

**Annexe aux comptes consolidés au 31/12/2020**

## **1- Préambule :**

Le chiffre d'affaires du groupe ACHETER-LOUER.FR est en baisse de 22 %, soit 2 809 K€ au 31 décembre 2020 contre 3 582 K€ en 2019. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 3 311 K€ (contre 4 540 K€ en 2019), soit une baisse de près de 27 %.

### **1.1 - Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2020 :**

#### **MESURES CONSÉCUTIVES À LA CRISE SANITAIRE (Covid-19)**

Depuis le mois de Mars 2020, dans le cadre de la crise sanitaire inédite induite par la pandémie du Covid-19 qui a eu notamment pour conséquence une baisse d'activité de ses clients professionnels de l'immobilier, ACHETER-LOUER.FR s'est adaptée à la situation en prenant les mesures particulières et nécessaires afin de veiller à la santé de ses collaborateurs et de ses salariés tout en maintenant la continuité et la pérennité de ses services. La Société a eu recours au dispositif de chômage partiel mis en place par le gouvernement pour 9 salariés représentant 50% des effectifs. Les autres salariés poursuivant leurs activités en télétravail. Si l'activité Print a dû être suspendue, la diffusion des annonces a été maintenue sur le site internet. Par ailleurs, les bases de données de la Société ont été exploitées et monétisées mais avec un ralentissement des demandes.

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a bénéficié des différents leviers de soutien proposés par l'Etat :

- Aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel pour un montant de 44 K€
- Extension du délai de paiements des cotisations URSSAF des mois de février à avril 2020 pour un montant de 86 K€ augmentant ainsi le niveau des dettes sociales au bilan au 31 décembre 2020.
- Prêt Garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 800 K€.

#### **PARTENARIAT RADIO IMMO**

En septembre 2020, ACHETER-LOUER.FR et Expression, le magazine d'information des professionnels de l'immobilier de la société, deviennent coproducteurs de deux émissions diffusées sur RADIO IMMO, première webradio dédiée à l'information immobilière éditée par le groupe WEBRADIO EDITIONS.

« De l'immobilier à l'habitat », Podcast dédiée au grand public, l'émission partage avec les auditeurs et internautes des informations pratiques et les dernières actualités sur le secteur.

« L'immobilier dans tous ses états », Podcast BtoB consacrée aux professionnels de l'immobilier.

Ce partenariat stratégique vient renforcer la visibilité et accroître la notoriété d'ACHETER-LOUER.FR auprès des professionnels et des particuliers afin de promouvoir son offre de services immobiliers et accompagner sa stratégie digitale.

## **LANCEMENT DE L'APPLICATION ESTIMATION IMMO BY ACHETER-LOUER.FR**

Fin septembre 2020, ACHETER-LOUER.FR annonce le lancement de sa nouvelle application, ESTIMATION IMMO pour estimer facilement et gratuitement son bien immobilier. Disponible sur IOS et Android, l'application ESTIMATION IMMO by acheter-louer.fr permet aux propriétaires d'estimer gratuitement la valeur de leur bien immobilier grâce à de nombreuses fonctionnalités.

Grâce à la précision et à la fiabilité des données recueillies, l'utilisateur de l'application ESTIMATION IMMO by acheter-louer.fr peut à la fois, estimer son bien immobilier et connaître la valeur des biens dernièrement vendus dans son secteur.

En déployant l'application ESTIMATION IMMO, ACHETER-LOUER.FR prouve sa capacité à poursuivre son développement actif en proposant une offre innovante et compétitive qui complète parfaitement sa gamme de services immobiliers.

## **AUGMENTATIONS DE CAPITAL CONSÉCUTIVES A L'EXERCICE DE TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL (OCABSOC)**

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

### ***1] Conversion de 200 000 Obligations Convertibles 2019 en actions (« OC Prime 2019 »)***

Des titulaires de BSOC 2019 ont notifié à la Société leur décision de convertir deux cent mille (200 000) OC Prime 2019, selon une parité de conversion fixée au contrat d'émission et déterminée sur la base d'une valeur de l'action ALFR correspondant à une décote de 35% de la valeur moyenne des cours de l'action de la Société sur une période de 10 jours prise dans les trois mois précédant la date de conversion, soit 0,01500 euros. En conséquence de ces demandes de conversion, 13 333 333 actions de la Société de 0,01 euro de nominal chacune ont été créées.

