

**ACHETER-LOUER.FR**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 200 984,14 euros  
Siège social : 3, avenue du Canada – Zone d'Activités de Courtabœuf  
Parc Technopolis – Bâtiment Alpha – 91940 LES ULIS  
394 052 211 RCS ÉVRY

**RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE**  
**AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité d'ACHETER-LOUER.FR (la « Société ») et de sa filiale au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés d'ACHETER-LOUER.FR dudit exercice.

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur qui ont été tenus à votre disposition, selon les modalités et dans les délais légaux.

**I. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE LA FILIALE**

**1.1. Activité de la Société et du Groupe ACHETER-LOUER.FR**

Cotée sur Euronext Growth (anciennement Alternext) depuis juillet 2007, ACHETER-LOUER.FR met à disposition auprès des professionnels de l'immobilier - agents immobiliers, promoteurs et constructeurs de maisons individuelles - une gamme complète de solutions marketing :

- Thématiques d'annonces immobilières et magazines de réseaux immobiliers
- Portail de petites annonces immobilières de professionnels
- Outils de marketing direct numérique, de site responsive ainsi qu'une gamme d'applications web-mobiles
- Generations de leads intentionnistes Immobilier
- Campagnes e-mailing BtoC et BtoB

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* » et des prestations web et *e-mailing* uniquement adressées aux agences immobilières. Ces prestations ont déjà été utilisées en 2016 par des grandes marques de réseaux d'agences, dont notamment ORPI, L'ADRESSE, GUY HOQUET, ARTHURIMMO.COM, SOLVIMMO, AVIS-IMMOBILIER et le SNPI (*Syndicat National des Professions Immobilières*) partenaire d'ACHETER-LOUER.FR.

Au cours de l'exercice écoulé, la société ACHETER-LOUER.FR a également effectué le lancement d'une nouvelle ligne d'activité complémentaire des métiers historiques : « *Les bons plans pour votre futur logement* ». 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 nouvelle 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 2017, le marché de la communication immobilière a connu sur le premier semestre une situation d'attente avec les élections présidentielles et de recul sur le 2<sup>nd</sup> semestre, due notamment au manque de biens à la vente dans l'ancien sur le marché français, se traduisant sur les métropoles régionales et en Ile de France, par une pénurie de biens à vendre dans l'ancien de type 1 à 3 pièces.

En 2017, sur le marché de la presse, le principal concurrent de la société ACHETER-LOUER.FR reste LOGIC-IMMO (groupe SPIR) racheté en ce début 2018 par le groupe AXEL SPRINGER qui possède déjà SELOGER.COM.

Les principaux sites Internet concurrents aujourd'hui sont SELOGER, LEBONCOIN, LOGIC-IMMO, ainsi que le site immobilier BIEN'ICI, qui appartient aux organisations professionnelles d'agents immobiliers ainsi que les grands réseaux nationaux de transaction et plusieurs enseignes majeures de la promotion immobilière.

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

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe ACHETER-LOUER.FR est de 2 536 K€ en 2017 contre 2 442 K€ en 2016, soit une hausse de 3,85 %.

Les produits d'exploitation consolidés s'établissent à 3 610 K€ en 2017 contre 3 437 K€ en 2016, soit une hausse de 5 %.

- **Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2017.**

*Augmentation de capital par exercice de BSA*

Nous vous rappelons que le 30 juin 2016, le Directoire d'ACHETER-LOUER.FR a décidé de réaliser une levée de fonds par voie d'augmentations de capital d'un montant brut global initial, prime d'émission comprise, de 897 361,14 euros maximum, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (DPS), par émission d'un nombre de 44 868 057 actions nouvelles ordinaires assorties de deux bons de souscription d'action (ABSA) chacune, au prix de souscription de 0,02 euro par ABSA, soit une prime d'émission de 0,01 euro.

Les 89 736 114 bons de souscription d'actions (BSA) détachés des actions nouvelles donnent droit de souscrire à une action au prix d'exercice de 0,02 euro et sont exerçables du 1<sup>er</sup> août 2016 jusqu'au 31 juillet 2019. Ils ne font pas l'objet d'une cotation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a constaté des augmentations de capital d'un montant nominal global de 769 861,14 euros par exercice d'un nombre total de 76 986 114 BSA entraînant la création de 76 986 114 actions ordinaires nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale .

