmente chaque année. Et contrairement à la concurrence qui ne se borne qu'à de la diffusion d'annonces, la société exploite ces datas. De plus, les différentes prises de participation de l'exercice et à venir génèreront des synergies importantes qui justifient la croissance de 30% de la marge brute.
- La somme des cash flows nets ainsi déterminée s'élève à 6 395 K€ au 31 décembre 2022. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, la provision pour dépréciation à été augmentée de 1 403 K€ pour atteindre 6 774 K€ au 31 décembre 2022.

4.1.3. Immobilisations Corporelles

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations corporelles	117	112
Installations techniques, MOI	6	6
Autres immobilisations corporelles	111	106
Total immobilisations corporelles (valeur brute)	117	112
Total amortissements et provisions	(97)	(84)
Total immobilisations corporelles (valeur nette)	20	28

Installations techniques et les matériels et outillages industriels

Ce poste correspond principalement à diverses installations et agencements.

Autres immobilisations corporelles

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

4.1.4 Immobilisations Financières

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Titres Adomos	2 200	1 200
Titres Kize		833
Titres Enchères Immo	336	336
Titres Cocoon Immo	336	0
Prêts	0	0
Dépôts & cautionnement	8	8
Total immobilisations financières (valeur nette)	2 880	2 377

4.2 Stocks et En-cours

Néant

4.3 Créances et autres comptes de régularisation

L'ensemble des créances clients du groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2022 présente une échéance de moins d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 555 K€ au 31 décembre 2022 (contre 404 K€ à fin 2021).

Une provision pour dépréciation des créances clients a été comptabilisée à hauteur de 50 K€ au 31 décembre 2022 (contre 46 K€ à fin 2021).

La valeur nette des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 505 K€ au 31 décembre 2022 (contre 359 K€ à fin 2021).

Les autres créances et comptes de régularisation de 658 K€ au 31 décembre 2022 (contre 652 K€ à fin 2021) se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
IDA	300	300
Créances de TVA	262	285
Réserves de financement	-	-
Avances et acomptes versés	1	1
Autres créances	72	13
Etat, impôts	-	-
RRR	-	-
CCA	25	53
Total autres créances	658	652

Au 31 décembre 2022, les charges constatées d'avance s'élèvent à 25K€ (contre 53 K€ en 2021) et sont composées de loyers, d'échéances de crédit-baux mobiliers et de primes d'assurances.

4.4 Disponibilités et VMP

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

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	413	1 505
Découverts et concours bancaires	0	(1)
Trésorerie d'encaisse	413	1 504
Actions propres	0	0
Valeurs mobilières de placement	0	500
Trésorerie nette	413	2 004

Au 31 décembre 2022, ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER ne détiennent plus les valeurs mobilières de placement (10 000 parts sociales de valeur nominale 50 euros pour une valeur globale de 500 K€) acquises en 2018 auprès d'établissement bancaire dans le cadre d'un placement de trésorerie à moyen terme.

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

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 2022 de 22 691 740 actions de valeur nominale de 1 456,12 € (contre 3 046 918 830 actions au 31 décembre 2021).

(en k€)	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2021	30 469	-3 433	-18 483	8 553
Affectation du résultat 2021		-18 483	18 483	0
Réduction de Capital	-301 818	301 818		0
Augmentation de Capital	33 313 245			33 313 245
Résultat Groupe ALFR 2022			-43 506 254	-43 506 254
Situation à la clôture du 31/12/2022	33 041 896	279 902	-43 506 254	-10 184 456

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital globale à hauteur de 33 313 K€ réalisée courant 2022 telle que précisée dans la partie « Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2022 ».