La Société a ainsi constaté une augmentation de capital d'un montant nominal de 133 333,33 euros par voie d'émission de 13 333 333 actions nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale chacune attribuées aux porteurs d'OC Prime 2019 ayant notifié leur décision de conversion.

### ***2] Exercice de 310 000 Bons de Souscription à Obligations Convertibles (« BSOC 2020 »)***

Des investisseurs, titulaires de BSOC 2020 ont informé la Société de leur décision d'exercer trois cent dix mille (310 000) BSOC 2020 et se sont vus en conséquence attribuer trois cent dix mille (310 000) obligations convertibles. La Société, a constaté en conséquence, d'une part, l'exercice d'un total de trois cent dix mille (310 000) BSOC 2020 et d'autre part la création de trois cent dix mille (310 000) Obligations Convertibles (ci-après les « OC Prime 2020 ») correspondant à l'exercice de ces trois cent dix mille (310 000) BSOC 2020.

### ***3] Conversion de 310 000 Obligations Convertibles en actions (« OC Prime 2020 »)***

Des titulaires de BSOC 2020 ont notifié à la Société leur décision de convertir trois cent dix mille (310 000) OC Prime 2020, selon une parité de conversion fixée au contrat d'émission et déterminée sur la base d'une valeur de l'action ALFR correspondant à une décote de 35% de la valeur moyenne des cours de l'action de la Société sur une période de 10 jours prise dans les trois mois précédant la date de conversion, soit 0,0150 euros. En conséquence de ces demandes de conversion, 20 666 666 actions de la Société de 0,01 euro de nominal chacune ont été créées.

La Société a ainsi constaté une augmentation de capital d'un montant nominal de 206 666,66 euros par voie d'émission de 20 666 666 actions nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale chacune attribuées aux porteurs d'OC Prime 2020 ayant notifié leur décision de conversion.

#### **4] Conversion de 500 000 Obligations Convertibles 2020 en actions (« OC Prime 2020 »)**

Des titulaires de BSOC 2020 ont notifié à la Société leur décision de convertir cinq cent mille (500 000) OC Prime 2020, selon une parité de conversion fixée au contrat d'émission et déterminée sur la base d'une valeur de l'action ALFR correspondant à 65% de la valeur moyenne des cours de l'action de la Société sur une période de 10 jours prise dans les trois mois précédant la date de conversion, soit 0,0110 euros. En conséquence de ces demandes de conversion, 45 454 545 actions de la Société de 0,01 euro de nominal chacune ont été créées.

La Société a ainsi constaté une augmentation de capital d'un montant nominal de 454 545,45 euros par voie d'émission de 45 454 545 actions nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale chacune attribuées aux porteurs d'OC Prime 2020 ayant notifié leur décision de conversion.

#### **CESSATION DES NEGOCIATIONS EN VUE DE L'ACQUISITION D'UNE SOCIETE DU SECTEUR DES FINTECHS**

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, ACHETER-LOUER.FR avait engagé, en juillet 2020, des négociations avec une start-up du secteur des FinTechs en vue d'un éventuel partenariat capitalistique et/ou opérationnel avec cette société.

La conclusion d'un accord définitif avec cette société était notamment conditionnée à la possibilité d'une levée de fonds par ACHETER-LOUER.FR sur la base des délégations financières présentées à l'assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires.

Nonobstant l'adoption, le cas échéant, de telles autorisations par l'assemblée générale extraordinaire devant se réunir le 15 décembre prochain, la Société a décidé de mettre un terme aux négociations avec cette cible potentielle, les conditions de leur poursuite n'étant plus réunies.

#### **ASSIGNATION EN REFERE D'HEURE A HEURE DE LA SOCIETE PAR UN GROUPE D'ACTIONNAIRES CONCERTISTES MENES PAR LE PRESIDENT DE YEELD SAS DEVANT LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE COMMERCE D'EVRY POUR OBTENIR LA CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE D'ACHETER-LOUER.FR**

Par acte délivré le 26 novembre 2020, les demandeurs ont assigné ACHETER-LOUER.FR à comparaître devant le Président du Tribunal de Commerce d'EVRY pour une audience en référé d'heure à heure le 30 novembre 2020 à 11 heures.

