

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018



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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 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 de l'article L. 823-9 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.

Vérification 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 associés

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.441-4 du code de commerce.

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.

Autres informations

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.

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 30 avril 2019

ARCADE AUDIT

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' and 'C' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Représentée par
Sydney CHARBIT

ACHETER-LOUER.FR

3 AVENUE DU CANADA
BATIMENT ALPHA

91940 LES ULIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2017 (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	104 406	103 058	1 348	0,01	770	0,01
Fonds commercial	350 972		350 972	2,76	350 972	2,92
Autres immobilisations incorporelles	17 924 888	8 553 747	9 371 141	73,64	7 922 839	65,93
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels	6 100	2 262	3 838	0,03	4 448	0,04
Autres immobilisations corporelles	71 486	46 617	24 869	0,20	18 292	0,15
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	520 304	435 000	85 304	0,67	85 304	0,71
Créances rattachées à des participations	80 000		80 000	0,63	80 000	0,67
Autres titres immobilisés						
Prêts	7 600		7 600	0,06		
Autres immobilisations financières	7 033		7 033	0,06	18 169	0,15
TOTAL (I)	19 072 788	9 140 683	9 932 105	78,05	8 480 793	70,57
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	2 849		2 849	0,02	28 606	0,24
Clients et comptes rattachés	1 371 520	47 534	1 323 985	10,40	1 427 004	11,88
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs					4 662	0,04
. Personnel	2 400		2 400	0,02	125	0,00
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	52 090		52 090	0,41	28 026	0,23
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	184 750		184 750	1,45	153 296	1,28
. Autres	927 957		927 957	7,29	1 846 274	15,36
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement	250 015		250 015	1,96	15	0,00
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	25 604		25 604	0,20	1 583	0,01
Charges constatées d'avance	23 875		23 875	0,19	46 373	0,39
TOTAL (II)	2 841 060	47 534	2 793 526	21,95	3 535 965	29,43
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	21 913 848	9 188 217	12 725 630	100,00	12 016 758	100,00

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 454 085)	2 454 085	19,28	2 200 984	18,32
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	11 043 137	86,78	10 982 240	91,39
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	22 079	0,17	22 079	0,18
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-2 780 561	-21,84	-2 876 349	-23,93
Résultat de l'exercice	86 752	0,68	95 788	0,80
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	10 825 491	85,07	10 424 741	86,75
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques	88 479	0,70	80 890	0,67
Provisions pour charges				
TOTAL (III)	88 479	0,70	80 890	0,67
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles	500 000	3,93	255 000	2,12
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires	2 436	0,02	7 926	0,07
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers				
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	340 841	2,68	335 770	2,79
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	74 451	0,59	48 027	0,40
. Organismes sociaux	72 954	0,57	67 708	0,56
. Etat, impôts sur les bénéficiaires				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	684 169	5,38	598 864	4,98
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	37 822	0,30	28 241	0,24
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	50 704	0,40	60 087	0,50
Autres dettes	22 003	0,17	109 504	0,91
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	26 280	0,21		
TOTAL(IV)	1 811 660	14,24	1 511 126	12,58
Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	12 725 630	100,00	12 016 758	100,00

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	2 894 746		2 894 746	100,00	2 535 518	100,00	359 228	14,17	
Chiffres d'Affaires Nets	2 894 746		2 894 746	100,00	2 535 518	100,00	359 228	14,17	
Production stockée									
Production immobilisée			897 716	31,01	865 174	34,12	32 542	3,76	
Subventions d'exploitation					1 539	0,06	-1 539	-100,00	
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			11 207	0,39	163 418	6,45	-152 211	-93,13	
Autres produits			6 635	0,23	9 569	0,38	-2 934	-30,65	
Total des produits d'exploitation (I)			3 810 304	131,63	3 575 219	141,01	235 085	6,58	
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			1 210 373	41,81	1 223 480	48,25	-13 107	-1,06	
Impôts, taxes et versements assimilés			59 989	2,07	53 182	2,10	6 807	12,80	
Salaires et traitements			884 345	30,55	750 246	29,59	134 099	17,87	
Charges sociales			378 376	13,07	300 693	11,86	77 683	25,83	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 121 383	38,74	1 030 358	40,64	91 025	8,83	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant			27 985	0,97	17 375	0,69	10 610	61,06	
Dotations aux provisions pour risques et charges			13 068	0,45			13 068	N/S	
Autres charges			4 241	0,15	663	0,03	3 578	539,67	
Total des charges d'exploitation (II)			3 699 760	127,81	3 375 997	133,15	323 763	9,59	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			110 544	3,82	199 222	7,86	-88 678	-44,50	
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			99	0,00	0	0,00	99	N/S	
Reprises sur provisions et transferts de charges									
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
Total des produits financiers (V)			99	0,00	0	0,00	99	N/S	
Dotations financières aux amortissements et provisions									
Intérêts et charges assimilées			638	0,02	2 435	0,10	-1 797	-73,79	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
Total des charges financières (VI)			638	0,02	2 435	0,10	-1 797	-73,79	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-540	-0,01	-2 435	-0,09	1 895	77,82	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			110 004	3,80	196 788	7,76	-86 784	-44,09	

