

## **Annexe des comptes sociaux au 31/12/2020**

**ACHETER-LOUER.FR**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 4 167 735,45 euros  
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 Paris  
394 052 211 RCS Paris

## 1- PRESENTATION DE L'ACTIVITE :

Cotée sur EURONEXT GROWTH (anciennement ALTERNEXT) depuis juillet 2007, Acheter-Louer.fr offre sur les thématiques de l'immobilier et de l'habitat, aux particuliers 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 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

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).

**En 2020, le marché de la communication immobilière** a connu une baisse par rapport à l'année 2019, pénalisés par la pandémie de la Covid-19, la conjoncture économique et les mesures sanitaires (confinement, couvre-feu) ont poussé les agences immobilières et les promoteurs immobiliers à freiner leurs investissements marketing sur l'année entraînant mécaniquement un ralentissement de l'activité Digitale d'Acheter-Louer.fr.

Sur le marché du Print, le principal concurrent de la société Acheter-louer.fr reste Logic-Immo (groupe SPIR) racheté en 2018 par le groupe Axel Springer qui possède déjà Seloger. Les principaux sites Internet concurrents d'Acheter-louer.fr sont aujourd'hui Seloger, Logic-Immo, Leboncoin et le site immobilier Bien'ici, qui appartient aux organisations professionnelles d'agents

immobiliers ainsi qu'aux grands réseaux nationaux de transaction et plusieurs enseignes majeures de la promotion immobilière.

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

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

## **1.1 - Evènements 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.

La société 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 co-producteurs de deux émissions diffusées sur RADIO IMMO, première webradio dédiée à l'information immobilière éditée par le groupe WEBRADIOS EDITIONS.

« De l'immobilier à l'habitat », Podcast dédiée au grand public, l'émission partagée 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

demandersses 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**

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 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**

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, la société 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**

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 de la société 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 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. Principes et méthodes comptables**

Les comptes annuels sociaux arrêtés au 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France et conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-07 du 4 novembre.

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

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode n'est intervenu par rapport au précédent exercice.

Les principes et méthodes comptables suivants ont été adoptés par la société.

### **2.1. 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'un à 5 ans.

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 mise en service de celui-ci.

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

Les fichiers e-mailing acquis par l'entreprise sont enregistrés pour leur valeur d'acquisition et amortis en linéaire sur une période de 10 ans.

Un test d'évaluation, qui tient compte du coût du site internet, des abonnés, des relations clients et des fichiers e-mailing, au regard des revenus attendus, peut conduire à pratiquer une dépréciation affectée à ces immobilisations incorporelles, venant s'ajouter à l'amortissement pratiqué sur le site internet, les relations clients et les fichiers e-mailing.

### **2.2. 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             |

### **2.3. Immobilisations financières**

Ce poste est constitué essentiellement de titres de participation, des créances qui s'y rattachent, des dépôts et cautionnement versés et autres immobilisations financières.

Les titres et créances rattachées sont comptabilisés au bilan pour leur prix d'acquisition et dans le cas où leur valeur d'inventaire deviendrait inférieure à leur prix d'acquisition une dépréciation est constatée.

#### **2.4. Créances clients et comptes rattachés**

Les créances, dont les créances clients, sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet, le cas échéant, d'une provision calculée sur la base du risque de non-recouvrement.

#### **2.5. Reconnaissance du chiffre d'affaires**

Le Société 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 donnée 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 2020. 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.

#### **2.6. Dépenses de publicité et de marketing**

Les dépenses de publicité et de marketing sont comptabilisées en charges, sauf celles pouvant concerner des immobilisations incorporelles.

#### **2.7. Impôt sur les sociétés**

L'impôt sur les sociétés est comptabilisé suivant la méthode de l'impôt exigible. Il n'est pas tenu compte dans le résultat de l'exercice des effets futurs de différences fiscales temporaires.

#### **2.8. 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. Bilan**

#### **3.1. Immobilisations incorporelles**

(en k€)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Logiciels	3		3	0
Fonds commercial	351			351
Site Internet & applications	7 311	499		7 810
Abonnés	5 233			5 233
Relations Clients	1 426			1 426
Fichiers Bases	6 207	1 402		7 609
Fichiers utilisateurs	636	105		741
Immobilisations Incorporelles en cours	0			0
<b><i>Immobilisations incorporelles brutes</i></b>	<b>21 167</b>	<b>2 006</b>	<b>3</b>	<b>23 170</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles	(7 761)	(1 580)	(3)	(9 338)
Provision pour dépréciation des fonds de commerce				
Provision pour dépréciation des abonnés	(2 161)			(2 161)
<b><i>Amortissements et provisions</i></b>	<b>(9 922)</b>	<b>(1 580)</b>	<b>(3)</b>	<b>(11 499)</b>
<b><i>Immobilisations incorporelles nettes</i></b>	<b>11 244</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>11 670</b>

#### **Fonds commercial**

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

En 2014, la société ACHETER-LOUER.FR avait aussi acquis une partie du fonds de commerce de sa filiale : la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour 175 K€.