Les demandeurs entendent obtenir la désignation d'un mandataire ad hoc en vue de convoquer une assemblée générale mixte des actionnaires et représenter les défaillants pour statuer, d'une part, sur les résolutions de l'assemblée générale extraordinaire initialement convoquée le 15 décembre 2020 mais ajournée le 18 novembre 2020 par le Directoire, et d'autre part sur des résolutions à titre ordinaire et extraordinaire pour lesquelles les demandeurs ont réclamé une inscription à l'ordre du jour de cette assemblée.

Les demandeurs réclament en particulier une modification de la gouvernance de la Société et une augmentation de certains plafonds de délégations financières pour le Directoire ou le Conseil d'administration en cas de changement de mode de gouvernance.

Le texte des résolutions dont les demandeurs avaient réclamé l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée convoquée le 15 décembre 2020 puis ajournée est disponible sur le site internet d'ACHETER-LOUER.FR.

La Société ACHETER-LOUER.FR s'oppose fermement à ces demandes de YEELD SAS qu'elle considère contraires à l'intérêt social et à celui de ses actionnaires.

Le Directoire estime que YEELD SAS et les concertistes regroupés autour de son Président, Monsieur Abdel-Rahman Nagib BEYDOUN, ne poursuivent que leurs intérêts personnels dans le cadre d'une initiative purement et exclusivement spéculative.

### **DESIGNATION PAR LA SOCIETE D'UN EXPERT CHARGE D'EMETTRE UN AVIS INDEPENDANT SUR LA VALORISATION DE YEELD SAS**

Le Directoire de la Société a décidé de mettre un terme aux négociations en vue d'une éventuelle acquisition de la société YEELD SAS en raison des conditions proposées et en particulier de la valorisation de cette société qui a été revendiquée par ses actionnaires et de l'absence de synergies évidentes entre les deux sociétés.

Le Directoire estime que les projets d'uberisation du métier d'ACHETER-LOUER.FR imaginés par YEELD SAS ne manqueront pas d'avoir un impact préjudiciable sur les clients actuels de la Société et des conséquences négatives sur son activité.

Le Directoire d'ACHETER-LOUER.FR entend donc informer parfaitement ses actionnaires et le marché sur les éventuelles conséquences financières et autres que pourraient avoir l'opération rejetée en termes de valeur actionnariale si elle était réalisée.

En conséquence, lors d'une réunion du 27 novembre 2020, le Directoire a décidé de nommer le Cabinet Didier Kling Expertise & Conseil représenté par Messieurs Didier KLING et Thierry GUERINEAU en qualité d'experts avec notamment les missions suivantes : mettre en œuvre une évaluation multicritères des actions émises par YEELD SAS ; analyser les éventuelles synergies opérationnelles, financières et fiscales liées à un rapprochement entre ACHETER-LOUER.FR et YEELD SAS ; établir un projet de rapport sur la valorisation des titres de YEELD SAS.

### **REJET PAR LE TRIBUNAL DE COMMERCE D'EVRY DE LA DEMANDE D'UN GROUPE DE PERSONNES REUNIES AUTOUR DU DIRIGEANT DE YEELD SAS AUX FINS DE DESIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISoire POUR CONVOQUER UNE ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE**

Par ordonnance en date du 16 décembre 2020, statuant sur requête du dirigeant de la société YEELD SAS agissant tant en son nom personnel que pour le compte d'un groupe de personnes physiques et morales auto-proclamées concertistes, Madame le Président du Tribunal de Commerce d'EVRY, statuant en matière de référé, a :

- Dit, n'y avoir lieu à la nomination d'un mandataire ad hoc,
- Dit n'y avoir lieu aux dommages et intérêts,
- Invité les parties à se pourvoir au fond pour toute autre demande,
- Condamné la SAS YEELD et les concertistes à payer chacun à la société ACHETER-LOUER.FR la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et débouté les

demanderesse du surplus de leurs demandes, ainsi qu'aux entiers dépens en ce compris les frais de greffe liquidés à la somme de 310,99 euros.

- Rappelé que l'exécution provisoire est de droit conformément à l'article 489 du code de procédure civile.

Aucun autre événement significatif intervenu au cours de l'année 2020 ne nous semble devoir être signalé.

