

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 407 843,0616 euros
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS
394 052 211 RCS PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Les actionnaires de la société ACHETER-LOUER.FR sont informés qu'ils sont convoqués le 30 juin 2023 à 9 heures, au 243, boulevard Saint-Germain, 75007 Paris, 2^{ème} étage, en assemblée générale mixte à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

I) De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

- Présentation du rapport du Directoire sur la gestion et l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Présentation du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise contenant ses observations sur le rapport de gestion du Directoire et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, prévu à l'article L.225-68 du Code de commerce ;
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et sur les conventions réglementées et engagements visés aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du montant global des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ; quitus aux membres du Directoire ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des conventions réglementées et engagements visés aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce ;
- Fixation du montant de la rémunération annuelle globale allouée aux membres du Conseil de surveillance ;
- Autorisation à donner au Directoire dans le cadre d'un nouveau programme d'achat par la Société de ses propres actions ;
- Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire arrivant à expiration à l'issue de la présente assemblée générale ;
- Non-renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Patrick NAMMOUR arrivant à expiration à l'issue de la présente assemblée générale et désignation de la société CTF en remplacement ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

II) De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

- Présentation du rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale extraordinaire ;
- Lecture des rapports spéciaux du commissaire aux comptes ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation des actions auto-détenues en suite de la mise en œuvre du programme de rachat par la Société de ses propres actions ;

- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une ou plusieurs réduction(s) de capital motivée(s) par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes ;
- Délégation de pouvoirs à conférer au Directoire à l'effet de procéder à un regroupement des actions de la Société ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une ou plusieurs réduction(s) de capital non motivée(s) par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

*
* *

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer à cette assemblée.

A. Formalités préalables à effectuer pour participer à l'assemblée – Les actionnaires souhaitant assister à cette assemblée, s'y faire représenter ou voter par correspondance, devront justifier de la propriété de leurs actions au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (soit le 28 juin 2023, zéro heure, heure de Paris) :

— pour l'actionnaire nominatif, par l'inscription en compte de ses actions sur les registres de la Société ;
 — pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte (dans le cas d'un actionnaire non résident) dans son compte titres, tenu par l'intermédiaire bancaire ou financier qui le gère.

Cette inscription comptable des actions doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité, qui apportera ainsi la preuve de sa qualité d'actionnaire.

L'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ou à la demande de carte d'admission, adressés, par l'intermédiaire habilité, à Uptevia, service Assemblées Générales, 12 place des Etats-Unis – CS 40083 – 92549 Montrouge Cedex.

Seuls les actionnaires justifiant de cette qualité, dans les délais et conditions prévus à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce et rappelés ci-dessus, pourront participer à cette assemblée.

B. Modes de participation à cette assemblée :

1. Les actionnaires désirant assister personnellement à cette assemblée seront admis à y participer

— pour l'actionnaire nominatif : en se présentant le jour de l'assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité ;

— pour l'actionnaire au porteur : en se présentant le jour de l'assemblée muni d'une carte d'admission qu'il aura préalablement demandé auprès de son intermédiaire habilité.

Une attestation de participation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

2. Les actionnaires n'assistant pas personnellement à cette assemblée et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir (au choix) au Président de l'assemblée, à leur conjoint, au partenaire avec lequel un pacte civil de solidarité a été conclu, à un autre actionnaire ou encore à toute personne physique ou morale de leur choix dans les conditions légales et réglementaires, notamment celles prévues à l'article L. 225-106 I du Code de commerce, pourront conformément aux dispositions de l'article R. 225-75 du Code de commerce demander un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration par lettre adressée ou déposée au siège social à l'attention du Président du Directoire ou adressée à la société Uptevia (à l'adresse indiquée ci-dessus) ou encore à l'intermédiaire auprès duquel leurs titres sont inscrits, à compter de la date de convocation de l'assemblée. Cette demande devra parvenir au Service des Assemblées de la société Uptevia (à l'adresse indiquée ci-dessus), ou au siège social de la Société, au plus tard six (6) jours avant la date de réunion de cette assemblée. Le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration dûment renseigné devra ensuite être renvoyé à l'adresse suivante : Uptevia, service Assemblées Générales, 12

place des Etats-Unis – CS 40083 – 92549 Montrouge Cedex. Les votes par correspondance ne seront pris en compte qu'à condition de parvenir trois (3) jours au moins avant la date de l'assemblée au siège social de la Société à l'attention du Président du Directoire ou à la société Uptevia, service Assemblées Générales, 12 place des Etats-Unis – CS 40083 – 92549 Montrouge Cedex.

Il est rappelé que les procurations écrites et signées doivent indiquer les nom, prénom et adresse de l'actionnaire ainsi que ceux de son mandataire. La révocation du mandat s'effectue dans les mêmes conditions de forme que celles utilisées pour sa constitution.

Pour cette assemblée, il n'est pas prévu de vote par des moyens électroniques de communication et, de ce fait, aucun site Internet visé à l'article R. 225-61 du Code de commerce ne sera aménagé à cette fin. Tout actionnaire ayant voté par correspondance n'aura plus la possibilité de participer directement à l'assemblée ou de s'y faire représenter en vertu d'un pouvoir.

3. L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

4. Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

C. Questions écrites : Conformément à l'article R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire peut poser des questions écrites au Président du Directoire. Ces questions doivent être adressées au siège social de la Société, à l'attention du Président du Directoire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit le 26 juin 2023. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

D. Consultation des documents mis à la disposition des actionnaires : Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, tous les documents qui doivent être tenus à la disposition des actionnaires dans le cadre des assemblées générales seront disponibles, au siège social de la Société.

Il est dès à présent indiqué qu'à défaut de quorum sur première convocation, il y aura lieu à deuxième convocation pour le 17 juillet 2023 à 9 heures, au 243, boulevard Saint-Germain, 75007 Paris, 2ème étage.

Les pouvoirs et les formulaires de vote par correspondance déposés en vue de l'assemblée du 30 juin 2023 restent valables pour cette deuxième réunion dès lors que l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres est maintenue.

E. Traitement des abstentions : Il est rappelé que conformément à la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019, les abstentions sont désormais exclues des votes exprimés et ne sont ainsi plus prises en compte dans la base de calcul de la majorité requise pour l'adoption des résolutions.

Le Directoire

ACHETER-LOUER.FR
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 407 843,0616 euros
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS
394 052 211 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 JUIN 2023

PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

I) De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du montant global des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des Impôts – Quitus aux membres du Directoire)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire et du rapport du Commissaire aux comptes, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les opérations qui y sont traduites ou résumées dans ces rapports et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui sont présentés et qui font apparaître une perte de (43 506 388 196) euros.

Conformément à la loi, l'assemblée générale prend acte que la Société n'a pas engagé de dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts au cours de l'exercice écoulé.

En conséquence, l'assemblée générale donne quitus aux membres du Directoire pour ledit exercice.

Deuxième résolution

(Affectation des résultats)

L'assemblée générale, décide, sur proposition du Directoire, d'affecter comme suit la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de (43 506 388 196) €, étant rappelé que le 6 mars 2023, les actionnaires de la Société ont décidé de réduire le capital social de la Société par voie de minoration de la valeur nominale. Les montants de ces réductions de capital ont été affectés à cette date sur un compte de réserves indisponibles et sur le compte de report à nouveau :

Affectation du résultat (en euros)	
Résultat de l'exercice 2022	(43 506 388 196) €
Report à nouveau et Réserves indisponibles au 31/12/2022	
Report à nouveau avant affectation du résultat 2022 et réductions de capital décidées le 06/03/2023	(46 265) €
Réserves indisponibles avant affectation du résultat 2022 et réductions de capital décidées le 06/03/2023	280 259 611 €
Report à nouveau et Réserves indisponibles après imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	
Report à nouveau avant affectation du résultat 2022 et après imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	0 €
Réserves indisponibles avant affectation du résultat 2022 et après imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	43 514 909 739 €

<i>Proposition d'affectation au résultat</i>	
Affectation du résultat au compte de Report à nouveau	0 €
Affectation du résultat au compte de Réserves indisponibles	(43 506 388 196) €
<i>Situation des comptes de Report à nouveau et Réserves indisponibles après affectation du résultat et imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023</i>	
Solde du compte Report à nouveau après affectation du résultat 2022 et imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	0 €
Solde du compte de Réserves indisponibles après affectation du résultat 2022 et imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	8 521 543 €

Conformément à la loi, l'assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué aux actionnaires au titre des trois précédents exercices.

Troisième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du groupe et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les opérations qui y sont traduites ou résumées dans ces rapports et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés et qui se traduisent par une perte nette consolidée de (43 506 254) K€.

Quatrième résolution (Conventions réglementées et engagements visés aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et engagements visés aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce, approuve les termes de ce rapport et chacune des conventions et chacun des engagements qui y sont mentionnés.

