

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme

Siège social : 3, avenue du Canada – 91 940 Les Ulis

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019



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 consolidés de la société ACHETER-LOUER.FR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Directoire le 24 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

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

Les notes 3.1 et 4.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 24 avril 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;

- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 1^{er} juin 2020

ARCADE AUDIT

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



Représentée par
Sydney CHARBIT

GROUPE ACHETER-LOUER.FR

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019

ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018
	<i>BRUT</i>	<i>AMORTISSEMENTS & PROVISIONS</i>	<i>NET</i>	<i>NET</i>
Ecart d'acquisition (4.1.1)	429	429	0	0
Immobilisations Incorporelles (4.1.2)	21 150	10 050	11 100	9 604
Immobilisations Corporelles (4.1.3)	94	60	34	29
Immobilisations Financières (4.1.4)	12	0	12	15
<i>total Actif Immobilisé</i>	21 685	10 539	11 146	9 648
Stocks et En-cours (4.2)	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés (4.3)	502	58	444	605
Autres créances et comptes de régularisation	574	0	574	721
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (4.4)	1 056	0	1 056	1 223
<i>total Actif Circulant</i>	2 132	58	2 074	2 548
TOTAL ACTIF	23 817	10 597	13 220	12 196

GROUPE ACHETER-LOUER.FR

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019

PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital (4.5)	3 373	2 454
Réserves (4.5)	7 838	7 622
Résultat (4.5)	410	171
Capitaux propres (part du groupe)	11 621	10 248
Intérêts minoritaires	-2	-2
Capitaux propres	11 619	10 245
Provisions pour risques et charges (4.6)	113	126
Emprunts et dettes financières (4.7)	192	503
Fournisseurs et comptes rattachés	315	392
Autres dettes et comptes de régularisation (4.8)	982	931
total Dettes	1 489	1 826
TOTAL PASSIF	13 220	12 196

GROUPE ACHETER-LOUER.FR

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
CHIFFRE D'AFFAIRES (4.9.1)	3 582	2 895
Chiffre d'affaires immobilier	3 582	2 895
	0	0
Autres produits d'exploitation (4.9.2)	959	975
Produits d'exploitation (4.9)	4 540	3 870
Charges de personnel	-1 228	-1 263
Autres charges d'exploitation (4.9.3)	-1 202	-1 166
Impôts et taxes	-47	-61
Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions	-1 489	-1 188
Charges d'exploitation	-3 967	-3 678
RESULTAT D'EXPLOITATION	573	192
Produits financiers	7	0
Charges financières financiers	-0	-1
RESULTAT FINANCIER (4.10)	7	-1
RESULTAT COURANT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	580	191
Produits exceptionnels	25	4
Charges exceptionnelles	-196	-24
RESULTAT EXCEPTIONNEL (4.11)	-170	-20
Impôt sur les sociétés (4.12)	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	410	171
INTERETS MINORITAIRES	0	-0
RESULTAT NET PART DU GROUPE	410	171
Résultat par action (en euros)	0,00147	0,00076
Résultat dilué par action (en euros)	0,00069	0,00034

Annexe aux comptes consolidés au 31/12/2019

1- Préambule :

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires du Groupe Acheter-louer.fr est en hausse de 24%, soit 3 582 K€ au 31 décembre 2019 contre 2 895 K€ en 2018. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 4 540 K€ (contre 3 870 K€ en 2018), soit une hausse de près de 17 %.

1.1 - Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2019 :

Lancement d'une nouvelle base de données sur la thématique de l'habitat

En Janvier 2019, la société a créé une nouvelle base de données sous l'enseigne MaLettreHabitat, sur la thématique de l'habitat. Permettant aux annonceurs spécialisés dans l'amélioration, l'équipement, et la rénovation des habitations, de proposer des offres, des produits ou des services aux particuliers.

Lancement de la conciergerie Acheter-louer.fr

En Mars 2019, la Société a développé la conciergerie Acheter-louer.fr www.conciergerie-acheter-louer.fr. Nos concierges aident les particuliers à déménager, à organiser l'installation dans leur nouveau logement et leur permettent de réaliser des économies. Nous proposons des produits et services de grandes marques : Déménagement, Énergie, Internet, Téléphonie, Assurances, Services à l'habitat, Informations pratiques, Services financiers.