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

### **LE BLOG ACHETER-LOUER.FR SE MODERNISE**

Le groupe Acheter-louer.fr, spécialiste des solutions de marketing digital dans l'immobilier et l'Habitat, modernise son blog pour offrir aux utilisateurs un accès simple et rapide à l'ensemble de ses articles, podcasts et magazines dédiés à l'immobilier.

Dans un souci constant de faciliter la recherche et l'accès à l'information immobilière à tous, Acheter-louer.fr a développé un blog ergonomique offrant un plus grand confort de navigation.

Exhaustifs et pointus, de nombreux articles sont régulièrement mis en ligne tout comme différents magazines. Partenaire de Radio-immo, première webradio dédiée à l'information immobilière, l'ensemble des Podcasts co-produits par le Groupe Acheter-louer.fr, De l'immobilier à l'habitat et L'immobilier dans tous ses états, sont également accessibles depuis le blog

### **SIGNATURE D'UN ACCORD DE PARTENARIAT ENTRE ACHETER-LOUER.FR ET KIZE POUR LA DISTRIBUTION DU PREMIER OUTIL D'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE DE PREDICTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER**

Le groupe Acheter-Louer.fr, spécialiste des solutions de marketing digital dans l'immobilier et l'Habitat, et la start-up Kize, plateforme de services dédiée à l'immobilier, ont signé un partenariat technologique, commercial et financier exclusif pour déployer une solution prédictive auprès des professionnels de l'immobilier.

Acteur de la PropTech, Kize a développé un algorithme d'intelligence artificielle qui permet d'évaluer le potentiel d'évolution du prix de l'immobilier sur le moyen-long terme.

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

Dans le cadre de ce partenariat, Acheter-Louer.fr bénéficie d'une licence exclusive de 2 ans pour utiliser la technologie de Kize et diffuser les services associés à ce logiciel via ses propres canaux d'offres de services destinés aux professionnels de l'immobilier, ainsi que sur son site acheter-louer.fr. Conformément à sa stratégie de développement digital, le Groupe complète sa gamme d'expertises d'une solution innovante et renforce par la même occasion son offre de services digitalisés auprès de sa clientèle.

La société Kize pourra pour sa part bénéficier du large portefeuille de clients du groupe Acheter-Louer.fr qui assurera également la commercialisation du logiciel auprès de sa clientèle de professionnels de l'immobilier : réseaux d'agences, fédérations immobilières, syndicats, agents immobiliers indépendants...

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

#### OPTION DE PRISE DE PARTICIPATION D'ACHETER-LOUER.FR AU CAPITAL DE KIZE

Outre ce partenariat commercial, Acheter-Louer.fr bénéficiera de la possibilité d'entrer au capital de Kize à hauteur d'un montant global maximum de 19 % du capital par exercice de bons de souscription d'actions (BSA) qui lui seront attribués gratuitement. L'exercice de ces bons, d'une durée de validité maximale de 5 ans, est facultatif pour Acheter-Louer.fr et conditionné au maintien des relations commerciales avec Kize.

L'investissement d'Acheter-Louer.fr, en cas d'exercice des bons de souscription d'actions, serait réalisé sur fonds propres disponibles de la Société.

Il s'élèverait à un montant maximum d'environ 300 000 euros pour une première tranche et pour le solde, ce montant serait fonction de la valorisation de KIZE retenue lors de tours de table d'investisseurs postérieurs

#### INTEGRATION DE LA SOLUTION KIZE AUX ANNONCES D'ACHETER-LOUER.FR

Le groupe Acheter-Louer.fr, spécialiste des solutions de marketing digital dans l'immobilier, annonce la mise en ligne de la solution prédictive des prix de l'immobilier KIZE sur le portail et l'application mobile d'annonces acheter-louer.fr.

Véritable outil d'aide à la décision pour l'achat et l'investissement immobilier, le puissant algorithme développé par KIZE permet désormais aux utilisateurs du site et de l'application d'Acheter-Louer.fr d'appréhender le potentiel de valorisation d'un bien immobilier dans une ville ou dans un quartier (zone de 500 habitants) lors de leur recherche.