*Augmentation de capital par exercice de BSA 2016*

Nous vous rappelons aussi que le 30 juin 2016, le directoire de la société ACHETER-LOUER.FR a décidé de procéder à l'émission de bons de souscription d'action (les « BSA 2016 ») attribués gratuitement aux actionnaires de la Société, aux fins de leur permettre de limiter leur dilution suite à l'émission des ABSA tout en leur permettant d'être associés au développement futur de la Société.

Les actionnaires historiques de la société se sont ainsi vu attribuer gratuitement un BSA 2016 pour chaque action inscrite en compte à l'issue de la séance de bourse de la journée du 21 juillet 2016 (à l'exception des 44 868 057 actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire et par incorporation de créances qui n'ont pas donné droit à l'attribution gratuite de BSA 2016).

Il a ainsi été émis par la société ACHETER-LOUER.FR un nombre total de 45 585 312 BSA 2016 admis à la cotation sur le marché ALTERNEXT D'EURONEXT PARIS SA sous le code ISIN FR0013188513, lesquels étaient exerçables du 1<sup>er</sup> Août 2016 jusqu'au 31 juillet 2017 (inclus).

Ainsi, 25 BSA 2016 donnaient le droit de souscrire à 12 actions nouvelles au prix d'exercice de 0,02 euro par action nouvelle (soit, 0,01 euro de nominal et 0,01 euro de prime d'émission).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a constaté des augmentations de capital d'un montant nominal global de 196 756,32 euros par exercice d'un total de 40 990 900 BSA 2016 entraînant la création de 19 675 632 actions ordinaires nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale .

#### *Émission de Bons de Souscription d'Obligations Convertibles en Actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles (OCABSOC)*

Le 25 août 2017, le Directoire de la Société, sur autorisation de l'assemblée générale des actionnaires, a décidé de lancer une émission obligataire sous forme de *Bons de Souscription d'Obligations Convertibles en Actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles en actions* pour un montant de 2 640 000 € et dans la limite d'un montant global d'environ 29 040 000 € dans l'hypothèse où l'ensemble des bons serait exercé.

Les OCABSOC sont composées d'obligations convertibles (« OC 2017 ») auxquelles sont attachées à chacune d'elles dix (10) bons de souscription d'obligations convertibles (ci-après les « BSOC2018 », « BSOC2019 », « BSOC2020 », « BSOC2021 », « BSOC2022 ») exerçables sur 5 ans.

La valeur unitaire des OCABSOC a été fixée à 1 euros et le prix de souscription aux OCABSOC a été fixé au pair. La durée de l'emprunt est de 72 mois (soit 6 années), soit jusqu'au 14 septembre 2023.

Dans l'hypothèse où le nombre maximum de BSOCABSOC serait souscrit, soit 2 640 000 OCABSOC, il serait émis un nombre maximum de 26 400 000 BSOC.

Le prix d'exercice unitaire des BSOC sera égal à un (1) euro par BSOC. Le prix d'exercice des BSOC devra être intégralement libéré en numéraire lors de la souscription par versements en espèces et/ou par compensation avec des créances, certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Les OC font courir un intérêt de 1 % brut par an, payable annuellement, à terme échu le 14 septembre de chaque année, pour la première fois le 14 septembre 2018 et pour la dernière fois le 14 septembre 2023.

La parité de conversion des OC est calculée selon la formule suivante :

$$N = Vn/P$$

Où

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

**Vn** : correspond à la valeur nominale de l'OC ;

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

Le nombre maximum d'OC qui pourront être converties sur une période de douze mois à compter de la date d'émission sera égal à un montant représentant au maximum 20% du nombre d'actions composant le capital de la Société.

Cette levée de fonds a permis à la Société d'atteindre la taille critique sur le marché du marketing à la performance appliqué à l'immobilier et aux différentes étapes de la vie immobilière du particulier. Une partie des fonds sera utilisée dans une optique de croissance interne, afin notamment d'élargir les bases e-mails en propres et de renforcer leur monétisation.

Les croissances externes envisagées seront complémentaires des expertises du Groupe et de ses positions. Les domaines d'activités visés sont les suivants : Gestion de bases de données / e-marketing / SEO / e-mailing / Collecte et qualification de lead / Régie / Routage emailing / Création de contenu digital / Développement de solutions et d'applications appliquées à la chaîne de valeur de l'immobilier. Ces acquisitions permettront de développer des ventes croisées auprès des clients et prospects d'ACHETER-LOUER.FR et d'augmenter la productivité du Groupe. Elles pourront également concourir à développer l'audience directe et indirecte du Site ACHETER-LOUER.FR.