Cinquième résolution (Fixation du montant de la rémunération annuelle globale allouée aux membres du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de fixer, à compter de l'exercice en cours, le montant de la somme fixe annuelle 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, soit 21 000 euros par exercice.

Ce montant demeure maintenu pour les exercices ultérieurs jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale.

Le Conseil de surveillance pourra répartir librement entre ses membres la somme fixe annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance.

Sixième résolution (Autorisation à donner au Directoire dans le cadre d'un nouveau programme d'achat par la Société de ses propres actions)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, dans les conditions prévues par les articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce, en vue :

- d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers et/ou valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société, ou
- de la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe de la Société, de fusion, de scission ou d'apport, ou
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou
- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens et dans le respect de la réglementation boursière applicable et des pratiques de marché admises et publiées par l'Autorité des marchés financiers, en utilisant, le cas échéant, tous instruments financiers dérivés ou optionnels négociés sur les marchés réglementés ou de gré à gré pour autant que ces derniers moyens ne concourent pas à accroître de manière significative la volatilité du titre.

La Société se réserve la possibilité d'intervenir par achat de blocs de titres ainsi que de poursuivre l'exécution du présent programme de rachat d'actions en période d'offre publique d'acquisition ou d'échange portant sur des titres de capital.

Elles pourront également être annulées par voie de réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi.

Les achats d'actions et leur cession éventuelle en vertu de cette autorisation, seront exécutés dans la limite d'un prix unitaire d'achat maximum de 5 euros (hors frais d'acquisition) et sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.

L'assemblée générale fixe à 300 000 euros le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), soit à titre indicatif 25 122 543 actions à la date des présentes ; et
- le total des actions détenues par la Société à une date donnée ne pourra dépasser 10 % du capital existant à cette même date.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation et la réalisation de ce programme de rachat d'actions, dans les limites de l'autorisation donnée, pour en préciser, si nécessaire les termes et en arrêter les modalités et notamment pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tous autres organismes, remplir toutes autres formalités, faire toutes déclarations prévues par la loi et, plus généralement faire tout ce qui est nécessaire.

La présente autorisation, qui prive d'effet pour l'avenir à hauteur de la partie non utilisée de toute autorisation antérieure de même nature, est valable pour une durée de 18 mois courant à compter de la présente assemblée.

Septième résolution *(Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire arrivant à expiration)*

L'assemblée générale, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société ARCADE AUDIT dont le siège social est situé 19 rue du Général Foy 75008 Paris, représentée par Monsieur Jean-Marie IDELON-RITON, arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée, **décide** de renouveler ledit mandat pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Huitième résolution *(Non-renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Patrick NAMMOUR arrivant à expiration et désignation de la société CTF en remplacement)*

L'assemblée générale, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Patrick NAMMOUR, domicilié 26 rue La Quintinie – 75015 Paris, arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée, **décide** de ne pas renouveler ledit mandat et **désigne**, en remplacement, la société CTF dont le siège social est situé 19 rue du Général Foy 75008 Paris, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Neuvième résolution *(Pouvoirs)*

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités prescrites par la loi.

II) De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Dixième résolution *(Délégation de compétence au Directoire à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation des actions auto-détenues en suite de la mise en œuvre du programme de rachat par la Société de ses propres actions)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce :

1. **autorise** le Directoire à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi ;

2. **décide** que le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente délégation, pendant une période de 24 mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société à quelque moment que ce soit, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale ;

3. **confère** tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, imputer la différence entre la valeur comptable des actions ordinaires annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles, modifier en conséquence les statuts, accomplir toutes formalités, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire ;

4. **décide** que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale et qu'elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Onzième résolution

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une ou plusieurs réduction(s) de capital motivée(s) par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Directoire et du rapport du commissaire aux comptes, statuant conformément à l'article L225-204 du code de commerce :

1. **délègue** au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour réduire le capital de la Société en vue d'apurer ses pertes d'exploitation et le cas échéant, les pertes financières à venir, en une ou plusieurs fois, par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social à un montant qui ne pourra pas être inférieur à 0,0001 euro, étant précisé que la réduction du capital sera en tout état de cause réalisée dans la limite (i) du montant des pertes cumulées de la Société existantes au jour où cette délégation est mise en œuvre, et (ii) des seuils légaux et réglementaires s'agissant du capital social, et notamment du montant minimal prévu à l'article L.224-2 du code de commerce ;

2. **prend acte** que le montant de cette réduction de capital, si elle est décidée par le Directoire, sera imputé sur le compte « Report à nouveau » ou sur un compte de réserves indisponibles destiné à l'imputation des pertes futures ;

3. **donne** tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment de :

- arrêter et préciser les conditions et modalités de cette réduction de capital, compte tenu, notamment, du montant du capital social à l'époque où sera décidée cette réduction ;
- constater la réalisation définitive de la réduction de capital objet de la présente résolution ;
- procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- procéder aux formalités corrélatives à la réduction du capital ; et
- plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

4. **fixe** à douze (12) mois à compter de ce jour la durée de la présente délégation ; et - dit que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Douzième résolution

(Délégation de pouvoirs à conférer au Directoire à l'effet de procéder à un regroupement des actions de la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Directoire :

1. **délègue** au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, ses pouvoirs pour décider de regrouper les actions composant le capital social de la Société de sorte que le nombre d'actions composant le capital social tel qu'existant avant le regroupement ne pourra être supérieur à vingt mille (20 000) fois le nombre d'actions composant le capital social tel qu'issu des opérations de regroupement en question ;

2. **autorise** à cet effet le Directoire à faire racheter par la Société, le cas échéant, le nombre nécessaire de ses propres actions en vue de les annuler, afin de permettre les opérations de regroupement des actions de sorte que le capital social soit divisé en un nombre entier d'actions divisible par vingt mille (20 000) au maximum. Le nombre maximal d'actions que la Société pourra racheter est donc de 19 999 actions ;

3. **décide** :

- que les actions nouvelles bénéficieront immédiatement du droit de vote double, sous réserve d'être maintenues au nominatif, si à la date du regroupement des actions anciennes dont elles sont issues, chacune de ces actions anciennes bénéficiait du droit de vote double ;

- qu'en cas de regroupement d'actions anciennes qui étaient inscrites au nominatif depuis des dates différentes, le délai retenu pour l'appréciation du droit de vote double des actions nouvelles sera réputé débiter à la date la plus récente de mise au nominatif des actions anciennes.

4. **décide** que les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions anciennes formant rompus ;

5. **donne** tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- mettre en œuvre les opérations de regroupement ;
- fixer la date de début des opérations de regroupement qui interviendra au plus tôt à l'issue d'un délai de quinze (15) jours suivant la date de publication de l'avis de regroupement qui sera publié par la Société au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) ;
- fixer la période d'échange dans la limite de trente (30) jours maximum à compter de la date de début des opérations de regroupement fixée par l'avis de regroupement publié par la Société au BALO visé ci-dessus ;
- suspendre, le cas échéant, pour une durée n'excédant pas trois (3) mois, l'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital pour faciliter les opérations de regroupement ;
- prendre acte de ce que, conformément à l'article 6 du décret n°48-1683 du 30 octobre 1948, les actions anciennes non présentées au regroupement à l'expiration de la période d'échange seront radiées de la cote et perdront leur droit de vote et leur droit aux dividendes ;
- procéder, en conséquence du regroupement d'actions, à tous ajustements des droits des bénéficiaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- constater et arrêter le nombre exact des actions anciennes qui seront regroupées et le nombre exact d'actions nouvelles susceptibles de résulter du regroupement avant le début des opérations de regroupement;

- constater la réalisation du regroupement et procéder en conséquence à la modification des statuts ;
- publier tous avis et procéder à toutes formalités prévues par la loi ;
- plus généralement, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire en vue de la réalisation du regroupement d'actions dans les conditions prévues par la résolution et conformément à la réglementation applicable ;

6. **décide** que, dès l'opération de regroupement susvisée, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis pour procéder au regroupement précité auront l'obligation, conformément à l'article L228-29-2 du code de commerce, de procéder aux achats ou aux cessions d'actions nécessaires pour pouvoir procéder audit regroupement pendant la période d'échange ;

7. **prend acte** qu'à l'issue de la période de regroupement, les actions non regroupées perdront leur droit de vote et ne seront plus comprises dans le calcul du quorum et leurs droits aux dividendes futurs seront suspendus ;

8. **fixe** à douze (12) mois à compter de ce jour la durée de la présente délégation et qu'elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Treizième résolution

(Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une ou plusieurs réduction(s) de capital non motivée(s) par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Directoire et du rapport du commissaire aux comptes, statuant conformément à l'article L225-204 du code de commerce :

1. **délègue** au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sous la condition suspensive de la réalisation préalable du regroupement des actions de la Société faisant l'objet de la douzième résolution présentée à la présente assemblée générale, sa compétence pour réduire le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, par réduction de la valeur nominale des actions de la Société à un montant qui ne pourra pas être inférieur à 0,0001 euro des seuils légaux et réglementaires s'agissant du capital social, étant précisé que la réduction du capital sera en tout état de cause réalisée dans la limite du montant minimal prévu à l'article L.224-2 du code de commerce ;

2. **décide** que la somme correspondant au montant maximum de la réduction de capital, sera affectée à un compte de réserves indisponibles, étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

3. **décide** que la réduction de capital pourra être réalisée conformément aux articles L.225-205 et R.225-152 du Code de commerce (a) à l'expiration d'un délai de 20 jours suivant le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris de cette résolution, en l'absence d'opposition, ou (b) après que le Tribunal de Commerce de Paris a statué en première instance sur des oppositions éventuelles et jugé que ces oppositions n'étaient pas fondées et les ait rejetées, ou (c) après exécution de la décision du Tribunal de Commerce de Paris, si de telles oppositions ont été formées, ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances et d'affecter le montant exact de cette réduction sur un compte de réserves indisponibles.