Cette solution prédictive puissante mise au point par Kize complète l'offre digitale du Groupe avec un nouveau service à forte valeur ajoutée et permet à Acheter-Louer.fr d'enrichir sa base de données afin de devenir un acteur incontournable du Data Marketing dans les thématiques de l'immobilier et de l'habitat sur le marché français.

Aucun autre événement significatif intervenu au cours du premier quadrimestre 2021 ne nous semble devoir être signalé.

#### **1.3- Activités en matière de recherche et développement :**

Il n'y a pas eu de frais de recherche engagés au cours de l'exercice. Les frais de développement ont été activés en 2020 à hauteur de 499 K€, contre 856 K€ en 2019.

## **2- Règles comptables**

### **2.1 Périmètre**

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

Société	Forme juridique	N° SIRET	Siège social	Méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
ACHETER-LOUER.FR	SA	394 052 211	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	Société mère	Société mère
EDITIONS PARIS IMMOBILIER	SARL	414 532 507	3, avenue du Canada - ZA de Courtabeuf Parc Technopolis - Bat Alpha 1 - 91940 Les Ulis	Intégration globale	99,63%	99,63%

La société ACHETER-LOUER.FR est la société mère, et sa filiale, la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

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

Ces critères sont :

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

## 2.3 Écarts d'acquisition

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

## 2.4 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER sont consolidées sur la base de leur bilan clos au 31 Décembre 2020, chacun d'une durée de 12 mois.

## 3. Principes et méthodes comptables

Les comptes consolidés du groupe ACHETER-LOUER.FR sont présentés conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France (loi du 3 janvier 1985, décret du 17 février 1986, règlement CRC n° 99-02 homologué par arrêté du 22 juin 2000 et règlement ANC n° 2016-07 du 23 novembre 2016 homologué par arrêté du 4 décembre 2016), dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

Cet exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

### 3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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



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

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

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

### **3.2 Immobilisations corporelles**

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

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

### **3.3 Immobilisations financières**

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

### **3.4 Créances clients et comptes rattachés**

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

### **3.5 Reconnaissance du chiffre d'affaires**

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

- Les revenus des activités Web-Digital, d'e-marketing et d'exploitation des Data représentent environ 71 % du chiffre d'affaires, contre 76% au 31 décembre 2019. Ces revenus comprennent des échanges de base de données représentant 50% du chiffre d'affaires. Ce revenu est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la livraison des prestations.
- Les revenus des activités *Print*, représente 15 % du chiffre d'affaires contre 15 % au 31 décembre 2019. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la publication des prestations.
- Les revenus des activités *BtoB* représentent environ 14 % du chiffre d'affaires contre 9 % au 31 décembre 2019. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la publication des prestations.

### **3.6 Dépenses de publicité et de marketing**

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

### **3.7 Impôt sur les sociétés et impôts différés**

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

Le montant des déficits fiscaux reportables du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2020 est de 12 035 K€ contre 11 334 K€ au 31 décembre 2019.

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

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

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

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

### **3.8 Indemnités de départ en retraite**

Le total des engagements de retraite de la société ACHETER-LOUER.FR vis-à-vis des membres de son personnel s'élève à 214 K€, charges sociales incluses.

Les principales hypothèses économiques et sociales utilisées dans l'évaluation du calcul prennent en compte un âge de départ à la retraite à 65 ans, un taux de charges sociales de l'ordre de 44%, un taux d'actualisation de 0,40%, l'application de la table de vie, d'un taux de rotation en fonction de l'âge et une évolution des salaires.

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

### **3.9 Résultat par action**

Le résultat moyen par action et le résultat moyen dilué par action sont déterminés conformément à l'avis n° 27 du Conseil Supérieur de l'OEC.

La méthode du « rachat d'actions » a été retenue pour le résultat moyen dilué par action.

Son calcul tient compte de 5 280 000 BSOC (Bons de Souscription d'Obligations Convertibles) à émettre entre 2021 et 2022, rattachés aux OCABSOC (Obligations Convertibles en actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles) émises en septembre 2017, de la manière suivante :

Année 2021 : 2 640 000 BSOC ;

Année 2022 : 2 640 000 BSOC.

La parité de conversion des OC (Obligations Convertibles) est calculée selon la formule suivante :

$$N = V_n / P$$

Où

N : correspond au nombre d'actions ordinaires nouvelles de la Société à émettre sur conversion d'une OC ;

V<sub>n</sub> : correspond à la valeur nominale de l'OC ;

P : correspond à 65% de la valeur moyenne des cours de clôture de l'action de l'Émetteur constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la date de conversion.