Le 17 septembre 2017, le Directoire de la Société a constaté que 1 320 000 OCABSOC de 1 euro de valeur nominale ont été souscrites et libérées par les investisseurs.

Le 6 décembre 2017, le Directoire de la Société a constaté une augmentation de capital social par conversion de 1 065 000 OC représentant 32 983 299 actions créées.

Aux termes de l'ensemble de ces augmentations de capital par exercice de BSA, BSA 2016 et conversion d'OC, le capital social s'élève à 2 200 984,14 euros divisé en 220 098 414 actions de 0,01 euro de valeur nominale chacune.

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

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

- **Activités en matière de recherche et développement**

La Société a engagé 865 174 euros de frais de développement au cours de l'exercice écoulé.

- **Évolution prévisible et perspectives d'avenir**

Après plusieurs années de réorganisation, ACHETER-LOUER.FR a achevé sa mutation, ce qui lui permet maintenant de retrouver de meilleures performances économiques et financières :

- La nouvelle organisation et la nouvelle gouvernance opérationnelle de la Société, tournée vers le développement sont désormais en place : les équipes et les nouveaux dirigeants peuvent ainsi consacrer toute leur énergie au déploiement commercial sur l'ensemble de la France.
- La variabilisation des coûts de production de l'activité presse permet d'assurer une meilleure rentabilité.
- De nouveaux services de marketing digital à la performance sont actuellement commercialisés par ACHETER-LOUER.FR. Cette nouvelle orientation de la société pourrait constituer à l'avenir un relais de croissance et apporter une alternative crédible aux offres de la concurrence.
- L'innovation produit, avec l'élargissement de la gamme de services de marketing direct numérique,
- L'innovation commerciale, avec la poursuite de son développement commercial en régions.

Les quatre premiers mois de l'exercice 2018 se sont déroulés dans de bonnes conditions :

- Le marché immobilier s'avère très dynamique ; agents immobiliers et promoteurs, principaux clients de la société ACHETER-LOUER.FR, ont une activité soutenue et sont à la recherche de développement, ce qui contribue à soutenir l'offre de marketing à la performance du groupe.
- L'activité de comparaison et de mise en relation dans le domaine de l'habitat séduit de nombreux annonceurs
- Avec un point mort considérablement abaissé et une trésorerie désormais positive, elle dispose des marges de manœuvres nécessaires pour préparer son avenir en toute sérénité.

Comme indiqué dans ses différents communiqués, la Société ACHETER-LOUER.FR compte utiliser cette trésorerie notamment à des fins de croissance externe relative mais entend se donner le temps de s'assurer du choix du meilleur partenaire.

L'ambition d'ACHETER-LOUER.FR étant désormais de construire un groupe figurant parmi les leaders de son secteur à l'horizon de 5 ans en conjuguant croissance interne et croissance externe.

Pour la première fois depuis plusieurs années, elle a la visibilité financière lui permettant de construire un modèle de développement sur le long terme.

Dans le cadre sa stratégie de croissance externe ACHETER-LOUER.FR est accompagnée par une banque d'affaires ayant pour mission depuis décembre 2017 de rechercher et de sélectionner des cibles potentielles.

## **1.2. Situation financière de la Société et du Groupe**

### **• Situation financière de la Société**

Au 31 décembre 2017, le montant des capitaux propres de la Société s'élève à 10 424 741 euros pour un capital social de 2 200 984,14 euros à cette même date et contre un montant des capitaux propres s'établissant à 7 593 492,52 euros au 31 décembre 2016.

Le montant des dettes financières de la Société s'élève à 262 926 euros au 31 décembre 2017, contre 1 414 euros au 31 décembre 2016.

### **• Situation financière du Groupe**

Au 31 décembre 2017, le montant des capitaux propres consolidés du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'élève à 9 762 K€ contre 6 886 K€ au 31 décembre 2016.

Le montant de la dette financière consolidée du Groupe s'élève à 262 926 euros au 31 décembre 2017 contre 1 620 euros au 31 décembre 2016. Celui de la dette consolidée s'élève à 1 522 K€ au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.

La trésorerie consolidée au 31 décembre 2017 est de 1 861 K€ contre 46 K€ au 31 décembre 2016.

## **1.3. Description des principaux risques**

### **• Risques liés aux clients**

L'offre commerciale de la Société étant ciblée vers les professionnels de l'immobilier, la quasi-totalité de son chiffre d'affaires est réalisée auprès de personnes morales.