4. **donne** tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment de :

- arrêter et préciser les conditions et modalités de cette réduction de capital, compte tenu, notamment, du montant du capital social à l'époque où sera décidée cette réduction ;
- constater la réalisation définitive de la réduction de capital objet de la présente résolution ;

- procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- imputer la somme correspondant au montant de la réduction de capital au compte de réserves indisponibles ;
- modifier en conséquence les statuts ;
- accomplir toutes formalités, toutes démarches et déclarations nécessaires auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire ;

5. **décide** que la présente délégation est valable pour une durée de douze (12) mois à compter de la présente assemblée générale et qu'elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième résolution (Pouvoirs)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités prescrites par la loi.

* *
*

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

Au capital de 407 843,0616 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 2022**

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, ALFR OPPORTUNITY INVEST et ALLODATA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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

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

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

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

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

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

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est de 3 704 K€ au 31 décembre 2022 contre 2 795 K€ en 2021, soit une hausse de 32,52%.

Les produits d'exploitation consolidés s'établissent à 4 601 K€ en 2022 contre 3 629 K€ en 2021, soit une hausse de 26,78 %.

1.1.1 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 30 494 686 109,64 euros par création de 2 026 378 661 actions ordinaires nouvelles de la Société, 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 30 469 188,30 euros à 33 041 896 448,80 euros, composé de 22 691 740 actions.

Les conversions des OCEANE durant cette période ont eu pour conséquence la comptabilisation d'une perte financière de l'ordre de 33 029 307 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.

Prise de participation dans la société COCOON-IMMO

La Société a annoncé dans son communiqué de presse du 7 février 2022 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.

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

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

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

Acquisition de la PropTech ALLODATA

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

Le 28 juillet 2022, la Société a procédé au rachat du solde des actions de la société ALLODATA, représentant 37% de son capital social.

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

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.

Avec cette nouvelle opération dans le secteur des PropTech, après les prises de participations au sein des sociétés KIZE, ENCHERES IMMO et COCOON-IMMO, ACHETER-LOUER.FR renforce sa gamme d'expertises avec une solution innovante et continue d'inscrire sa stratégie d'investissements ciblées

dans le domaine de la data et du digital afin de devenir le leader des solutions dans l'Immobilier et l'Habitat pour les professionnels.

Signature d'un partenariat exclusif avec la PropTech POCKETIMMO

La société a annoncé le 21 juin 2022 la signature d'un partenariat en vue de synergies commerciales avec la startup POCKETIMMO, 1^{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.

Réduction de capital motivée par des pertes

L'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2022, après avoir constaté qu'à la suite de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le compte report à nouveau s'élevait à la somme de (21 604 567) euros, a, aux termes de sa 11^{ème} résolution, décidé de procéder à une réduction du capital social par apurement des pertes de la Société, d'un montant nominal de 21 604 567 euros, par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action de 0,30 euro à 0,2786 euro, soit une réduction de 0,0214 euro par action, pour le ramener de 302 219 185,50 euros à 280 660 883,60 euros.

Cette réduction de capital a été réalisée par imputation du montant du compte « Report à Nouveau » débiteur qui a ainsi été ramené de (21 604 567) euros à (46 265,10) euros.

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de 0,0214 euro de la valeur nominale de chacune des 1 007 397 285 actions composant le capital social à cette date, laquelle a ainsi été ramenée de 0,30 euro à 0,2786 euro.

La réduction de capital ainsi décidée a pris effet le 23 juin 2022 et le capital social dont le montant a été ramené de 302 219 185,50 euros à 280 660 883,60 euros, était divisé en 1 007 397 285 actions de 0,2786 euro de nominal chacune.

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 attribué est de 140.
- 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 attribué est de 94.
- 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 attribué est de 1 669.

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.

Tirage d'une troisième tranche de 100 OCEANE avec BSA attachés

Par décision en date du 2 novembre 2022, le Directoire a décidé de tirer sur une troisième tranche d'OCEANE d'une valeur nominale de 1 000 000 euros et l'émission corrélative de 100 OCEANE auxquelles sont attachés 206 BSA.

Mise en place d'un programme de rachat d'actions

Par décision en date du 30 novembre 2022, le Directoire, agissant sur autorisation consentie par l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022 aux termes de sa 6^{ème} résolution, a mis en place un programme de rachat d'actions de la Société en vue de les attribuer gratuitement aux bénéficiaires des plans d'actions gratuites. Le descriptif du programme de rachat d'actions est publié sur le site internet de la Société (www.acheter-louer.fr).

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 310 000 OC Prime 2022 en actions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 310 000 OC Prime 2022 ont été converties entraînant la création de 1 935 664 actions de la Société.

Par conséquent, sur exercice de 310 000 OC Prime 2022, le capital social de la Société a été augmenté de 2 818 559 063,680 euros.

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 évènement significatif n'est intervenu en 2022.

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

Augmentation de capital consécutive à la conversion de 7 OCEANE issues de la Première Tranche

Par conversion de 7 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 10 192 838 543,88euros par création de 6 999 999actions ordinaires nouvelles de la Société, sur exercice de 7 OCEANE issues de la Première Tranche. Cette augmentation de capital complète ainsi les fonds propres rendus négatifs au 31 décembre 2022 par la constatation, au titre des 7 OCEANE converties, dès l'exercice 2022 de 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.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 66 OCEANE issues de la Première Tranche

Par conversion de 66 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 159 249,9974 € euros par création de 122 499 998 actions ordinaires nouvelles de la Société, sur exercice de 66 OCEANE issues de la Première Tranche.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 15 OCEANE issues de la Deuxième Tranche

Par conversion de 15 OCEANE, la Société a augmenté son capital social de 178 749,9974 € euros par création de 137 499 998 actions ordinaires nouvelles de la Société, sur exercice de 15 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

Exercice de 100 000 Bons de Souscription à Obligations Convertibles (« BSOC 2022 »)

En date du 23 mars 2022, un investisseur, titulaire de BSOC 2022, a informé la Société de sa décision d'exercer cent mille (100 000) BSOC 2022 et s'est vu en conséquence attribuer cent mille (100 000) obligations convertibles. La Société a constaté en conséquence, d'une part, l'exercice d'un total de cent mille (100 000) BSOC 2022 et, d'autre part, la création de cent mille (100 000) Obligations Convertibles (ci-après les « OC Prime 2022 ») correspondant à l'exercice de ces cent mille (100 000) BSOC 2022.

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.

Conversion de 92 834 OC Prime 2022 en actions

A la date du présent rapport, 92 834 OC Prime 2022 ont été converties entraînant la création de 12 367 030 actions de la Société.

Par conséquent, sur exercice de 92 834 OC Prime 2022, le capital social de la Société a été augmenté de 16 077,1390 euros.

Réduction de capital motivée par des pertes

L'assemblée générale extraordinaire du 6 mars 2023, après avoir constaté qu'à la suite de la constatation de la réduction de capital par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2022, le compte report à

nouveau est débiteur et s'élève à la somme de 46 265,10 euros et que le montant des pertes financières sur la période du 1^{er} janvier 2022 – 4 janvier 2023, liées aux conversions d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes émises par la Société au bénéfice de World Tech Financing LTD, au titre du contrat de financement conclu avec la Société le 19 mai 2021 et aux conversions d'obligations convertibles en actions avec bons de souscription d'obligations convertibles en actions émises par la Société le 25 août 2017 dans le cadre d'un placement privé, s'élève à 43 222 076 135,88 euros (les « **Pertes** »), a, aux termes de sa 1^{ère} résolution, décidé de procéder à une réduction du capital social par apurement des pertes de la Société, d'un montant de 43 222 056 620,127 euros, par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action de 1 456,12 euros à 0,427 euro, soit une réduction de 1 455,6930 euros par action, pour le ramener de 43 234 734 992,68 euros à 12 678 372,5530 euros.