## **4. Bilan**

### **4.1 Actif immobilisé**

#### **4.1.1 Écart d'acquisition**

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>429</b>	<b>429</b>
Dépréciation Ecart d'acquisition	(237)	(237)
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)	(191)
<b><i>Ecart d'acquisition Net</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

Cet écart d'acquisition est totalement amorti et déprécié au 31 décembre 2020.

#### 4.1.2 Immobilisations Incorporelles

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Logiciels	0	3
Fonds commercial	206	206
Site Internet	7 937	7 439
Abonnés	5 233	5 233
Relations Clients	1 426	1 426
Fichier Bases	7 609	6 207
Fichier Utilisateurs	741	636
Immobilisations incorporelles en cours	0	0
<b>Total Immobilisations incorporelles brutes</b>	<b>23 153</b>	<b>21 150</b>
Total amortissements et provisions	(11 627)	(10 050)
<b>Total Immobilisations incorporelles nettes</b>	<b>11 526</b>	<b>11 100</b>

##### **Logiciels**

Les logiciels et licences acquis par le Groupe ACHETER-LOUER.FR sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et amortis en linéaire sur une période d'un an.

##### **Fonds commercial**

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

##### **Site Internet et applications**

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

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

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

## Portefeuille abonnés

L'analyse du portefeuille d'abonnés a permis de constater que de nombreux abonnés immobilisés qui avaient suspendu par le passé leurs relations avec la société ACHETER-LOUER.FR ont, comme en 2019, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2020, principalement via les nouvelles offres de services et les accords avec les réseaux et les fédérations de professionnels de l'immobilier.

Sur les 1 790 abonnés immobilisés, l'ensemble des agences immobilières sont actives au 31 décembre 2020 contre 1 982 au 31 décembre 2019, l'ensemble des agences ayant fait l'objet d'une facturation au cours de l'année 2020 contre 1 982 en 2019.

## Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 8 350 K€ au 31 décembre 2020 (contre 6 843 K€ au 31 décembre 2019) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 1 402 K€ en 2020 et 1 921 K€ en 2019, et de l'acquisition d'adresses email et de numéros de téléphones auprès d'autres sociétés.

La durée d'amortissement est de 10 ans à compter de la mise en service pour les fichiers bases et est de 5 ans à compter de la mise en service pour les fichiers utilisateurs clients.

A compter de 2018, en raison de la forte interaction attendue entre le site internet, les abonnés, les relations clients et les fichiers e-mailing, un test de valorisation est désormais réalisé globalement pour ces immobilisations incorporelles. La société compare les valeurs nettes comptables de ces immobilisations à fin d'année, soit de 11 319 K€ à fin 2020, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2020, les principaux paramètres pris en compte sont :

- horizon des prévisions à 7 ans ;
- intégration d'une valeur terminale calculée en tenant compte d'un flux normatif actualisé à l'infini ;
- taux d'actualisation de 7% tenant compte de la baisse des taux d'intérêts et du profil de risque de la société ;
- croissance moyenne annuelle de la marge brute proche de 26,0%. Cette croissance a été estimée en fonction du stock de base DATAS dans la société à ce jour et qui augmente chaque année. Et contrairement à la concurrence qui ne se borne qu'à de la diffusion d'annonces, la société exploite ces datas.
- La somme des cash flows nets ainsi déterminée s'élève à 16 113 K€ au 31 décembre 2020. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, la provision pour dépréciation de 2 161 K€ est inchangée au 31 décembre 2020. Ce tableau présente l'incidence potentielle sur la valorisation de ces immobilisations, d'une variation à la hausse ou à la baisse des taux d'actualisation et de croissance moyenne annuelle de la marge brute :

Somme des cash flows (en K€)		Taux de croissance annuel moyen de la marge brute		
		25%	26%	27%
Taux d'actualisation annuel	6%	17 996	20 569	23 215
	7%	14 048	<b>16 113</b>	18 237
	8%	11 150	12 843	14 584

#### 4.1.3. Immobilisations Corporelles

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>97</b>	<b>94</b>
Installations techniques, MOI	9	6
Autres immobilisations corporelles	88	88
<b>Total immobilisations corporelles (valeur brute)</b>	<b>97</b>	<b>94</b>
Total amortissements et provisions	(72)	(60)
<b>Total immobilisations corporelles (valeur nette)</b>	<b>25</b>	<b>34</b>

##### *Installations techniques et les matériels et outillages industriels*

Ce poste correspond principalement à diverses installations et agencements.