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

Les investissements de ce poste (499 K€) correspondent principalement aux rémunérations (charges sociales incluses) des salariés affectés au développement du site Internet et 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 géolocalisée.
- 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

### 3.2. Immobilisations corporelles

(en k€)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Immobilisations corporelles brutes	94	3		97
Amortissements sur immobilisations corporelles	(60)	(12)		(72)
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>34</b>	<b>(9)</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

Courant 2020, les augmentations des immobilisations corporelles de 3 K€ correspondent à l'acquisition de divers matériels mobiliers et informatiques pour 3 K€ et de présents pour 1 K€.

### 3.3. Immobilisations financières

(en k€)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
<i>Titres EDITIONS PARIS IMMOBILIER</i>	520			520
<b>Total titres de participation</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>520</b>
<i>Avances Paris Immobilier</i>	80			80
<b>Total créances sur participation</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>
<i>Dépôt et cautionnements versés</i>	7			7
<i>Prêts</i>	5	4	8	1
<b>Total immobilisations financières brutes</b>	<b>612</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>608</b>
Provisions sur titres EDITIONS PARIS IMMOBILIER	(435)			(435)
<b>Total provisions sur titres de participation</b>	<b>(435)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(435)</b>
<b>Total provisions sur immobilisations financières</b>	<b>(435)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(435)</b>
<b>Total immobilisations financières nettes</b>	<b>177</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>173</b>

Les titres de participations de la société LES EDITION PARIS IMMOBILIERS n'ont pas fait l'objet de dépréciation supplémentaire en 2020.

#### Dépôts et cautionnements

Il n'y a pas de nouveaux dépôts de garantie pour l'année 2020.

### 3.4. Tableau des filiales et participations

Informations financières (€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette			
Editions Paris Immobilier	8 000	-474 120	99,63%	520 304	85 304	80 000	97 495	95 043

Dernier exercice clos : 31/12/2020

### 3.5. Travaux en-cours

Néant.

### 3.6. Informations sur les créances

L'ensemble des créances de la société au 31 décembre 2020 présente une échéance de moins d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 979 K€ à fin 2020 (contre 1 119 K€ au 31 décembre 2019).

Les créances clients font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 58 K€ au 31 décembre 2020 (contre 49 K€ au 31 décembre 2019).

Aussi, l'ensemble des créances d'exploitation détenues par la société ACHETER-LOUER.FR sur sa filiale la société LES EDITION PARIS IMMOBILIER s'élèvent au 31 décembre 2020 à 513 K€ (contre 630 K€ en 2019).

Les autres créances se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
TVA déductible sur biens et services	22	62
TVA sur Factures non Parvenues	14	13
Etat, impôts sur les sociétés	28	28
Avoirs à obtenir	9	10
Personnel	2	2
Réserves de financement d'affacturage	0	0
Acomptes versés sur commandes	3	6
Fournisseurs débiteurs	0	5
Crédit de TVA	0	0
Créances diverses	1 368	735
<b>TOTAL Autres créances</b>	<b>1 447</b>	<b>862</b>

Les créances diverses sont composées principalement de créance détenues par la société ACHETER-LOUER.FR sur sa filiale la société LES EDITION PARIS IMMOBILIER à hauteur de 1 368 K€ dans le cadre d'une convention de trésorerie.

### 3.7. Produits à recevoir

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Factures à établir	0	29
Etat	0	0
<b>TOTAL produits à recevoir</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

### 3.8. Disponibilités et VMP

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités	32	39
Découverts et concours bancaires	(2)	(2)
<b>Trésorerie d'encaisse</b>	<b>30</b>	<b>37</b>
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>280</b>	<b>287</b>

Au cours de l'exercice 2018, ACHETER-LOUER.FR a fait l'acquisition de valeurs mobilières de placement (5 000 parts sociales de valeur nominale 50 euros pour une valeur globale de 250 K€) auprès d'établissement bancaire dans le cadre d'un placement de trésorerie à moyen terme.

### 3.9. Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2020, le poste charges constatées d'avance s'élèvent à 11 K€ (contre 22 K€ en 2019) et sont composées principalement de loyers, d'échéances de crédit-baux et de primes d'assurances.