Cette réduction de capital a été réalisée :

- par débit du compte « Capital social » à hauteur d'un montant de 43 222 056 620,127 euros ;
- par crédit du compte « Report à Nouveau » à hauteur d'un montant de 46 265,10 € ; et
- par crédit du compte réserves indisponibles à hauteur d'un montant de 43 222 010 355,027 €, étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de 1 455,6930 euros de la valeur nominale de chacune des 29 691 739 actions composant à cette date le capital social, laquelle est ainsi ramenée de 1 456,12 euros à 0,427 euro.

La réduction de capital ainsi décidée a pris effet le 6 mars 2023 et le capital social dont le montant a été ramené 43 234 734 992,68 euros à 12 678 372,5530 euros, était divisé en 29 691 739 actions de 0,427 euro de nominal chacune à l'issue de celle-ci.

Réduction de capital non motivée par des pertes

L'assemblée générale extraordinaire du 6 mars 2023 (l'« **Assemblée Générale** »), a, aux termes de sa 2^{ème} résolution, 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 de 12 639 773,292 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ramenée de 0,427 à 0,0013 euro. L'Assemblée Générale a décidé d'affecter la totalité du montant de la Réduction de Capital à un compte de réserves indisponibles. Le montant de la Réduction de Capital ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Par décision en date du 3 avril 2023, 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 12 639 773,292 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 0,427 euro à 0,0013 euro.

Mise en place d'un emprunt obligataire

Au cours de sa réunion du 28 mars 2023, le Directoire, faisant usage de la délégation de compétence et des autorisations conférées aux termes de la 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2023, a décidé de signer avec la société REAL ESTATE TECH OPPORTUNITIES (l'« Investisseur ») un contrat d'émission de bons d'émission (« Bons d'Emission ») donnant accès à des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (« OCEANE ») d'un montant nominal maximum de 20 millions d'euros.

Aux termes de cette même réunion, le Directoire a émis la Première Tranche à la suite de l'exercice de 300 Bons d'Emission par l'Investisseur conduisant à l'émission de 300 OCEANE souscrites par l'Investisseur et de 24 OCEANE à titre de paiement d'une partie de la commission d'engagement prévue dans le contrat d'émission.

Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont décrites dans le communiqué de presse publié sur le site internet de la Société en date du 30 mars 2023.

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.

Constatations du caractère définitif des attributions gratuites d'actions au titre des Plan AGA n°1, Plan AGA n°2 et Plan AGA n°3

Plan AGA n°1

Le 13 juillet 2021, le Directoire, faisant usage de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021 aux termes de sa huitième résolution, a mis en place un plan d'attribution gratuite de 41 600 000 actions de la Société, au profit de salariés et de mandataires sociaux de la Société (« **Plan AGA n°1** »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté en conséquence les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°1. Le Directoire a constaté que 140 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°1.

Le 21 octobre 2021, le Directoire, faisant usage de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021 aux termes de sa huitième résolution, a mis en place un plan d'attribution gratuite de 27 300 000 actions de la Société, au profit de salariés et de mandataires sociaux de la Société (« **Plan AGA n°2** »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté en conséquence les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°2. Le Directoire a constaté que 94 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°2.

Le 23 mars 2022, le Directoire, faisant usage de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021 aux termes de sa huitième résolution, a mis en place un nouveau plan d'attribution gratuite de 16 674 000 actions de la Société, au profit de salariés et de mandataires sociaux de la Société (« **Plan AGA n°3** »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté en conséquence les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°3. Le Directoire a constaté que 1669 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°3.

La Société ne disposant pas de réserves suffisantes pour une attribution par création d'actions nouvelles, le Directoire a décidé, le 30 novembre 2022, de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2021 aux termes de huitième résolution en vue de racheter un nombre d'actions de la Société suffisant pour les attribuer gratuitement aux bénéficiaires des plans d'attributions gratuites d'actions.

Le 19 avril 2023, le Directoire a décidé que :

- 140 actions existantes achetées dans le cadre du Programme de Rachat d'Actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°1 ;
- 94 actions existantes de la Société achetées dans le cadre du Programme de Rachat d'Actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°2 ;
- 1669 actions existantes de la Société achetées dans le cadre du Programme de Rachat d'Actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°3.

1.1.3 Activités en matière de recherche et développement

La Société a engagé 888 557 euros de frais de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.1.4 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

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

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

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

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

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

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

Le développement de ses actifs Data

Disposant actuellement de 3 bases de données de 12 millions de contacts, le groupe en exploite et en monétise les Datas, sous les 3 enseignes suivantes : « MALETTREIMMO » « ACHETER-LOUER.FR » « MALETTREHABITAT ».

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

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

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

Synergies, partenariats et croissances externes

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

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

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

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

- **adomos.com**, spécialisée dans la commercialisation et la gestion de biens immobiliers en investissement locatif, dont les actions sont cotées sur Euronext Growth (Mnémono ALADO – ISIN FR0013247244). De même, le Groupe ACHETER-LOUER.FR a pris une participation de 25 % au capital de la société, devenant ainsi l'actionnaire de référence, et permet à ADOMOS d'accélérer le déploiement de la première plateforme automatisée permettant l'achat en ligne de l'investissement immobilier, ainsi que la création et à la commercialisation de NFT immobiliers. Ce rapprochement permet aussi la mise en place de synergies croisées entre les activités des deux groupes et renforcera l'offre de services d'ACHETER-LOUER.FR.
- **cocoon-immio.io**, La solution n°1 du Community-Management spécialisée dans l'immobilier. Gestion clé en main des réseaux sociaux pour les agences immobilières. Permet d'optimiser la communication des professionnels de l'immobilier sur les réseaux sociaux en alliant la puissance de la technologie à la pertinence d'un accompagnement humain.
Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 9% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette solution technologique digitale vient parfaitement compléter les dispositifs digitaux du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.
- **encheres-immio.com**, les enchères immobilières interactives en ligne. Cette Plateforme d'enchères immobilières en ligne pour les professionnels de l'immobilier, permet aux professionnels de l'immobilier de capter plus de mandats exclusifs, de vendre au meilleur prix et de dynamiser leurs commercialisations.
Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en prenant une participation de 10% au capital de la start-up pour en accélérer le développement. Cette solution technologique digitale vient parfaitement compléter les dispositifs digitaux du Groupe et positionne ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.
- **ALLODATA allomandat.com**, la solution de pige immobilière innovante basée sur l'envoi automatique de messages vocaux « direct répondeur » et/ou de SMS à tous les particuliers propriétaires vendeurs et aux propriétaires bailleurs.
Le groupe ACHETER-LOUER.FR a conforté cette alliance en faisant l'acquisition de 100% du capital de la start-up pour intégrer cette plateforme digitale dans les dispositifs d'ACHETER-LOUER.FR et d'en accélérer le développement. Et positionne ainsi ACHETER-LOUER.FR comme l'acteur majeur des solutions digitales dédiées à l'immobilier.
- **Pocketimmo**, la 1^{ère} application de Matching immobilier fonctionnant sur le principe des sites de rencontre et la première offre de Metaverse Immobilière pour les agences immobilières.
Ce partenariat offre de nombreuses synergies commerciales avec ACHETER-LOUER.FR qui pourra bénéficier de la visibilité supplémentaire offerte par le site/l'application de Pocketimmo dont l'objectif est d'atteindre le million d'utilisateurs dès la fin 2023 et 4 millions à fin 2024.
Par ailleurs, le Groupe commercialisera l'application auprès de ses agences clientes, ainsi que la nouvelle offre Metaverse Immobilière de Pocketimmo proposant aux professionnels de leur

créer une « Agence Virtuelle ». Celle-ci aura la particularité de relier virtuel et réel avec un flashcode présent dans l'agence virtuelle qui permettra d'accéder aux annonces des professionnels directement sur l'application Pocketimmo.

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

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

Les synergies commerciales et partenariats mis en place viennent parfaitement compléter son offre digitale et le positionnent comme précurseur du monde de l'IA et des PropTech avec de nouveaux services et solutions à forte valeur ajoutée et devraient contribuer à la croissance du chiffre d'affaires dès le second semestre de l'année 2023.

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

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

Une ambition forte : devenir le n°1 français de la Data BtoC dans l'Immobilier & l'Habitat

Le groupe Acheter-Louer.fr va s'appuyer sur la dynamique de ses prises de participation mais également poursuivre le développement de ses activités en propre notamment en accélérant l'exploitation et la monétisation de sa Data qui compte à ce jour 12 millions de contacts qualifiés.

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.