##### *Autres immobilisations corporelles*

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

#### 4.1.4 Immobilisations Financières

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Prêts	1	5
Dépôts & cautionnement	7	7
<b>Total immobilisations financières (valeur nette)</b>	<b>8</b>	<b>12</b>

#### 4.2 Stocks et En-cours

Néant

#### 4.3 Créances et autres comptes de régularisation

L'ensemble des créances clients du groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2020 présente une échéance de moins d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 478 K€ au 31 décembre 2020 (contre 502 K€ à fin 2019).

Une provision pour dépréciation des créances clients a été comptabilisée à hauteur de 67 K€ au 31 décembre 2020 (contre 57 K€ à fin 2019).

La valeur nette des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 411 K€ au 31 décembre 2020 (contre 444 K€ à fin 2019).

Les autres créances et comptes de régularisation de 494 K€ au 31 décembre 2020 (contre 574 K€ à fin 2019) se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
IDA	300	300
Créances de TVA	169	200
Réserves de financement	-	-
Avances et acomptes versés	3	6
Autres créances	12	17
Etat, impôts	-	28
RRR	-	-
CCA	11	23
<b>Total autres créances</b>	<b>494</b>	<b>574</b>

Au 31 décembre 2020, les charges constatées d'avance s'élèvent à 11 K€ (contre 23 K€ en 2019) et sont composées de loyers, d'échéances de crédit-baux mobiliers et de primes d'assurances.

#### 4.4 Disponibilités et VMP

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

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités	1 179	556
Découverts et concours bancaires	(2)	(2)
<b>Trésorerie d'encaisse</b>	<b>1 176</b>	<b>553</b>
Actions propres	0	0
Valeurs mobilières de placement	500	500
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 676</b>	<b>1 053</b>

Au 31 décembre 2020, ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER toujours les valeurs mobilières de placement (10 000 parts sociales de valeur nominale 50 euros pour une valeur globale de 500 K€) acquises en 2018 auprès d'établissement bancaire dans le cadre d'un placement de trésorerie à moyen terme.

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

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 2020 de 416 773 545 actions de valeur nominale de 0,01 € (contre 337 319 001 actions au 31 décembre 2019).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES						
(en k€)	Capital	Prime d'Emission	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
<i>Situation à la clôture du 31/12/2019</i>	3 373	11 090	22	-3 275	410	11 621
Affectation du résultat 2019				410	-410	0
Réduction de Capital						0
Augmentation de Capital	795	97				314
Résultat Groupe ALFR 2020					-593	171
<i>Situation à la clôture du 31/12/2020</i>	4 168	11 187	22	-2 865	-593	11 919

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital globale à hauteur de 795 K€ réalisée courant 2020 telle que précisée dans la partie « *Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2020* ».

#### 4.6 Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Provisions pour risques prud'homaux	67			67
Provision pour risques divers	46			46
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113</b>

#### 4.7 Emprunt obligataire convertible en actions

Dans le cadre de son développement, la société ACHETER-LOUER.FR a décidé d'émettre des Obligations Convertibles à Bons de Souscription d'Obligation Convertible (OCABSOC).

Au cours de l'exercice 2019 :

- 350 000 OC 2018 ont été converties en actions ;
- 737 000 BSOC ont été exercés et ont donné lieu à l'émission de 737 000 OC pour 737 K€ ;
- 237 000 OC ont été converties en actions.