4.6 Provisions pour risques et charges

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

4.7 Emprunt obligataire convertible en actions

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

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

4.8 Autres dettes

Au 31 décembre 2022, le poste *autres dettes et comptes de régularisations* se décomposent comme suit :

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Associés	0	0
Avances et acomptes reçus sur com	0	0
Personnel	118	144
Organismes sociaux	255	209
Etat IS	5	0
Etat TVA	160	130
Etat, autres impôts	22	186
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	561	669
Autres dettes	38	24
Dettes sur immobilisations	47	83
PCA	0	0
<i>Autres dettes</i>	85	106
<i>TOTAL</i>	646	775

4.9 Produits d'exploitation

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

(en K€)	31/12/2022	31/12/2021	Var° %	% du CA	% du CA N-1
<i>Chiffre d'affaires</i>	3 704	2 795	33%	100%	100%
Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA (1)	2 811	2 016	39%	76%	72%
Revenus des activités BtoB	350	361	-3%	9%	13%
Revenus des activités PRINT	331	418	-21%	9%	15%
Revenus divers	212	0	100%	6%	0%

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

(en K€)	31/12/2022	31/12/2021
France	3 704	2 795
Autres pays (CEE)	0	0
<i>Total</i>	3 704	2 795

4.9.2 Autres produits d'exploitation :

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Production immobilisée	889	655
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances et transfert de charges	2	83
Reprises sur provisions pour risques et charges	0	87
Produits d'exploitation divers	7	8
Total	898	833

La production immobilisée qui s'élève à 889 K€ au 31 décembre 2022 (contre 655 K€ en décembre 2021) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 4.1.2 Immobilisations Incorporables.

4.9.3 Autres charges d'exploitation

(en k€)	31/12/2022	31/12/2021
Travaux d'impression, PAO et papiers	152	146
Sous-traitance distribution	54	59
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	242	261
Déplacement, missions et réceptions	138	127
Loyers et locations diverses	109	87
Publicité et marketing	20	45
Honoraires juridiques, comptables et divers	803	291
Frais postaux et frais de télécom.	27	78
Autres charges d'exploitation	464	268
Total	2 009	1 362

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

Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2022	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	35
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	35
Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2021	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	35
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	35

4.9.4 Dotations aux amortissements et aux provisions

Au 31 décembre 2022, les dotations aux amortissements et aux provisions se détaillent ainsi :

(en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	1 709	1 585
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	19	12
Dépréciation des immobilisations incorporelles	1 403	3 209
Dépréciation des créances clients		11
Dépréciation pour risques et charges	0	0
TOTAL Dotations aux amortissements et aux provisions	3 131	4 817

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles (1 709 K€ au 31 décembre 2022 contre 1 585 K€ en 2021) concernent principalement les modules et le site Internet.

4.10 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers	16	0
Revenus de VMP	16	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	0	0
Charges financières	43 503 375	13 680
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 036	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	43 502 339	13 680
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
Résultat financier	-43 503 359	-13 680

Le résultat financier du Groupe Acheter-louer.fr est de -43 503 359 K€ au 31 décembre 2021 contre -13 930 K€ au 31 décembre 2021 et correspond aux charges financières liées à la conversion des OCEANE. En effet, le contrat d'émission des OCEANE signé en date du 19 mai 2021 précise que lorsqu'à la date de chaque conversion le cours de bourse est inférieur à la valeur nominale, une commission additionnelle de conversion est due. Ces charges financières constituent une partie des commissions additionnelles constatées au cours de cet exercice. L'autre partie a été imputée sur la prime d'émission.

4.11 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels	7	319
Produits exceptionnels sur opération de gestion	2	319
Produits exceptionnels sur opération en capital	5	0
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
Charges exceptionnelles	39	240
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	39	241
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	-0
Résultat exceptionnel	-31	79

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 39 K€ en 2022 (contre 240 K€ en 2021).

Au titre de 2022, les charges exceptionnelles se composent principalement d'une indemnité de rupture conventionnelles (28 K€)

Les produits exceptionnels (7 K€) en 2022 contre (319 K€ en 2021) sont composés de régularisations diverses pour 2 K€ et d'une cession d'immobilisation de 5 K€.

4.12 Effectif moyen

Les charges de personnel s'élèvent à 2 267 K€ au 31 décembre 2022 (contre 1 986 K€ en 2021).

Effectifs	31/12/2022	31/12/2021
Ingénieurs & Cadres	6	7
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	7	7
TOTAL	16	17

4.13 Engagements de crédit-bail

Néant

4.14 Engagements et cautions

Engagements reçus : Etat pour 800 K€ (PGE)

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

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce

4.15 Rémunération des dirigeants

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