Afin d'accompagner cette stratégie, le Groupe a mis en place le 31 mars 2023 avec la société Real Estate Tech Opportunities un financement obligataire d'un montant nominal maximum de 20 M€ sous forme d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes.

L'objectif est 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 :

- La 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 sa base de données. Et par le déploiement de nouvelles solutions digitales destinées aux acteurs de l'immobilier et de l'habitat,
- Et la croissance externe, par l'acquisition de sociétés dans le Digital et/ou dans le Data rattachées au secteur de l'immobilier et/ou de l'habitat.

Dans un marché immobilier en crise, le Groupe entend capitaliser sur sa gamme de services dans le Digital et poursuivre sa croissance mixte alliant croissance organique et acquisitions ciblées afin de prendre de nouvelles parts de marché et devenir, à terme, le leader des solutions digitales et le n°1 français de la Data BtoC dans l'Immobilier & 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 2022, le montant des capitaux propres de la Société s'élève à (10 184 256 323) euros pour un capital social de 33 041 896 448,80 euros à cette même date et contre un montant des capitaux propres s'établissant à 8 886 700 euros pour un capital social de 30 469 188 euros au 31 décembre 2021.

Le montant des dettes financières de la Société s'élève à 10 197 456 004 euros au 31 décembre 2022, contre 4 835 614 euros au 31 décembre 2021.

1.2.2 Situation financière du Groupe ACHETER-LOUER.FR

Au 31 décembre 2022, le montant des capitaux propres consolidés du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à (10 184 456) K€ contre 8 553 K€ au 31 décembre 2021.

Le montant de la dette financière consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 10 197 456 K€ au 31 décembre 2022 contre 4 836 K€ au 31 décembre 2021. Celui du total des dettes consolidées s'élève à 10 198 498K€ au 31 décembre 2022 contre 5 891 K€ au 31 décembre 2021.

La trésorerie nette consolidée du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2022 est de 413 K€ contre 2 005 K€ au 31 décembre 2021.

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

Le 28 mars 2023, la Société a signé un contrat d'émission de bons d'émissions donnant accès à des Obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) pour une durée de 24 mois à compter de la date de signature.

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

1.3.5. Risque de dilution

Dans la mesure où les actionnaires de la Société ne participent pas à l'émission des actions nouvelles résultant de la conversion d'OCEANE ou d'OCABSOC, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société sera diminuée, et de manière potentiellement significative, en cas de conversion de tout ou partie des OCEANE ou d'OCABSOC.

1.3.6. Risque relatif à l'évolution du cours de bourse

Les porteurs d'OCEANE et d'OCABSOC n'ayant pas vocation à rester durablement actionnaire de la Société, les cessions d'actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE et des OCABSOC pourraient avoir un impact significativement défavorable sur le cours de l'action de la Société.

1.3.7. Risque de diminution de la valeur nominale de l'action

L'émission importante d'actions à la suite de la conversion des OCEANE et des OCABSOC est susceptible d'avoir un impact baissier sur le cours de bourse de la Société. Dans ce contexte, la Société pourrait devoir procéder à des réductions complémentaires de la valeur nominale des actions à celles déjà décrites dans les paragraphes 1.1.1 et 1.1.2.

1.3.8. Risques liés à la conjoncture du marché immobilier

En 2022, le marché immobilier a connu une légère baisse du nombre de vente de 3% sur le marché français par rapport à l'année record de 2021. Le premier semestre a continué d'être très actif, mais le marché a commencé à se gripper à partir du début du 2ème semestre. Et les ventes se sont considérablement ralenties à partir du mois de septembre à cause de la franche remontée des taux. C'est donc une année à deux vitesses.

Une baisse importante du nombre de vente en 2023 constituerait un risque.

1.3.9. 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.

1.3.10. 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.

1.3.11. Risques liés aux émissions de titres pouvant donner accès au capital de la société de façon échelonnée dans le temps

ACHETER-LOUER.FR a mis en place des financements sous forme d'OCABSA et d'OCEANE auprès d'investisseurs financiers qui, après avoir reçu les actions issues de la conversion de ces titres, n'ont pas vocation à rester actionnaires de la Société.

Les actions, résultant de la conversion des titres susvisés, pourraient être cédées dans le marché à très brefs délais, ce qui pourrait créer une forte pression baissière sur le cours de l'action.

Les actionnaires pourraient subir une perte de leur capital investi en raison d'une diminution significative de la valeur de l'action de la Société, ainsi qu'une forte dilution en raison du grand nombre de titres émis au profit des titulaires des OCABSA et/ou des OCEANE.

II- ACTIVITE ET RESULTATS DES FILIALES

2.1. EDITIONS PARIS IMMOBILIER

2.1.1. Activité de 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.

2.1.2. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu en 2022.

2.1.3. Présentation des comptes de EDITIONS PARIS IMMOBILIER

2.1.3.1. Détail du compte de résultat

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER a réalisé **un chiffre d'affaires de 124 327 €** contre 95 841 € au cours de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation est de 124 327 € en 2022, contre 133 341 € au cours de l'exercice précédent.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à 4 840 €, contre 42 975 € en 2021.

Les charges de l'exercice 2022 sont réparties comme suit, en comparaison avec les charges de l'exercice 2021 :

	Charges 2022	Charges 2021
Autres achats et charges externes	4 210 €	4 343 €
Impôts, taxes et versements assimilés	630 €	632 €
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	38 000 €
Total	4 840 €	42 975 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **119 487 €** contre 90 365 € en 2021.

Au cours de l'exercice 2022, la société a réalisé un **résultat financier de 6 796 €** constitué d'autres intérêts et produits assimilés pour 6 796 €.

Au cours de l'exercice 2022, le **résultat exceptionnel** de la société est nul.

En conséquence, et après imputation du résultat financier de 6 796 € et de l'impôt sur les bénéfices, le **résultat net** se solde par un **bénéfice de 126 282 €** contre un bénéfice de 90 365 € en 2021, soit une hausse de 39,75%.

2.1.3.2. Bilan, situation financière et endettement de la Société EDITIONS PARIS IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, le montant des capitaux propres de EDITIONS PARIS IMMOBILIER s'élevait à **(249 472) €** pour un capital social à cette date de **8 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à **26 949 €**.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à **248 780 €**.

Au 31 décembre 2022, les dettes financières s'élèvent à 80 000 €.

Le total général du bilan de la Société s'élève à **159 865 €** et a évolué comme suit entre 2021 et 2022 :

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif immobilisé	30 490 €	30 490 €
Actif circulant	129 375 €	1 687 220 €
Total de l'actif	159 865 €	1 717 710 €
Capitaux propres	(249 472) €	(375 754) €
Emprunts et dettes	409 337 €	2 093 464 €
Total du passif	159 865 €	1 717 710 €

2.1.4. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, EDITIONS PARIS IMMOBILIER n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.1.5. Evènements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

2.1.6. Perspectives de EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour l'exercice 2023

Une poursuite normale de l'activité est envisagée pour l'exercice 2023.

2.2. ALLODATA

2.2.1. Activité de ALLODATA

La société ALLODATA a développé une solution unique sur le marché à travers sa plateforme et son application de marketing digital Allô Mandat permettant de faciliter la recherche de nouveaux mandats et destinée aux agents immobiliers indépendants, constructeurs de maisons individuelles, mandataires immobiliers, agences de gestion locative et diagnostiqueurs immobiliers.

Cette solution de prospection automatisée basée sur une pige immobilière informatisée des annonces des particuliers (vente/location de maisons, appartements et terrains), permet d'envoyer automatiquement des messages vocaux sur leur répondeur et/ou des SMS.

2.2.2. Evènements significatifs intervenus avant la clôture de l'exercice écoulé

Transformation de la société en société par actions simplifiée

Par décision en date du 4 mars 2022, les associés de la société ALLODATA ont décidé de la transformer en société par actions simplifiée avec effet à compter de cette même date.

Cession de l'intégralité des actions de la société au profit d'ACHETER-LOUER.FR

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

Nomination de la société ACHETER-LOUER.FR en qualité de président d'ALLODATA

Le 28 juillet 2022, les associés de la société ALLODATA ont constaté la démission de Monsieur Antoine LEJEUNE de ses fonctions de président et décidé de nommer la société ACHETER-LOUER.FR en qualité de président de la Société ALLODATA, pour une durée indéterminée, en remplacement de Monsieur Antoine LEJEUNE, démissionnaire.

Transfert du siège social

Le 23 novembre 2022, l'associé unique de la société ALLODATA a décidé de transférer le siège social d'ALLODATA au 293-295 boulevard Saint Denis – 92400 COURBEVOIE au 3 avenue du Canada – Zone d'Activités de Courtabœuf – Parc Technopolis – Bâtiment Alpha – 91940 LES ULIS.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu en 2022.