Lancement de l'application mobile Acheter-louer.fr

En Avril 2019, la Société a déployé l'application mobile Acheter-louer.fr développée en version iPhone, iPad, et Android. Avec cette application Acheter-louer.fr propose aux Mobinautes de découvrir sur leur Smartphone les offres immobilières géolocalisées de leur région (plus d'1 million d'annonces immobilières), de réaliser leurs projets immobiliers d'achat ou de location, de vente ou d'investissement, et de découvrir également tous les bons plans, les offres, les astuces, les bonnes idées, les articles, les infos pratiques, les services et les nouveautés, pour équiper, améliorer, rénover, agrandir leurs habitats. L'application Acheter-louer.fr propose de nombreuses fonctionnalités : Géolocalisation, Carte dynamique, Dessiner sur la carte, Points d'intérêts, Estimer votre bien, les biens autour de moi, ...

Signature d'un partenariat stratégique avec WEEFLOW pour diffuser les annonces ACHETER-LOUER.FR sur la Marketplace Facebook

Ce partenariat exclusif signé en novembre 2019 prévoit la diffusion des annonces immobilières sur la Marketplace Facebook avec ACHETER-LOUER.FR, en tant qu'opérateur d'annonces immobilières, et WEEFLOW, en tant que partenaire technologique pour la gestion et la publication des flux d'annonces en automatique sur la Marketplace Facebook. ACHETER-LOUER.FR assure le développement commercial et apporte les annonces immobilières à diffuser sur la Marketplace Facebook. De son côté, WEEFLOW assure l'intégration, la diffusion et la gestion du flux des annonces immobilières d'ACHETER-LOUER.FR sur la Marketplace Facebook et propose à ses clients de bénéficier de ce partenariat. La diffusion des annonces de locations et des annonces de ventes a commencé au mois de Décembre 2019.

Ce partenariat a permis à ACHETER-LOUER.FR de créer une nouvelle offre pour les professionnels de l'immobilier en associant le portail immobilier ACHETER-LOUER.FR, la Marketplace Facebook et des solutions d'e-marketing.

Augmentation de capital par conversion de 350 000 OC 2018

Le 23 avril 2019, le Directoire de la Société a constaté une augmentation de capital social par conversion de 350 000 OC 2018, selon une parité de conversion 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. Le Président indique que la parité de conversion a été fixée à 0,0131.

En conséquence de cette conversion, 26 717 556 actions nouvelles de la Société de 0,01 euro de valeur nominale chacune ont été créées.

Augmentation de capital par conversion de 150 000 OC 2018

Le 2 mai 2019, le Directoire de la Société a constaté une augmentation de capital social par conversion de 150 000 OC 2018, selon une parité de conversion 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. La parité de conversion a été fixée à 0,0131.

En conséquence de cette conversion, 11 450 381 actions nouvelles de la Société de 0,01 euro de valeur nominale chacune ont été créées.

Exercice de 737 000 BSOC

Le Directoire de la Société a constaté l'exercice de 737 000 BSOC 2019 et la création de 737 000 Obligations Convertibles correspondantes. Le gain financier de l'exercice de ces BSOC s'élève à 737 000 euros.

Conversion de 237 000 BSOC

Le 15 octobre 2019, le Directoire de la Société Acheter-louer.fr a également constaté la conversion de 237 000 Obligations Convertibles en actions, selon une parité de conversion 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. La parité de conversion a été fixée à 0,0118.

En conséquence, 20 084 746 actions nouvelles de 0,01 euro de nominal chacune ont été créées, donnant lieu à une augmentation de capital d'un montant nominal de 200 847,46 euros.

Augmentation de capital par conversion de 300 000 OC

Le 25 novembre 2019, le Directoire de la Société a constaté une augmentation de capital social par conversion de 300 000 OC, selon une parité de conversion 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. La parité de conversion a été fixée à 0,0089.

En conséquence de cette conversion, 33 707 865 actions nouvelles de la Société de 0,01 euro de valeur nominale chacune ont été créées.

Aux termes de l'ensemble de ces opérations, le capital social s'élève à 3 373 190,01 euros divisé en 337 319 001 actions de 0,01 euro de valeur nominale chacune.

Aucun autre événement significatif intervenu au cours de l'exercice 2019 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 :

Mesures consécutives à la crise sanitaire (Coronavirus / Covid-19)

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 constituent un événement postérieur au 31 décembre 2019 qui n'a pas donné lieu à un ajustement des comptes annuels clos au 31 décembre 2019, c'est-à-dire que les actifs et passifs, les charges et produits mentionnés respectivement au bilan et au compte de résultat au 31 décembre 2019 sont comptabilisés et évalués sans tenir comptes de cet événement et de ses conséquences.