Aucun client ne représente individuellement une part significative du chiffre d'affaires de la Société, et celle-ci n'est donc pas confrontée à un risque de dépendance forte vis-à-vis d'un client spécifique.

La situation économique avait touché fortement les agences immobilières en 2009. Un grand nombre de fermetures d'agences avait eu lieu, de même que début 2010. Une nouvelle dégradation de l'environnement économique ainsi que celle de la situation des agents immobiliers constituerait un risque important pour la Société.

- **Risques liés aux contrats de partenariat**

La Société a conclu de nombreux contrats de partenariats et accords non exclusifs avec plusieurs groupes immobiliers nationaux ou régionaux ainsi qu'avec des partenaires présents sur Internet lui permettant d'offrir des services complémentaires à son offre. Ces partenariats sont conclus pour une durée de 1 à 2 ans.

Aucune assurance ne peut être donnée pour l'avenir quant à la qualité de ces relations, au fonctionnement, au renouvellement ou à la pérennité des différents accords conclus.

- **Risques liés à la faculté de s'adapter aux fluctuations de l'activité**

La Société a vécu en 2009 une année de forte contraction de son activité, suivie d'un redémarrage entre 2010 et 2014. Une nouvelle contraction en 2018 constituerait un risque.

- **Risques liés à la conjoncture du marché immobilier**

En 2017, le marché de l'immobilier a connu sur le premier semestre une situation d'attente avec les élections présidentielles et de recul sur le 2<sup>nd</sup> semestre, due notamment au manque de biens à la vente dans l'ancien sur le marché français, se traduisant sur les métropoles régionales et en Ile de France, par une pénurie de biens à vendre dans l'ancien de type 1 à 3 pièces.

- **Risques liés à la dépendance vis-à-vis d'hommes-clés**

Le succès d'Acheter-louer.fr repose en partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants, Messieurs Laurent Campagnolo et Norbert Alvarez. Leur départ pourrait avoir un effet négatif non négligeable sur la stratégie, les résultats et la situation financière de la Société.

Toutefois, la Société considère qu'une grande partie des fonctions assumées par les dirigeants pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs, le cas échéant, après une période d'adaptation et/ou de formation.

- **Risques liés à la dépendance vis-à-vis de fournisseurs**

ACHETER-LOUER.FR n'a pas de risques majeurs vis à vis de ses fournisseurs.

#### **1.4. Activité de la filiale EDITIONS PARIS IMMOBILIER**

LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER est spécialiste de la vente d'espaces d'annonces immobilières sur PARIS intra-muros, détenues à 99,63 % par la Société ACHETER-LOUER.FR.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 93 547 euros au 31 décembre 2017 contre 76 012 euros au 31 décembre 2016 soit une hausse de 23,06 %.

Le chiffre d'affaires de la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER s'est élevé au titre de l'exercice 2017 à 58 363 euros en hausse de 4,20 % par rapport à un chiffre d'affaires de 56 012 euros réalisé au cours de l'exercice 2016.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 42 807,20 euros contre 49 351 euros en 2016, le résultat d'exploitation se traduit par un bénéfice de 41 444,32 euros contre un bénéfice de 41 892,82 euros au titre de l'exercice 2016.

Le résultat financier est de 0 euros contre une perte de (48) euros en 2016.

Le résultat exceptionnel est déficitaire de 9 295 euros en 2017 alors que bénéficiaire de 15 280 euros en 2016.

Le résultat net de la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour l'exercice 2017 est un bénéfice de 41 444 euros, contre un bénéfice de 41 892,82 euros au titre de l'exercice 2016.

## **II. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT**

### **2.1. Comptes sociaux de la Société ACHETER-LOUER.FR**

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2017, exclusivement réalisé en France, s'est élevé à 2 535 518 euros, à comparer à un chiffre d'affaire d'un montant de 2 442 510 euros au titre de l'exercice 2016, soit une hausse de 3,8 %.

Les produits d'exploitation de la Société s'élèvent à 3 575 219 euros au 31 décembre 2017 contre 3 417 250 euros au 31 décembre 2016 soit une hausse de 4,6%.

Après déduction des charges d'exploitation (y compris la dotation aux provisions sur immobilisations incorporelles) qui se sont élevées à 3 375 997 euros en 2017 contre 3 147 784 en 2016, le résultat d'exploitation 2017 se solde par un bénéfice de 199 222 euros à comparer à un résultat bénéficiaire d'un montant de 269 467 euros en 2016.