2.2.3. Présentation des comptes de ALLODATA

2.2.3.1. Détail du compte de résultat de la Société ALLODATA

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société ALLODATA a réalisé **un chiffre d'affaires de 192 654 €**.

Le total des produits d'exploitation est de 198 002 € en 2022.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **149 756 €**.

Les charges de l'exercice 2022 sont réparties comme suit :

	Charges 2022
Autres achats et charges externes	92 623 €
Impôts, taxes et versements assimilés	2 334 €
Salaires et traitements	34 223 €
Charges sociales	12 972 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 177 €
Dotations aux provisions sur actif circulant	5 342 €
Autres charges	85 €
Total	149 756 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **48 245 €**.

Au cours de l'exercice 2022, le **résultat financier** de la société est nul.

Au cours de l'exercice 2022, le **résultat exceptionnel** de la société est nul.

En conséquence, et après imputation de l'impôt sur les bénéfices, le **résultat net** se solde par un **bénéfice de 43 788 €**.

2.2.3.2. *Bilan, situation financière et endettement de la Société ALLODATA*

Au 31 décembre 2022, le montant des capitaux propres de ALLODATA s'élevait à **75 542 €** pour un capital social à cette date de **5 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à **18 718 €**.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à **10 830 €**.

Au 31 décembre 2022, les dettes financières s'élèvent à 0 €.

Le total général du bilan de la Société s'élève à **105 944 €** :

	31 décembre 2022
Actif immobilisé	1395 €
Actif circulant	104 549 €
Total de l'actif	105 944 €
Capitaux propres	75 542 €
Emprunts et dettes	30 402 €
Total du passif	105 944 €

2.2.3.3. *Bilan, situation financière et endettement de la Société ALLODATA*

2.2.4. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, ALLODATA n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.2.5. Évènements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

2.2.6. Perspectives de ALLODATA pour l'exercice 2023

Disposant d'une solution digitale automatisé et efficace, avec plus de 600 000 annonces immobilières actives de particuliers, et avec une collecte chaque mois 90 000 nouvelles annonces en moyenne. Et

maintenant élargie à d'autres acteurs de l'immobilier (constructeurs de maisons individuelles, agences de gestion locative, chasseur immobilier et diagnostiqueurs immobiliers).

ALLODATA ambitionne d'ici 2025 de totaliser près de 1 600 clients et de réaliser un chiffre d'affaires annuel d'environ 2 M€ grâce à cette solution.

2.3. ALFR OPPORTUNITY INVEST

2.3.1. Activité de la filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST

ALFR OPPORTUNITY INVEST est une société holding qui a pour objet de détenir des participations stratégiques dans des sociétés acteurs des marchés financiers, est détenue à 100 % par la Société ACHETER-LOUER.FR.

A ce jour, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST a pris une participation au sein de chacune des sociétés suivantes :

WECOCOON	9,4%
ENCHERESIMMO	10%

ALFR OPPORTUNITY INVEST a clôturé son premier exercice le 31 décembre 2022.

2.3.2. Evènements significatifs intervenus avant la clôture de l'exercice écoulé

Le 26 janvier 2022, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST a pris une participation dans la société WECOCOON correspondant à 9,4% du capital social de cette société à cette date pour un montant brut de 299 970 euros.

Aucun évènement significatif n'est intervenu en 2022.

2.3.3. Présentation des comptes de ALFR OPPORTUNITY INVEST

2.3.3.1. Bilan, situation financière et endettement de la Société ALFR OPPORTUNITY INVEST

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST n'a pas réalisé de chiffre d'affaires.

Le total des produits d'exploitation est de 0 € en 2022.

Le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **36 063 €**.

Les charges de l'exercice 2022 sont réparties comme suit :

	Charges 2022
Autres achats et charges externes	36 063 €
Total	36 063 €

Le **résultat d'exploitation** s'établit donc à **(36 063) €**.

Au cours de l'exercice 2022, la société a réalisé un **résultat financier de (250 003) €** constitué de dotations financières aux amortissements et provisions pour 250 003 €.

Au cours de l'exercice 2022, la société a réalisé un **résultat exceptionnel s'élevant à (13 860) €**.

En conséquence, et après imputation du résultat financier de (250 003) €, le **résultat net** se solde par **une perte de 299 927 €**.

2.3.3.2. Bilan, situation financière et endettement de la Société ALFR OPPORTUNITY INVEST

Au 31 décembre 2022, le montant des capitaux propres de ALFR OPPORTUNITY INVEST s'élevait à **186 067 €** pour un capital social à cette date de **100 000 €**.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 0 €.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 7 680 €.

Au 31 décembre 2022, les dettes sur immobilisations et comptes rattachés s'élèvent à 1 119 207 €. ALFR OPPORTUNITY INVEST n'a pas de dettes financières.

Le total général du bilan de la Société s'élève à 940 820 € :

	31 décembre 2022
Actif immobilisé	921 979 €
Actif circulant	18 841€
Total de l'actif	940 820 €
Capitaux propres	(186 067) €
Emprunts et dettes	1 126 887 €
Total du passif	940 820 €

2.3.4. Recherche et développement

Compte tenu de la nature de son activité, ALFR OPPORTUNITY INVEST n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2.3.5. Évènements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

2.3.6. Perspectives de ALFR OPPORTUNITY INVEST pour l'exercice 2023

Avec cette Filiale d'investissement, le groupe va poursuivre sa stratégie de croissance externe et continuer à examiner toute opportunité de croissance externe notamment sur des sociétés plus matures afin d'optimiser à plus court terme la rentabilité de ces opérations. Et ainsi confirme son ambition de devenir un acteur incontournable des solutions de marketing digital et du data dans l'Immobilier et l'Habitat.

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 2022, s'est élevé à 3 511 047 euros, à comparer à un chiffre d'affaires d'un montant de 2 795 458 euros au titre de l'exercice 2021, soit une hausse de 25,60%.

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

(en K€)	31/12/2022	31/12/2021	Var %	% du CA	% du CA N-1
Chiffre d'affaires	3 618	2 795	29%	100%	100%

Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA ⁽¹⁾	2 893	2 016	44%	80%	72%
Revenus des activités BtoB	393	361	9%	11%	13%
Revenus des activités PRINT	332	418	-21%	9%	15%

(1) Les revenus de l'activité Web-Digital-Data comprennent des échanges de base de données pour un montant de 2 000 K€ en 2022 (contre 1 500 K€ en 2021).

Les produits d'exploitation de la Société s'élèvent à 4 408 819 euros au 31 décembre 2022 contre 3 591 338 euros au 31 décembre 2021, soit une hausse de 22,76%.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 7 395 475 euros en 2022 contre 8 312 299 euros en 2021, le résultat d'exploitation 2022 se solde par un déficit de (2 986 656) euros à comparer à un déficit de (4 720 961) euros en 2021.

Le résultat financier de l'exercice 2022 est une perte de (43 503 365 455) euros, à comparer à un résultat financier de (13 930 381) euros 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.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice 2022 est une perte de (43 506 352 112) euros, à comparer à un résultat courant avant impôts négatif de (18 651 342) euros réalisé au cours de l'exercice 2021.

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2022 est une perte de (36 084) euros à comparer à un bénéfice de 78 667 euros au titre de l'exercice 2021.

Le résultat net de l'exercice 2022 est une perte de (43 506 388 196) euros contre une perte de (18 572 675) euros au titre de l'exercice 2021.

2.2. Comptes consolidés

La société mère, ACHETER-LOUER.FR, consolide, selon la méthode de l'intégration globale, les sociétés suivantes :

- la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER, filiale à 99,63 % ;
- la société ALLO DATA, filiale à 100% ;
- la société ALFR OPPORTUNITY INVEST, filiale à 100%.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le montant consolidé des produits d'exploitation du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 4 601 K€ contre 3 629 K€ au 31 décembre 2021.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR au cours dudit exercice s'élève à 3 704 K€ contre 2 795 K€ au titre de l'exercice 2021.

Les charges d'exploitation s'élèvent à (7 456) K€ en 2022 contre (8 260) K€ en 2021 et se ventilent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Charges de personnel :	(2 267)	(1 986)
Autres charges d'exploitation :	(2 009)	(1 362)
Impôts et taxes :	(49)	(95)

Amortissement et dotations nettes de reprises de provisions :	(3 131)	(4 817)
Total	(7 456)	(8 260)

Au 31 décembre 2022, le résultat d'exploitation consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est une perte de (2 855) K€ contre une perte de (4 631) K€ au 31 décembre 2021.

Le résultat financier de l'exercice 2022 est une perte de (43 503 359) K€ contre un résultat financier de (13 930) K€ en 2021.

Le résultat exceptionnel est une perte de (31) K€ en 2022 contre un bénéfice de 79 K€ en 2021.

Au 31 décembre 2022, le résultat net consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établit à (43 506 254) K€, de même que le résultat net part du groupe de 2022 s'élève à (43 506 254) K€ comparé à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2021 qui s'élève à (18 483) K€.