Dans le cadre de la crise sanitaire inédite induite par la pandémie du Covid-19 qui a 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 poursuivent leurs activités en télétravail. Si l'activité Print a dû être suspendue, en revanche la diffusion des annonces est maintenue sur le site internet. Par ailleurs, les bases de données de la Société sont toujours exploitées et monétisées mais avec un ralentissement des demandes.

Eu égard à ces mesures et à la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes le 24 avril 2020 l'entreprise estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

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 2019 à hauteur de 856 K€, contre 898 K€ en 2018.

2- Règles comptables

2.1 Périmètre

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

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

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

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

Ces critères sont :

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

2.3 Écarts d'acquisition

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

2.4 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER sont consolidées sur la base de leur bilan clos au 31 Décembre 2019, chacun d'une durée de 12 mois.

3. Principes et méthodes comptables

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

Cet exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

3.2 Immobilisations corporelles

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

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

3.3 Immobilisations financières

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

3.4 Créances clients et comptes rattachés

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

3.5 Reconnaissance du chiffre d'affaires

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

- Les revenus des activités Web-Digital, d'e-marketing et d'exploitation des Data représentent environ 76 % du chiffre d'affaires, contre 73% au 31 décembre 2018. Ces revenus comprennent des échanges de base de données représentant 54% 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 19 % au 31 décembre 2018. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la publication des prestations.
- Les revenus des activités *BtoB* représentent environ 9 % du chiffre d'affaires contre 8 % au 31 décembre 2018. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la publication des prestations.

3.6 Dépenses de publicité et de marketing

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

3.7 Impôt sur les sociétés et impôts différés

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

Le montant des déficits fiscaux reportables du Groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2019 est de 11 334 K€ contre 11 682 K€ au 31 décembre 2018.

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

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

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

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

3.8 Indemnités de départ en retraite

Le total des engagements de retraite de la société ACHETER-LOUER.FR vis-à-vis des membres de son personnel s'élève à 186 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 41%, un taux d'actualisation de 0,80%, l'application de la table de vie, d'un taux de rotation en fonction de l'âge et une évolution des salaires.

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

3.9 Résultat par action

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

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

Son calcul tient compte de 7 920 000 BSOC (Bons de Souscription d'Obligations Convertibles) à émettre entre 2020 et 2022, rattachés aux OCABSOC (Obligations Convertibles en actions avec Bons de Souscription d'Obligations Convertibles) émises en septembre 2017, de la manière suivante :

Année 2020 : 2 640 000 BSOC ;

Année 2021 : 2 640 000 BSOC ;

Année 2022 : 2 640 000 BSOC.

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

$$N = V_n/P$$

Où

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

V_n : correspond à la valeur nominale de l'OC ;

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

4. Bilan

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 Écart d'acquisition

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Ecart d'acquisition	429	429
Dépréciation Ecart d'acquisition	(237)	(237)
Amortissement Ecart d'acquisition	(191)	(191)
<i>Ecart d'acquisition Net</i>	0	0

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

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

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

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

Cet écart d'acquisition est totalement amorti et déprécié au 31 décembre 2019.

4.1.2 Immobilisations Incorporelles

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Logiciels	3	104
Fonds commercial	206	206
Site Internet	7 439	6 337
Abonnés	5 233	5 233
Relations Clients	1 426	1 426
Fichier Bases	6 207	4 286
Fichier Utilisateurs	636	525
Immobilisations incorporelles en cours	0	246
Total Immobilisations incorporelles brutes	21 150	18 363
Total amortissements et provisions	(10 050)	(8 759)
Total Immobilisations incorporelles nettes	11 100	9 604

Logiciels

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

Fonds commercial

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

Site Internet et applications

Les investissements de ce poste (898 K€) correspondent principalement aux rémunérations (charges sociales incluses) des salaires affectés au développement de plusieurs modules et applicatifs dont :

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

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

Portefeuille abonnés

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

Sur les 1 982 abonnés immobilisés, l'ensemble des agences immobilières sont actives au 31 décembre 2019 contre 1 053 au 31 décembre 2018, l'ensemble des agences ayant fait l'objet d'une facturation au cours de l'année 2019 contre 1 053 en 2018.