Le résultat financier de l'exercice 2017 est une perte de 2 435 euros, à comparer à une perte de (4 468) euros pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice 2017 est un bénéfice de 196 788 euros, à comparer à un résultat courant avant impôts de 264 999 euros réalisé au cours de l'exercice 2016.

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2017 est une perte de (101 000) euros contre un bénéfice de 44 054 euros au titre de l'exercice 2016.

Le résultat net de l'exercice 2017 est un bénéfice de 95 788 euros contre une perte d'un montant de 309 052 euros au titre de l'exercice 2016.

### **2.2. Comptes consolidés**

La société mère, ACHETER-LOUER.FR, consolide la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER, filiale à 99,63 %, selon la méthode de l'intégration globale.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le montant consolidé des produits d'exploitation s'élève à 3 610 K€ contre 3 437 K€ au 31 décembre 2016.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe au cours dudit exercice s'élève à 2 536 K€ contre 2 443 K€ au titre de l'exercice 2016.

Les charges d'exploitation s'élèvent à (3 360) K€ en 2017 contre (3 157) K€ en 2016 et se ventilent de la manière suivante :

| En K€   | 2017           | 2016           |
|---|----------------|----------------|
| Charges de personnel :  | (1 051)        | (1 104)        |
| Autres charges d'exploitation :                               | (1 172)        | (1 076)        |
| Impôts et taxes :   | (55)           | (40)           |
| Amortissement et dotations nettes de reprises de provisions : | (1 083)        | (937)          |
| <b>Total</b>  | <b>(3 360)</b> | <b>(3 157)</b> |

Le résultat d'exploitation consolidé est un bénéfice de 250 K€ en 2017 contre un bénéfice de 280 K€ en 2016.

Le résultat financier est une perte de (2) K€ en 2017 contre une perte de (5) K€ en 2016.

Le résultat exceptionnel est une perte de (110) K€ en 2017 contre un bénéfice de 59 K€ en 2016.

Au 31 décembre 2017, le résultat net consolidé du Groupe s'établit à 137 K€, de même que le résultat net part du groupe de 2017 s'élève à 137 K€ comparé à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2016 qui s'élève à 335 K€.

| En K€   | 2017  | 2016  | Variation 2017/2016 |
|---|-------|-------|---------------------|
| Produits d'exploitation consolidés  | 3 610 | 3 437 | 5,03%               |
| Résultat d'exploitation consolidé avant dotation aux amortissements sur immobilisations incorporelles | 1 299 | 1 100 | 18,09%              |
| Résultat d'exploitation consolidé   | 250   | 280   | -10,71%             |
| Résultat courant consolidé  | 248   | 276   | -10,14%             |
| Résultat net consolidé  | 137   | 335   | -59,10%             |

La trésorerie du groupe s'établit à la clôture de l'exercice à 1 861 K€ contre 46 K€ au 31 décembre 2016.

Les capitaux propres consolidés (part du Groupe) s'élèvent à la clôture de l'exercice 2017 à 9 762 K€ contre 6 889 K€ au 31 décembre 2016.

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

Au cours de l'exercice écoulé, la Société ACHETER-LOUER.FR a réalisé un bénéfice d'un montant de 95 788 euros que nous vous proposons d'affecter intégralement au compte de report à nouveau.

| <b>Affectation du résultat (en euros)</b>                                 | <b>31/12/2017</b> |
|---|-------------------|
| Resultant de l'exercice 2017  | 95 788 €          |
| Affectation au compte de report à nouveau                                 | 0 €               |
| Report à nouveau des exercices précédents                                 | (2 876 349) €     |
| Solde du compte de Report à nouveau en suite de l'affectation du résultat | (2 780 561) €     |

### **2.4. Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices**

Conformément à la loi, nous vous informons qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

### **2.5. Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices figure en **Annexe 1** au présent rapport.

### **2.6. Délais de règlement**

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte dans le tableau ci-après, de la décomposition, à la clôture de l'exercice, du solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs par date d'échéance.