Au cours de l'exercice 2020 :

- 200 000 OC 2019 ont été converties en actions ;
- 310 000 BSOC ont été exercés et ont donné lieu à l'émission de 310 000 OC
- 310 000 OC ont été converties en actions
- 500 000 OC ont été converties en actions



## 4.8 Autres dettes

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

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Associés	0	0
Avances et acomptes reçus sur com	0	0
Personnel	85	73
Organismes sociaux	177	68
Etat IS	0	0
Etat TVA	648	659
Etat, autres impôts	27	32
<b><i>Dettes fiscales et sociales</i></b>	<b>937</b>	<b>833</b>
Autres dettes	24	17
Dettes sur immobilisations	75	61
PCA	11	71
<b><i>Autres dettes</i></b>	<b>110</b>	<b>149</b>
<b><i>TOTAL</i></b>	<b>1 047</b>	<b>982</b>

## 4.9 Produits d'exploitation

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

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019	Var° %	% du CA	% du CA N-1
<b><i>Chiffre d'affaires</i></b>	<b>2 809</b>	<b>3 582</b>	<b>-22%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA (1)	1 989	2 729	-37%	71%	76%
Revenus des activités BtoB	398	315	21%	14%	9%
Revenus des activités PRINT	422	538	-28%	15%	15%

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

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
France	2 809	3 582
Autres pays (CEE)	0	0
<b><i>Total</i></b>	<b>2 809</b>	<b>3 582</b>

#### 4.9.2 Autres produits d'exploitation :

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Production immobilisée	499	856
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	3	88
Reprises sur provisions pour risques et charges	0	13
Produits d'exploitation divers	0	2
<b>Total</b>	<b>502</b>	<b>959</b>

La production immobilisée qui s'élève à 499 K€ au 31 décembre 2020 (contre 856 K€ en décembre 2019) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 4.1.2 Immobilisations Incorporables.

#### 4.9.3 Autres charges d'exploitation

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Travaux d'impression, PAO et papiers	136	230
Sous-traitance distribution	56	63
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	153	179
Déplacement, missions et réceptions	89	90
Loyers et locations diverses	80	99
Publicité et marketing	16	194
Honoraires juridiques, comptables et divers	225	141
Frais postaux et frais de télécom.	75	36
Autres charges d'exploitation	163	170
<b>Total</b>	<b>993</b>	<b>1 202</b>

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

<b>Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2020</b>	<b>Arcade Audit</b>
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	30
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	<i>35</i>
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
<b>TOTAL Acheter-Louer.fr</b>	<b>35</b>
<b>Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2019</b>	<b>Arcade Audit</b>
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	25
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	<i>30</i>
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
<b>TOTAL Acheter-Louer.fr</b>	<b>30</b>

#### 4.9.4 Dotations aux amortissements et aux provisions

Au 31 décembre 2020, les dotations aux amortissements et aux provisions se détaillent ainsi :

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	1 580	1 395
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	12	11,064
Dépréciation des immobilisations incorporelles	0	0
Dépréciation des créances clients	12	82,66
Dépréciation pour risques et charges	0	0
<b>TOTAL Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>1 604</b>	<b>1 489</b>

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles (1 580 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 395 K€ en 2019) concernent principalement les modules et le site Internet.

#### 4.10 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Revenus de VMP	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	0	7
<b>Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	0
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

Le résultat financier du Groupe ACHETER-LOUER.FR est nul au 31 décembre 2020 contre 7K € au 31 décembre 2019.

#### 4.11 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>6</b>	<b>25</b>
Produits exceptionnels sur opération de gestion	6	25
Produits exceptionnels sur opération en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>32</b>	<b>196</b>
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	32	196
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-27</b>	<b>-170</b>

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 32 K€ en 2020 (contre 196 K€ en 2019).

Au titre de 2020, les charges exceptionnelles se ventilent de la manière suivante :

– Créances devenues irrécouvrables	2 K€
– Amendes et pénalités	0 K€
– Valeur comptable des actifs cédés	0 K€
– Régularisations diverses	0 K€
– Indemnités prud'homales	0 K€
– Régularisations exercices antérieures	30 K€

Les produits exceptionnels (6 K€) en 2020 contre (25 K€ en 2019) sont composés de régularisations diverses.

#### **4.12 Effectif moyen**

Les charges de personnel s'élèvent à 1 232 K€ au 31 décembre 2020 (contre 1 228K€ en 2019).

<b>Effectifs moyen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingénieurs & Cadres	7	7
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	7	7
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

#### **4.13 Engagements de crédit-bail**

Néant

#### **4.14 Engagements et cautions**

*Engagements reçus* : Etat pour 800 K€ (PGE)

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

*Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce*

#### **4.15 Rémunération des dirigeants**

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