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 6 843 K€ au 31 décembre 2019 (contre 4 811 K€ au 31 décembre 2018) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 1 921 K€ en 2019 et 1 495 K€ en 2018) 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 10 892 K€ à fin 2019, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2019, 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 5% 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 26,4%. 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 10 905 K€ au 31 décembre 2019. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, la provision pour dépréciation de 2 161 K€ est inchangée au 31 décembre 2019. 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		
		25,4%	26,4%	27,4%
Taux d'actualisation annuel	4%	10 349	13 056	15 703
	5%	8 567	10 905	13 191
	6%	7 017	9 033	11 004

Les tests d'évaluation sont basés sur des chiffres prévisionnels et flux de trésorerie long terme ; la société estime aujourd'hui que les conséquences potentielles de la crise COVID 19 ne conduisent pas à des dépréciations sur l'exercice 2019.

4.1.3. Immobilisations Corporelles

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations corporelles	94	78
Installations techniques, MOI	6	6
Autres immobilisations corporelles	88	71
Total immobilisations corporelles (valeur brute)	94	78
Total amortissements et provisions	(60)	(49)
Total immobilisations corporelles (valeur nette)	34	29

Installations techniques et les matériels et outillages industriels

Ce poste correspond principalement à diverses installations et agencements.

Autres immobilisations corporelles

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

4.1.4 Immobilisations Financières

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Prêts	5	8
Dépôts & cautionnement	7	7
Total immobilisations financières (valeur nette)	12	15

4.2 Stocks et En-cours

Néant

4.3 Créances et autres comptes de régularisation

L'ensemble des créances clients du groupe ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2019 présente une échéance de moins d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 502 K€ au 31 décembre 2019 (contre 668 K€ à fin 2018).

Une provision pour dépréciation des créances clients a été comptabilisée à hauteur de 58 K€ au 31 décembre 2019 (contre 63 K€ à fin 2018).

La valeur nette des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 444 K€ au 31 décembre 2019 (contre 605 K€ à fin 2018).

Les autres créances et comptes de régularisation de 574 K€ au 31 décembre 2019 (contre 721 K€ à fin 2018) se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
IDA	300	300
Créances de TVA	200	334
Réserves de financement	-	-
Avances et acomptes versés	6	3
Autres créances	17	8
Etat, impôts	28	52
RRR	-	-
CCA	23	24
Total autres créances	574	721

Au 31 décembre 2019, les charges constatées d'avance s'élèvent à 23 K€ (contre 24 K€ en 2018) et sont composées de loyers, d'échéances de crédit-baux mobiliers et de primes d'assurances.

4.4 Disponibilités et VMP

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

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités	556	723
Découverts et concours bancaires	(2)	(3)
Trésorerie d'encaisse	553	720
Actions propres	0	0
Valeurs mobilières de placement	500	500
Trésorerie nette	1 053	1 220

Au 31 décembre 2019 ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER détiennent toujours les valeurs mobilières de placement (10 000 parts sociales de valeur nominale 50 euros pour une valeur globale de 500 K€) acquises en 2018 auprès d'établissement bancaire dans le cadre d'un placement de trésorerie à moyen terme.

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

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 2019 de 337 319 001 actions de valeur nominale de 0,01 € (contre 245 408 453 actions au 31 décembre 2018).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES					
(en k€)	Capital	Prime d'Emission	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2018	2 454	11 045	-3 424	171	10 248
Affectation du résultat 2018			171	(171)	0
Réduction de Capital					0
Augmentation de Capital	919	44			964
Résultat Groupe ALFR 2019				410	410
Situation à la clôture du 31/12/2019	3 373	11 090	-3 252	410	11 621

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital globale à hauteur de 919 K€ réalisée courant 2019 telle que précisée dans la partie « *Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2019* ».

4.6 Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Provisions pour risques prud'homaux	67			67
Provision pour risques divers	59		13	46
Total provisions pour risques et charges	126	0	13	113

Une reprise de provision pour risques a été comptabilisée pour 13 K€ en 2019 suite au dénouement d'un litige social.

4.7 Emprunt obligataire convertible en actions

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

Au cours de l'exercice 2018 :

- 255 000 OCABSOC ont été converties en actions ;
- 739 000 BSOC ont été exercés et ont donné lieu à l'émission de 739 000 OC pour 739 K€. 239 000 OC ont été converties en actions.