- Concernant les factures reçues non réglées à la date du 31/12/2017 dont le terme est échu :

| En €   | Article D. 441 I- 1° : Factures reçues                                |                 |                  |                  |                     |                           |
|--|---|-----------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
|  | non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |                 |                  |                  |                     |                           |
|  | 0 jour<br>(indicatif)   | 1 à<br>30 jours | 31 à 60<br>jours | 61 à 90<br>jours | 91 jours<br>et plus | Total<br>(1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement   |   |                 |                  |                  |                     |                           |
| Nombre de factures concernées  | -   | -               | -                | -                | 64                  | 64                        |
| Montant total des factures concernées TTC  | -   | -               | -                | -                | 62 218              | 62 218                    |
| Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice  | 0,00%   | 0,00%           | 0,00%            | 0,00%            | 1,98%               | 1,98%                     |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées |   |                 |                  |                  |                     |                           |
| Nombre des factures exclues  | 93  |                 |                  |                  |                     |                           |
| Montant total des factures exclues   | 212 815   |                 |                  |                  |                     |                           |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés   |   |                 |                  |                  |                     |                           |
| (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)          |   |                 |                  |                  |                     |                           |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                               | Délais légaux   |                 |                  |                  |                     |                           |
|  | Selon article L443-1 du code de commerce                              |                 |                  |                  |                     |                           |
|  |   |                 |                  |                  |                     |                           |
|  |   |                 |                  |                  |                     |                           |

- Concernant les factures émises non réglées à la date du 31/12/2017 dont le terme est échu :

| En €   | Article D. 441 I- 2° : Factures émises                                |              |               |               |                     |                           |
|--|---|--------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------------|
|  | non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                     |                           |
|  | 0 jour<br>(indicatif)   | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et<br>plus | Total (1 jour<br>et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement   |   |              |               |               |                     |                           |
| Nombre de factures concernées  | 98  | 972          | 24            | 29            | 926                 | 2 049                     |
| Montant total des factures concernées TTC  | 42 259  | 84 589       | 18 547        | 14 516        | 1 105 294           | 1 265 205                 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice  | 1,40%   | 2,80%        | 0,61%         | 0,48%         | 36,62%              | 41,92%                    |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées |   |              |               |               |                     |                           |
| Nombre des factures exclues  | 187   |              |               |               |                     |                           |
| Montant total des factures exclues   | 133 187   |              |               |               |                     |                           |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés   |   |              |               |               |                     |                           |
| (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)          |   |              |               |               |                     |                           |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                               |   |              |               |               |                     |                           |
|  | Délais légaux   |              |               |               |                     |                           |
|  | Selon article L443-1 du code de commerce                              |              |               |               |                     |                           |
|  |   |              |               |               |                     |                           |

### **III. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

En vous rendant compte de l'activité de la Société, nous vous avons exposé l'activité de sa filiale.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan (cf. § [4.4] de l'annexe des comptes sociaux).

Conformément à l'article L.233-6 du nouveau Code de commerce, il est précisé que la Société n'a réalisé aucune prise de participation dans des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française au cours de l'exercice écoulé.

### **IV. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL**

#### **4.1. Capital social**

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élevait à 2 200 984,14 euros, divisé en 220 098 414 actions de 0,01 euro de valeur nominale chacune.

#### **4.2 Évolution du capital social**

Depuis le début de l'exercice écoulé, le capital social a évolué comme suit :

| Date                      | Opération   | Nombre d'action avant | Nombre d'action après | Valeur nominale | Montant du capital |
|---------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| 17/01/17 <sup>(1)</sup>   | Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA et BSA 2016          | 90 453 369            | 102 161 849           | 0.01 €          | 1 021 618,49€      |
| 23/01/17 <sup>(1)</sup>   | Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA                      | 102 161 849           | 107 661 849           | 0,01 €          | 1 076 618,49 €     |
| 28/06/2017 <sup>(1)</sup> | Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA et de BSA 2016       | 107 661 849           | 138 945 001           | 0,01 €          | 1 389 450,01 €     |
| 25/08/2017 <sup>(1)</sup> | Augmentation de capital résultant de l'exercice de BSA et de BSA 2016       | 138 945 001           | 165 069 001           | 0,01 €          | 1 650 690,01 €     |
| 06/12/2017 <sup>(1)</sup> | Augmentation de capital par conversion des OC en actions et exercice de BSA | 180 744 625           | 220 098 414           | 0,01 €          | 2 200 984,14 €     |

(1) Date de constatation de l'augmentation de capital

Il est renvoyé au *paragraphe 1.1* ci-dessus pour de plus amples précisions sur ces opérations.