### 3.10. Capital

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).

(en €)	Capital	Prime d'Emission	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2019	3 373 190	11 087 555	22 079	-2 693 809	350 086	12 139 101
Affectation du résultat n-1				350 086	-350 086	0
Réduction de Capital						0
Augmentation de Capital	794 545	97 095				891 641
Résultat ALFR 2020					-688 169	-688 169
Situation à la clôture du 31/12/2020	4 167 736	11 184 650	22 079	-2 343 722	-688 169	12 342 573

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 ».

### 3.11. Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Provisions pour risques prud'homaux	30			30
Provisions pour risques divers	46			46
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>

### 3.12. 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

### 3.13. Dettes

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des dettes fournisseurs représentant 265 K€ (contre 315 K€ en 2019), des fiscales et sociales représentant 934 K€ (contre 830 K€ en 2019) et des dettes sur immobilisations représentant 75 K€ (contre 61 K€ en 2019) ont une échéance inférieure à 1 an.

Les autres dettes s'élèvent à 24 K€ au 31 décembre 2020 (contre 17 K€ en 2019).

Les dettes fiscales et sociales se décomposent de la façon suivante :

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Personnel	85	73
Organismes sociaux	177	68
Etats, TVA	644	656
Etat, divers	27	31
<b>Total des dettes fiscales et sociales</b>	<b>934</b>	<b>830</b>



### 3.14. Charges à payer

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Factures non parvenues	90	97
Personnel	85	73
Dettes sociales	177	68
Etat	27	31
<b>Total charges à payer</b>	<b>380</b>	<b>269</b>

### 3.15. Risque de taux ou risque devises

Il n'existe aucun actif, passif ou engagement comportant un risque de taux ou un risque devises.

### 3.16. Produits constatés d'avance

Des produits constatés d'avance ont été comptabilisés au 31 décembre 2020 à hauteur de 11 K€ contre 71 K€ au 31 décembre 2019.

## 4. Compte de résultat

### 4.1. Ventilation des produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires d'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 4 515 K€ en 2019), soit une baisse de près de 27 %.

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019	Var° %
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>2 809</b>	<b>3 582</b>	<b>-21,57%</b>
<i>Revenus activité presse</i>	422	538	-21,60%
<i>Revenus activité Internet</i>	1 989	2 729	-27,12%
<i>Activité BtoB</i>	398	315	26,54%
<b>Autres Produits d'Exploitation</b>	<b>502</b>	<b>934</b>	<b>-46,24%</b>
<i>Production immobilisée</i>	499	856	-41,76%
<i>Reprises sur provisions d'exploitation</i>	3	76	-95,50%
<i>Produits d'exploitation divers</i>	0	2	-93,21%
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>3 311</b>	<b>4 515</b>	<b>-26,68%</b>

Les revenus de l'activité Internet comprennent des échanges d'adresses emails pour un montant de 1 402 K€ en 2020 (contre 1921 K€ en 2019).

La production immobilisée qui s'élève à 499 K€ au 31 décembre 2020 (contre 856 K€ en 2019) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 3.1 Immobilisations Incorporelles.

#### 4.2. Achats de marchandises et Matières premières

Il n'y a plus aucun achat de matières premières depuis 2013 car le papier est fourni par l'imprimeur.

#### 4.3. Autres achats et charges externes

(en k€)	31/12/2020	31/12/2019
Travaux d'impression, PAO et papiers	233	327
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	140
Frais postaux et frais de télécom.	75	36
Autres charges d'exploitation	161	170
<b>Total</b>	<b>1 089</b>	<b>1 296</b>

#### 4.4. Produits et charges financières

En 2020, le résultat financier s'élève à 0K€ contre 4K € en 2019.

#### 4.5. Produits et charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 32 K€ en 2020 (contre 177 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.

#### 4.6. Effectif moyen

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

## **5. Engagements hors-bilan**

### **5.1. Engagements de crédit – bail**

Néant

### **5.2. Engagements et cautions**

Engagements reçus : Etat pour 800 K€ (PGE)

*Engagements donnés* : sûretés réelles accordées en garantie

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

## **6. Rémunération des dirigeants**

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

## **7. Identité de la société consolidante**

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a décidé d'établir des comptes consolidés au 31 décembre 2020 en y intégrant les comptes retraités de sa filiale LES EDITION PARIS IMMOBILIER.

L'identité de la société consolidante est la suivante :

Société mère du groupe : ACHETER-LOUER.FR

Siège social : 2, rue de Tocqueville  
75017 Paris

N° SIREN : RCS Paris 394 052 211