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 ;
- 150 000 OC 2018 ont été converties en action par décision du Directoire du 2 mai 2019 ;
- 300 000 OC 2018 ont été converties en action par décision du Directoire du 25 novembre 2019.

4.8 Autres dettes

Au 31 décembre 2019, le poste *autres dettes et comptes de régularisations* se décomposent comme suit :

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Associés	0	0
Avances et acomptes reçus sur com	0	0
Personnel	73	75
Organismes sociaux	68	73
Etat IS	0	0
Etat TVA	659	697
Etat, autres impôts	32	38
Dettes fiscales et sociales	833	883
Dettes sur immos	61	0
Autres dettes	17	22
PCA	71	26
Autres dettes	149	48
TOTAL	982	931

4.9 Produits d'exploitation

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

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018	Var° %	% du CA	% du CA N-1
Chiffre d'affaires	3 582	2 895	24%	100%	100%
Revenus des activités WEB-DIGITAL-DATA	2 729	2 116	29%	76%	73%
Revenus des activités BtoB	315	243	29%	9%	8%
Revenus des activités PRINT	538	536	0%	15%	19%

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

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
France	3 582	2 895
Autres pays (CEE)	0	0
Total	3 582	2 536

4.9.2 Autres produits d'exploitation :

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Production immobilisée	856	898
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	88	6
Reprises sur provisions pour risques et charges	13	58
Produits d'exploitation divers	2	13
Total	959	926

La production immobilisée qui s'élève à 856 K€ au 31 décembre 2019 (contre 898 K€ en décembre 2018) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 4.1.2 *Immobilisations Incorporables*.

4.9.3 Autres charges d'exploitation

(en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Travaux d'impression, PAO et papiers	230	290
Sous-traitance distribution	63	54
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	179	186
Déplacement, missions et réceptions	90	90
Loyers et locations diverses	99	130
Publicité et marketing	194	71
Honoraires juridiques, comptables et divers	141	151
Frais postaux et frais de télécom.	36	41
Autres charges d'exploitation	170	153
Total	1 202	1 166

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

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

Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2018	Arcade Audit
Commissariat aux comptes, examen des comptes sociaux Acheter-Louer.fr	25
Commissariat aux comptes, examen des comptes consolidés Acheter-Louer.fr	5
<i>Sous-total certification des comptes</i>	<i>30</i>
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	30

4.9.4 Dotations aux amortissements et aux provisions

Au 31 décembre 2019, les dotations aux amortissements et aux provisions se détaillent ainsi :

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	1 395	1 138
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	11	9
Dépréciation des immobilisations incorporelles	0	0
Dépréciation des créances clients	83	28
Dépréciation pour risques et charges	0	13
TOTAL Dotations aux amortissements et aux provisions	1 489	1 188

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles (1 395 K€ au 31 décembre 2019 contre 1 138 K€ en 2018) concernent principalement les modules et le site Internet.

4.10 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers	7	0
Revenus de VMP	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	7	0
Charges financières	0	1
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	1
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
Résultat financier	7	-1

Le résultat financier du Groupe ACHETER-LOUER.FR est DE 7 k€ au 31 décembre 2019 contre -1K € au 31 décembre 2018.

4.11 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	25	4
Produits exceptionnels sur opération de gestion	25	4
Produits exceptionnels sur opération en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
Charges exceptionnelles	196	24
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	196	24
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Résultat exceptionnel	-170	-20

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 196 K€ en 2019 (contre 24 K€ en 2018).

Au titre de 2019, les charges exceptionnelles se ventilent de la manière suivante :

– Créances devenues irrécouvrables	55 K€
– Amendes et pénalités	6 K€
– Valeur comptable des actifs cédés	0 K€
– Régularisations diverses	0 K€
– Indemnités prud'homales	0 K€
– Régularisations exercices antérieures	135 K€

Les produits exceptionnels (25 K€) en 2019 contre (4 K€ en 2018) sont composés de régularisations diverses.

4.12 Effectif moyen

Les charges de personnel s'élèvent à 1 228 K€ au 31 décembre 2019 (contre 1 263 K€ en 2018). Ces coûts incluent des charges sociales pour 360 K€ en 2019 (contre 378 K€ en 2018).

Effectifs moyen	2019	2018
Ingénieurs & Cadres	7	7
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	7	7
Total	17	17

4.13 Engagements de crédit-bail

Néant

4.14 Engagements et cautions

Engagements reçus : Néant

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

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce

4.15 Rémunération des dirigeants

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