#### **4.3 Actionnaires détenant plus de 5% au 31 décembre 2017**

En application des dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2017 :

| Actionnaires    | Actions            |                | Droits de vote     |                |
|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                 | Nombre             | %              | Nombre             | %              |
| WARWYCK PHOENIX | 22 753 910         | 10,34%         | 22 753 910         | 10,32%         |
| PUBLIC          | 197 344 504        | 89,66%         | 197 776 992        | 89,68%         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>220 098 414</b> | <b>100,00%</b> | <b>220 530 902</b> | <b>100,00%</b> |

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, ne détiennent plus de 5% du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2017 et aucune autre modification dans la répartition du capital n'a été portée à la connaissance de la Société depuis cette date.

#### **4.4 Capital potentiel**

- **Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions**

Depuis le début de l'exercice écoulé, le directoire n'a procédé à la mise en place d'aucun plan d'option de souscription ou d'achat d'actions. Il n'existait aucune option en vigueur au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions légales, les informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions figurent dans le rapport spécial du directoire établi en application des dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce.

- **Information sur les attributions gratuites d'actions**

Depuis le début de l'exercice écoulé, le directoire n'a procédé à la mise en place d'aucun plan d'attribution d'actions gratuites. Au 31 décembre 2017, aucun plan n'était encore en vigueur.

Conformément aux dispositions légales, les informations sur les plans d'attribution gratuite d'actions sont contenues dans le rapport spécial du Directoire prévu à l'article L225-197-4 du Code de commerce.

- **Information sur les valeurs mobilières donnant accès au capital**

##### Émission de BSA

Nous vous rappelons que le 30 Juin 2016, le Directoire d'ACHETER-LOUER.FR a décidé de réaliser une levée de fonds par voie d'augmentations de capital d'un montant brut global initial, prime d'émission comprise, de 897 361,14 euros maximum, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission d'un nombre de 44 868 057 actions nouvelles ordinaires chacune assorties de deux bons de souscription d'action (ABSA).

Les principales caractéristiques des ABSA sont résumées ci-après.

- Prix de souscription par ABSA : 0,02 euro dont 0,01 de prime d'émission
- Nombre de BSA à émettre : 89 736 114
- Ratio d'attribution : 1 BSA donne droit de souscrire à une action

- Prix d'exercice des BSA : 0,02 euro
- Période d'exercice : du 1<sup>er</sup> août 2016 au 31 juillet 2019
- Les BSA ne font pas l'objet d'une cotation.
- Nombre de BSA restants : 2 197 500

#### Obligations Convertibles en Actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles

Le 25 août 2017, le Directoire de la Société a, sur usage d'une délégation de l'assemblée générale des actionnaires, décidé de lancer une émission à titre gratuit, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de bons de souscription d'obligations convertibles en actions avec bons de souscription d'obligations convertibles en actions (« BSOCABSOC ») pour un montant de 2 640 000 € et dans la limite d'un montant global d'environ 29 040 000 € dans l'hypothèse où l'ensemble des bons serait exercé.

Les principales caractéristiques des OCABSOC sont résumées ci-après.

- Taux d'intérêt de 1% ;
- Valeur nominale de l'OC : 1 € ;
- Nombre d'OCABSOC à émettre représentant un montant de souscription aux OCABSOC et d'exercice des BSOC compris entre un minimum de 5 280 K€ et un maximum de 29 M€ sur une période de 6 ans ;
- Convertibilité sur la base d'un taux de conversion représentant au minimum 65% de la valeur moyenne des cours de clôture de l'action constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la date de conversion ;
- Conversion ne pouvant pas entraîner une dilution supérieure à 20% du capital social par an ;
- Les OCABSOC ne seront pas admises aux négociations sur le marché de référence de la société ACHETER-LOUER.FR
- Nombre d'OCABSOC restantes au 31 décembre 2017 : 1 575 000

#### **4.5 Auto détention - Autocontrôle**

La Société ne détient aucune de ses propres actions et n'a procédé depuis le début de l'exercice écoulé à aucune acquisition ou cession de ses propres actions.

Conformément aux dispositions de l'article R.233-19 du Code de commerce, nous vous précisons que la Société n'a procédé, au cours de l'exercice écoulé, à aucune aliénation en application des dispositions de l'article L.233-29 du Code de commerce relatif aux participations réciproques.

#### **4.6 Evolution du cours de bourse**

Il est rappelé que les actions d'ACHETER-LOUER.FR sont admises à la cotation sur le marché ALTERNEXT Paris depuis le 23 juillet 2007 (Code ISIN FR0010493510 – Mnémonique : ALALO).

Le cours d'introduction en bourse était de 5,30 €.

