

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 2 rue de Tocqueville – 75017 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **SUR LES COMPTES ANNUELS** **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**



ARCADE AUDIT

26, rue La Quintinie

75015 PARIS

Tél. : 01.48.56.10.10

E-mail : contact@arcade-audit.fr

Aux actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACHETER-LOUER.FR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Valorisation du site internet, des abonnés, et des fichiers e-mailing :

Les notes 2.1 et 3.1 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives aux dépenses de création et d'amélioration du site internet, au portefeuille des abonnés et aux fichiers e-mailing figurant en immobilisations incorporelles.

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre du test de dépréciation pratiqué ainsi que, sur la base des informations disponibles à ce jour, les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses utilisées. Ces estimations ont par nature un caractère incertain, leur réalisation étant susceptible de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Nous avons également vérifié que les notes susmentionnées de l'annexe donnaient une information appropriée.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes et des informations

comptables fournies dans la note de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 7 mai 2021

ARCADE AUDIT

*Membre de la Compagnie Régionale de Paris
des Commissaires aux Comptes*

Représentée par

Sydney CHARBIT et Jean-Marie IDELON-RITON

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires					1 514	0,01
Fonds commercial	350 972		350 972	2,42	350 972	2,56
Autres immobilisations incorporelles	22 818 688	11 499 548	11 319 139	77,91	10 892 178	79,51
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels	6 100	3 482	2 618	0,02	3 228	0,02
Autres immobilisations corporelles	91 190	68 913	22 277	0,15	30 835	0,23
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	520 304	435 000	85 304	0,59	85 304	0,62
Créances rattachées à des participations	80 000		80 000	0,55	80 000	0,58
Autres titres immobilisés						
Prêts	1 000		1 000	0,01	4 550	0,03
Autres immobilisations financières	7 203		7 203	0,05	7 203	0,05
TOTAL (I)	23 875 456	12 006 943	11 868 513	81,69	11 455 783	83,62
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes	3 000		3 000	0,02	6 012	0,04
Clients et comptes rattachés	978 683	58 458	920 224	6,33	1 070 216	7,81
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	341		341	0,00	5 048	0,04
. Personnel	2 400		2 400	0,02	2 400	0,02
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices					28 026	0,20
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	63 831		63 831	0,44	75 565	0,55
. Autres	1 377 045		1 377 045	9,48	744 671	5,44
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement	250 015		250 015	1,72	250 015	1,82
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	32 236		32 236	0,22	38 900	0,28
Charges constatées d'avance	10 624		10 624	0,07	23 101	0,17
TOTAL (II)	2 718 174	58 458	2 659 716	18,31	2 243 953	16,38
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	26 593 630	12 065 401	14 528 229	100,00	13 699 736	100,00

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 4 167 735)	4 167 735	3 373 190
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	11 184 650	11 087 555
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	22 079	22 079
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 343 723	-2 693 809
Résultat de l'exercice	-688 169	350 086
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	12 342 573	12 139 101
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	75 411	75 411
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	75 411	75 411
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		190 000
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	800 000	
. Découverts, concours bancaires	2 281	2 287
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés		
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		270
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	264 556	315 205
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	84 962	72 879
. Organismes sociaux	177 098	68 258
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	644 157	655 951
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	27 416	31 081
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	74 528	60 652
Autres dettes	23 906	17 197
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	11 340	71 445
TOTAL (IV)	2 110 245	1 485 224
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	14 528 229	13 699 736

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	2 808 844		2 808 844	100,00	3 581 503	100,00	-772 659	-21,56	
Chiffres d'Affaires Nets	2 808 844		2 808 844	100,00	3 581 503	100,00	-772 659	-21,56	
Production stockée									
Production immobilisée			498 512	17,75	855 993	23,90	-357 481	-41,75	
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			3 427	0,12	76 159	2,13	-72 732	-95,49	
Autres produits			124	0,00	1 825	0,05	-1 701	-93,20	
Total des produits d'exploitation (I)			3 310 907	117,87	4 515 479	126,08	-1 204 572	-26,67	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			1 088 616	38,76	1 296 498	36,20	-207 882	-16,02	
Impôts, taxes et versements assimilés			47 400	1,69	46 828	1,31	572	1,22	
Salaires et traitements			858 531	30,57	868 442	24,25	-9 911	-1,13	
Charges sociales			373 487	13,30	359 751	10,04	13 736	3,82	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 592 562	56,70	1 380 997	38,56	211 565	15,32	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant			11 826	0,42	64 561	1,80	-52 735	-81,67	
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			-10	0,00	462	0,01	-472	-102,15	
Total des charges d'exploitation (II)			3 972 412	141,43	4 017 541	112,17	-45 129	-1,11	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-661 505	-23,54	497 939	13,90	-1 159 444	-232,84	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)									
Produits financiers de participations									
Produits des autres valeurs mobilières et créances									
Autres intérêts et produits assimilés			4	0,00	3 899	0,11	-3 895	-99,89	
Reprises sur provisions et transferts de charges									
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
Total des produits financiers (V)			4	0,00	3 899	0,11	-3 895	-99,89	
Dotations financières aux amortissements et provisions									
Intérêts et charges assimilées			4	0,00	6	0,00	-2	-33,32	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
Total des charges financières (VI)			4	0,00	6	0,00	-2	-33,32	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			0	0,00	3 893	0,11	-3 893	-100,00	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-661 505	-23,54	501 832	14,01	-1 163 337	-231,81	

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 577	0,20	25 368	0,71	-19 791	-78,01
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	5 577	0,20	25 368	0,71	-19 791	-78,01
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	32 240	1,15	177 114	4,95	-144 874	-81,79
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)	32 240	1,15	177 114	4,95	-144 874	-81,79
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-26 664	-0,94	-151 746	-4,23	125 082	82,43
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	3 316 487	118,07	4 544 747	126,89	-1 228 260	-27,02
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 004 656	142,57	4 194 661	117,12	-190 005	-4,52
RÉSULTAT NET	-688 169	-24,49	350 086	9,77	-1 038 255	-296,56
	<i>Perte</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier	5 496	0,20	628	0,02	4 868	775,16
Dont Crédit-bail immobilier						

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

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

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 aux 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
Immobilisations incorporelles brutes	21 167	2 006	3	23 170
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)
Amortissements et provisions	(9 922)	(1 580)	(3)	(11 499)
Immobilisations incorporelles nettes	11 244	426	0	11 670

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	16 113	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)
Immobilisations corporelles nettes	34	(9)	0	25

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 présentoirs 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
Total titres de participation	520	0	0	520
<i>Avances Paris Immobilier</i>	80			80
Total créances sur participation	80	0	0	80
<i>Dépôt et cautionnements versés</i>	7			7
<i>Prêts</i>	5	4	8	1
Total immobilisations financières brutes	612	4	8	608
Provisions sur titres EDITIONS PARIS IMMOBILIER	(435)			(435)
Total provisions sur titres de participation	(435)	0	0	(435)
Total provisions sur immobilisations financières	(435)	0	0	(435)
Total immobilisations financières nettes	177	4	8	173

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
TOTAL Autres créances	1 447	862

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
TOTAL produits à recevoir	0	29

3.8. Disponibilités et VMP

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

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 « Evénements 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
Total provisions pour risques et charges	75	0	0	75

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
Total des dettes fiscales et sociales	934	830

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
Total charges à payer	380	269

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

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
Total	1 089	1 296

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
Total	17	17

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