En K€	2022	2021	Variation 2021/2022
Produits d'exploitation consolidés	4 601	3 629	26,78 %
Résultat d'exploitation consolidé	(2 855)	(4 631)	-38,35 %
Résultat courant consolidé	(43 506 214)	(18 561)	- %
Résultat net consolidé	(43 506 254)	(18 483)	- %

La trésorerie nette du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établit à la clôture de l'exercice 2022 à 413 K€ à comparer à 2 005 K€ au 31 décembre 2021.

Les capitaux propres consolidés (part du groupe) s'élèvent à la clôture de l'exercice 2022 à (10 184 456) K€ contre 8 553 K€ au 31 décembre 2021.

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

Au cours de l'exercice 2022, la société ACHETER-LOUER.FR a réalisé une perte nette d'un montant de (43 506 388 196) euros, perte que nous vous proposons d'affecter comme suit, étant rappelé que le 6 mars 2023, les actionnaires de la société ont décidé de réduire le capital social de la Société par voie de minoration de la valeur nominale. Les montants de ces réductions de capital ont été affectés à cette date sur un compte de réserves indisponibles et sur le compte de report à nouveau (cf : paragraphe 1.1.2. du présent rapport) :

Affectation du résultat (en euros)	
Résultat de l'exercice 2022	(43 506 388 196) €
<i>Report à nouveau et Réserves indisponibles au 31/12/2022</i>	
Report à nouveau avant affectation du résultat 2022 et réductions de capital décidées le 06/03/2023	(46 265) €
Réserves indisponibles avant affectation du résultat 2022 et réductions de capital décidées le 06/03/2023	280 259 611 €
<i>Report à nouveau et Réserves indisponibles après imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023</i>	
Report à nouveau avant affectation du résultat 2022 et après imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	0 €
Réserves indisponibles avant affectation du résultat 2022 et après imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	43 514 909 739 €

<i>Proposition d'affectation au résultat</i>	
Affectation du résultat au compte de Report à nouveau	0 €
Affectation du résultat au compte de Réserves indisponibles	(43 506 388 196) €
<i>Situation des comptes de Report à nouveau et Réserves indisponibles après affectation du résultat et imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023</i>	
Solde du compte Report à nouveau après affectation du résultat 2022 et imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	0 €
Solde du compte de Réserves indisponibles après affectation du résultat 2022 et imputation des réductions de capital décidées le 06/03/2023	8 521 543 €

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 31/12/2022 dont le terme est échu :

En €	Article D. 441 I.- 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	41	32	34	36	133	235
Montant total des factures concernées TTC	127 761	61 885	66 502	21 261	131 590	281 239
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	5,54%	2,68%	2,88%	0,92%	5,70%	17,73%
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 31/12/2022 dont le terme est échu :

En €	Article D. 441 I.- 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	-	201	113	37	588	939
Montant total des factures concernées TTC	-	75 913	113 891	25 180	555 861	770 845
Pourcentage du montant total des ventes TTC de l'exercice	0,00%	1,80%	2,70%	0,60%	13,19%	18,30%
(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 au paragraphe 1.1.1 du présent rapport.

IV. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

4.1. Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élevait à 33 041 896 448,80 euros divisé en 22 691 740 actions de 1 456,12 euros 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 du Directoire (1)	Nature de l'opération	Nombre d'actions nouvelles	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social Après
02/02/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	9 999 999	3 046 918 830	111 563 960	0,01 €	33 469 188 €
11/02/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	9 999 999	111 563 960	121 563 959	0,30 €	36 469 187,70 €
21/02/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	12 499 999	121 563 959	134 063 958	0,30 €	40 219 187,40 €
03/03/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	16 666 666	134 063 958	150 730 624	0,30 €	45 219 187,20 €
09/03/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	40 000 000	150 730 624	190 730 624	0,30 €	57 219 187,20 €
01/04/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	24 999 999	190 730 624	215 730 623	0,30 €	64 719 186,90 €
08/04/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	33 333 333	215 730 623	249 063 956	0,30 €	74 719 186,80 €
11/04/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	16 666 667	249 063 956	265 730 623	0,30 €	79 719 186,90 €
13/04/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	49 999 999	265 730 623	315 730 622	0,30 €	94 719 186,60 €
21/04/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	96 999 999	315 730 622	412 730 621	0,30 €	123 819 186,30 €
09/05/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	96 999 999	412 730 621	509 730 620	0,30 €	152 919 186 €
27/05/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	124 999 999	509 730 620	640 730 619	0,30 €	192 219 185,70 €
17/06/2022	AK par conversion de 22 OCEANE	366 666 666	640 730 619	1 007 397 285	0,30 €	302 219 185,50 €
23/06/2022	Réduction de capital motivée par des pertes	-	1 007 397 285	1 007 397 285	0,2786 €	280 660 883,60 €

14/07/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	200 000 000	1 007 397 285	1 207 397 285	0,2786 €	336 380 883,60 €
25/07/2022	AK par conversion de 45 OCEANE	900 000 000	1 207 397 285	2 107 397 285	0,2786 €	587 120 883,60 €
06/09/2022	Regroupement (1 action nouvelle pour 10 000 anciennes)	-	2 107 397 285	210 739	2786 €	587 118 854 €
06/09/2022	Reduction de capital non motivée par des pertes	-	210 739	210 739	1 456,12 €	306 861 272,68 €
13/09/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	16 778	210 739	227 517	1456,12 €	331 292 054,04 €
22/09/2022	AK par conversion de 20 OCEANE	97 560	227 517	325 077	1456,12 €	473 351 121,24 €
22/09/2022	AK par conversion de 70 000 OC 2022	39 738	325 077	364 815	1456,12€	531 214 417,80 €
27/09/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	31 645	364 815	396 460	1456,12€	577 293 335,20 €
30/09/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	39 096	396 460	435 556	1456,12 €	634 221 802,72 €
03/10/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	39 062	435 556	474 618	1456,12 €	691 100 762,16 €
17/10/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	69 444	474 618	544 062	1456,12 €	792 219 559,44 €
26/10/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	104 166	544 062	648 228	1456,12 €	943 897 755,36 €
02/11/2022	AK par conversion de 20 000 OC Prime 2022	61 162	648 228	709 390	1456,12 €	1 032 956 966,80€
03/11/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	142 856	709 390	852 246	1456,12 €	1 240 972 445,52€
15/11/2022	AK par conversion de 15 OCEANE	562 942	852 246	1 415 188	1456,12 €	2 060 683 550,56€
15/11/2022	AK par conversion de 100 000 OC Prime 2022	438 595	1 415 188	1 853 783	1456,12 €	2 699 330 501,96€
18/11/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	833 333	1 853 783	2 687 116	1456,12 €	3 912 763 349,92€
18/11/2022	AK par conversion de 35 OC Prime 2022	214 592	2 687 116	2 901 708	1456,12 €	4 225 235 052,96€
25/11/2022	AK par conversion de 20 000 OCEANE	1 983 458	2 901 708	4 885 166	1456,12 €	7 113 387 915,92€

25/11/2022	AK par conversion de 60 000 OC Prime 2022	505 902	4 885 166	5 391 068	1456,12 €	7 850 041 936,16€
30/11/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	624 999	5 391 068	6 016 067	1456,12 €	8 760 115 480,04€
05/12/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	999 999	6 016 067	7 016 066	1456,12 €	10 216 234 023,92 €
12/12/2022	AK par conversion de 5 OCEANE	1 666 666	7 016 066	8 682 732	1456,12 €	12 643 099 719,84€
12/12/2022	AK par conversion de 25 000 OC Prime 2022	675 675	8 682 732	9 358 407	1456,12 €	13 626 963 600,84€
15/12/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	3 333 333	9 358 407	12 691 740	1456,12 €	18 480 696 448,80€
22/12/2022	AK par conversion de 10 OCEANE	10 000 000	12 691 740	22 691 740	1456,12 €	33 041 896 448,80€

⁽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 2022

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 2022 :

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Public	22 691 740	100,00%	22 691 740	100,00%
TOTAL	22 691 740	100,00%	22 691 740	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 2022.

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 sont définitivement acquises à compter du 13 juillet 2022 (ci-après le « Plan n°1 »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°1 et a constaté que 140 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA 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 sont définitivement acquises à compter du 21 octobre 2022 (ci-après le « Plan n°2 »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°2 et a constaté que 94 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°2.

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 sont définitivement acquises à compter du 23 mars 2023.

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°3 et a constaté que 1669 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°3.

Les modalités des Plans n°1, n°2 et n°3 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.

Le 17 mars 2022 le Directoire a décidé

(i) 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

(ii) de tirer sur une deuxième tranche d'OCEANE d'une valeur nominale de 1 700 000 euros et l'émission corrélative de 170 OCEANE auxquelles sont attachés 1 700 000 BSA.