Au 16 AVRIL 2018, date de l'établissement de ce rapport par le directoire de la Société, l'action d'ACHETER-LOUER.FR cotait 0,0438 € soit une capitalisation boursière de 7 M€.

Au 31 décembre 2017, l'action de la Société ACHETER-LOUER.FR cotait 0,05 €, soit une capitalisation totale de 8 M€. Depuis le début de l'exercice écoulé, le cours de bourse a évolué comme suit :



## **V- RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE**

### **5.1. Ressources humaines**

L'effectif moyen du Groupe s'élève à 16 salariés au 31 décembre 2017 contre 20 au 31 décembre 2016, tous employés en France, et localisés sur le site des ULIS (91 Essonne).

### **5.2. Actionnariat salarié**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société ACHETER-LOUER.FR n'a procédé à aucune acquisition d'action destinée aux salariés.

Au 31 décembre 2017, la Société ACHETER-LOUER.FR n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, les salariés ne détiennent directement ou indirectement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur à l'exception des actions attribuées gratuitement en vertu des dispositions des articles L225-197-4 du Code de commerce qui sont soumises à une période d'incessibilité de deux ans à compter de la date d'attribution définitive desdites actions.

## **VI. AUTRES INFORMATIONS**

### **6.1. Charges somptuaires** (art. 223 *quater* et 39-4 du CGI)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense au titre des charges somptuaires au sens des articles 223 *quater* et 39-4 du Code général des impôts.

### **6.2. Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code général des impôts à l'exception des frais suivants :

- Pénalité, Amendes : 0 €
- Taxes sur les voitures particulières des sociétés : 4 277 €
- Provisions et charges à payer non déductibles : 0 €

### **6.3. Succursales**

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de commerce, il est précisé qu'à la date du présent rapport, la Société ne dispose d'aucune succursale.

### **6.4. Anticipation du RGPD**

ACHETER-LOUER.FR ne traite pas de données sensibles et les procédures mise en place sont d'ores et déjà conformes aux principales dispositions du Règlement Général des Données Personnelles (RGPD) entrant en vigueur le 25 mai 2018, ACHETER-LOUER.FR n'anticipe pas d'impact particulier de cette nouvelle réglementation sur son activité.

## **VIII. , DECISION A PRENDRE**

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

Lors de cette assemblée, vous entendrez également la lecture du rapport spécial du Directoire et des rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur ces projets de délégations.

*ooOoo*

Les projets de résolutions qui vous sont soumis reprennent les principaux points de ce rapport, nous vous remercions de bien vouloir les approuver.

Le Directoire

**ANNEXE 1 – TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

| <b>Nature des Indications / Périodes</b>                                    | <b>31/12/2017</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | <b>31/12/2014</b> | <b>31/12/2013</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Durée de l'exercice   | 12 mois           |
| <b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>a ) Capital social</i>   | 2 200 984         | 904 534           | 4 558 531         | 3 658 904         | 3 158 903         |
| <i>b ) Nombre d'actions émises</i>  | 220 098 414       | 90 453 369        | 45 585 312        | 36 589 039        | 31 589 031        |
| <i>c ) Nombre d'obligations convertibles en actions</i>                     | 255 000           | 0                 | 0                 | 0                 | 5 000 008         |
| <b>II - Résultat global des opérations effectives</b>                       |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>a ) Chiffre d'affaires hors taxes</i>                                    | 2 535 518         | 2 442 510         | 2 352 933         | 2 677 591         | 3 030 012         |
| <i>b ) Bénéfice avant impôt, amortissements &amp; provisions</i>            | 983 156           | 1 112 399         | 55 027            | 762 236           | 631 703           |
| <i>c ) Impôt sur les bénéfices</i>  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <i>d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements &amp; provisions</i> | 983 156           | 1 112 399         | 55 027            | 762 236           | 706 910           |
| <i>e ) Bénéfice après impôt, amortissements &amp; provisions</i>            | 95 788            | 309 052           | -2 890 371        | 196 915           | 114 930           |
| <i>f ) Montants des bénéfices distribués</i>                                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <i>g ) Participation des salariés</i>                                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>              |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <i>b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <i>c ) Dividende versé à chaque action</i>                                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>IV - Personnel :</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>a ) Nombre de salariés</i>   | 16                | 20                | 22                | 25                | 26                |
| <i>b ) Montant de la masse salariale</i>                                    | 750 246           | 785 725           | 938 602           | 945 065           | 969 907           |
| <i>c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>        | 300 693           | 318 290           | 389 222           | 373 146           | 391 502           |