Lors de sa réunion du 30 juin et 13 juillet 2022, le Directoire, faisant usage de la 12^{ème} résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2022, a décidé le regroupement des actions de la Société par attribution de 1 action ordinaire nouvelle de 2786 euros de valeur nominale contre 10 000 actions ordinaires de 0,2786 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 7 septembre 2022 et a constaté que désormais l'investisseur détenait

46 700 000 BSA au titre des trois tranches d'OCEANE, 10 000 BSA donnant droit de souscrire à 1 action de la Société de 1456,12 euros de valeur nominale ;

Par décision en date du 2 novembre 2022, le Directoire a décidé de tirer sur une deuxième tranche d'OCEANE d'une valeur nominale de 1 000 000 euros et l'émission corrélative de 100 OCEANE auxquelles sont attachés 206 BSA.

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 2022 : 343

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

- Nombre de BSA en circulation au 31 décembre 2022 : 46 700 206
- 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 7 septembre 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 46 700 000 BSA au titre de la première et de la deuxième Tranches des OCEANE, 10 000 BSA donnant droit de souscrire à 1 action de la Société de 1456,12 euros 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.

Obligations Convertibles ou échangeables en Actions Nouvelles et/ou existantes (OCEANE 2023)

Le 28 mars 2023, 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 2023 (l'« **Emprunt Obligataire** ») au profit d'un investisseur pour un montant maximum de 20 000 000 € en plusieurs tranches (chacune, une « **Tranche** »), dont deux Tranches de 1 500 000 euros chacune et dix-sept Tranches de 1 000 000 euros, correspondant à un nombre maximum potentiel de 4 000 OCEANE 2023 d'une valeur nominale unitaire de 5 000 euros.

Lors de sa réunion du 28 mars 2023, le Directoire a (i) constaté l'exercice par l'Investisseur de trois cents (300) Bons d'Emission lié dans le cadre de la première Tranche et décidé d'émettre trois cents (300) OCEANE 2023, d'une valeur nominale de 5 000 euros chacune et l'émission de vingt-quatre (24) OCEANE 2023 au titre de la commission d'engagement.

Les principales caractéristiques des OCEANE 2023 sont résumées ci-après :

- Montant nominal initial : 1 500 000 euros
- Montant nominal maximum de l'emprunt : 20 000 000 euros
- Taux d'intérêt : pas d'intérêt ;
- Valeur nominale de l'OCEANE 2023 : 5 000 € ;
- Maturité : Chaque OCEANE 2023 sera valable pour une durée de douze (12) mois à compter de sa date d'émission ;
- Nombre d'OCEANE 2023 pouvant être émises : 4 000 ;
- Prix de conversion : Le prix de conversion des OCEANE 2023 (le « **Prix de Conversion** ») sera égal au montant le plus haut de :
 - 90% du plus bas des cours quotidiens moyens pondérés par les volumes au cours d'une période de dix (10) jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la notification d'un avis de conversion par le porteur (arrondi à la quatrième décimale inférieure) (la « **Date de Conversion** ») (le « **Prix de Conversion Théorique** »),
 - la valeur nominale de l'action de la Société, et
 - 65% de la moyenne des cours de clôture de l'action sur Euronext Growth Paris sur une période de 10 jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la Date de Conversion.
 - 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 2023 ne sont pas admises aux négociations sur le marché Euronext Growth
- Nombre d'OCEANE 2023 restantes au 31 décembre 2022 : 324

4.5 Auto-détention - Autocontrôle

Le 30 novembre 2022, la Société a mis en œuvre un programme de rachat de ses propres actions (cf : communiqué de presse de la Société du 30 novembre 2022).

En 2022, dans le cadre de l'autorisation consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2022 au Directoire, la Société a procédé, hors contrat de liquidité, au rachat de 8557 actions, au cours moyen de 0,0597 euro, et à aucune cession. Le montant global des frais de négociation, honoraires et taxes supportés par la Société en 2022 au titre de cette opération sur actions propres s'est élevé à 1200 euros.

Cette acquisition a pour objectif d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société au titre du Plan AGA n°1, du Plan AGA n°2 et du Plan AGA n°3. A la date du présent rapport, la Société détient 8557 de ses propres actions, représentant 0,0052% du capital social de la Société, d'une valeur nominale chacune de 0,0013 €.

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.

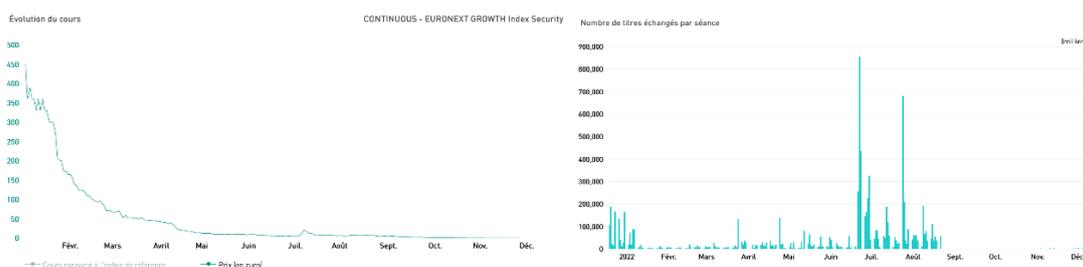
4.6 Evolution du cours de bourse

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 02 juin 2023, date de l'établissement du présent rapport par le Directoire, l'action d'Acheter-louer.fr cotait 0,0004 € soit une capitalisation boursière de 154 490 €.

Au 31 décembre 2022, l'action de la Société ACHETER-LOUER.FR cotait 0,013 €, soit une capitalisation totale de 294 992,62 €. Depuis le début de l'exercice 2022 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 17 salariés au 31 décembre 2022 contre 21 au 31 décembre 2021, 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 a procédé à une acquisition d'action destinée aux salariés de la Société en vue de leur attribuer les actions gratuites au titre du Plan d'AGA n°1, Plan d'AGA n°2 et Plan d'AGA n°3.

Au 31 décembre 2022, 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 : 249 €
- Taxes sur les voitures particulières des sociétés : 0 €
- Taxes sur les bureaux : 987 €

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.

6.5. Prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant si la société est dotée d'un commissaire aux comptes

Néant

6.6. Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurrentielles

Néant

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 actionnaires seront également appelés à statuer sur le renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant qui arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale.

Lors de l'assemblée générale, nous soumettrons à votre approbation le renouvellement des délégations de compétence et autorisations financières consenties au Directoire venues ou qui viennent à expiration.

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	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) <i>Capital social</i>	33 041 896 449	30 469 188	4 167 735	3 373 190	2 454 085
b) <i>Nombre d'actions émises</i>	22 691 740	3 046 918 830	416 773 545	337 319 001	245 358 453
c) <i>Nombre d'obligations convertibles en actions</i>		410	0	190 000	500 000
II - Résultat global des opérations effectives					
a) <i>Chiffre d'affaires hors taxes</i>	3 511 047	2 795 458	2 808 844	3 581 503	2 894 746
b) <i>Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions</i>	-43 502 224 811	-13 834 224	913 625	1 719 708	1 243 709
c) <i>Impôt sur les bénéfices</i>					
d) <i>Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions</i>	-43 502 224 811	-13 834 224	913 625	1 719 708	1 243 709
e) <i>Bénéfice après impôt, amortissements & provisions</i>	-43 506 388 196	(18 572 675)	(688 169)	350 086	86 752
f) <i>Montants des bénéfices distribués</i>		0	0	0	0
g) <i>Participation des salariés</i>		0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) <i>Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>	-1 917	0	0	0	0
b) <i>Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>	-1 917	0	0	0	0
c) <i>Dividende versé à chaque action</i>		0	0	0	0
IV - Personnel :					
a) <i>Nombre de salariés</i>	16	21	17	17	17
b) <i>Montant de la masse salariale</i>	1 618 407	1 389 984	858 531	868 442	884 345
c) <i>Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>	601 266	595 557	373 487	359 751	378 376

ACHETER-LOUER.FR
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 407 843,0616 euros
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS
394 052 211 RCS PARIS

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

(Art. R225-88 du Code de commerce)

Je soussigné : **NOM**.....
Prénoms.....
Adresse.....
.....
Adresse électronique.....

Propriétaire de ACTION(S) de la Société ACHETER-LOUER.FR

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du **30 juin 2023**, tels qu'ils sont visés par l'article R225-83 du Code de commerce sur les sociétés commerciales au format suivant :

- papier
- fichiers électroniques à l'adresse mail indiquée ci-dessus

Fait à, le.....

Signature

NOTA : Les actionnaires titulaires de **titres nominatifs** peuvent, par une demande unique, obtenir de la société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R225-81 et R225-83 du Code de commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.