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 020	0,04	40 398	1,59	-39 378	-97,47
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	1 020	0,04	40 398	1,59	-39 378	-97,47
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	24 272	0,84	141 398	5,58	-117 126	-82,82
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)	24 272	0,84	141 398	5,58	-117 126	-82,82
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-23 252	-0,79	-101 000	-3,97	77 748	76,98
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	3 811 422	131,67	3 615 617	142,60	195 805	5,42
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 724 670	128,67	3 519 830	138,82	204 840	5,82
RÉSULTAT NET	86 752	3,00	95 788	3,78	-9 036	-9,42
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

Annexe des comptes sociaux au 31/12/2018

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 454 084,53 euros

Siège Social : 3, avenue du Canada - Zone d'Activités de Courtabœuf Parc Technopolis – Bâtiment
Alpha – 91940 Les Ulis
394 052 211 RCS Évry

1- Préambule :

Le chiffre d'affaires d'ACHETER-LOUER.FR est en hausse de 14%, soit 2 895 K€ au 31 décembre 2018 contre 2 536 K€ en 2017. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 3 810 K€ (contre 3 575 K€ en 2017), soit une hausse de près de 7%.

1.1 - Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2018 :

Application du RGPD

La Société avait confié, en 2018, à un cabinet externe ADLIANCE, une mission de mise en conformité avec le règlement européen sur la protection des données à caractère personnel (RGPD) et a désigné ce cabinet en qualité de délégué à la protection des données à caractère personnel.

La Société est en conformité avec ses obligations au titre du RGPD depuis son entrée en vigueur le 25 mai 2018.

Lancement en octobre 2018 du nouveau site www.acheter-louer.fr

A l'heure où Google impose le Mobile First (pour le mobile d'abord) ACHETER-LOUER.FR montre son savoir-faire technologique en lançant la nouvelle version de son portail immobilier, développé pour une expérience utilisateur optimisée sur les Smartphones et les tablettes.

Le site ACHETER-LOUER.FR figurait déjà parmi les tous-premiers sites Internet immobiliers en termes de contenu et a toujours souhaité offrir à l'utilisateur la meilleure expérience client, en offrant une large gamme d'informations et de services :

- Plus de 1 million d'annonces immobilières de ventes et de locations,
- Un accès direct pour les utilisateurs aux univers suivants : « ACHETER », « VENDRE », « LOUER », « FINANCER » et « VOTRE HABITAT ».
- Une recherche géolocalisée utilisant une carte dynamique avec l'ensemble des points d'intérêts du secteur.
- Un module d'estimation gratuit des biens immobiliers
- Des actualités, des fiches pratiques, des infos et des astuces sur l'immobilier et l'habitat.

ACHETER-LOUER.FR affirme ainsi sa détermination à offrir la meilleure expérience utilisateur aux internautes, et sur la base d'une innovation technologique permanente, et démontre sa capacité à progresser rapidement dans la compétition à venir en matière d'annonces immobilières.

Site personnalisé agences immobilières

Développement et déploiement d'un module de génération de sites personnalisés pour les agences immobilières en version démonstration. Ce module permet aux professionnels de l'immobilier de choisir la présentation et la configuration de leur(s) site(s) internet.

Site BtoB PERFORMANCE SOLUTIONS IMMOBILIER

Développement et déploiement d'un site Internet BTOB PERFORMANCE SOLUTIONS IMMOBILIER de présentation des produits et des offres d'ACHETER-LOUER.FR pour les professionnels de l'immobilier (www.performanceimmo.com).

Exercice de 739 000 BSOC

Le Directoire de la Société a constaté l'exercice de 739 000 BSOC 2018 et la création de 739 000 Obligations Convertibles correspondantes. Le gain financier de ces BSOC pour l'exercice de ces BSOC s'élève à 739 000 euros.

Conversion de 255 000 OCABSOC et de 239 000 OC

Au cours du mois d'octobre, le Directoire de la Société ACHETER-LOUER.FR a constaté la conversion de 255 000 OC, auxquelles sont attachées des Bons de Souscriptions d'Obligations Convertibles en actions et de 239 000 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.

Ainsi, 13 016 162 et 12 193 877 actions nouvelles de 0,01 euro de nominal chacune ont été créées, donnant lieu à deux augmentations de capital d'un montant nominal de 130 161,62 euros et 121 938,77 euros.

En conséquence des augmentations de capital énoncées ci-dessus, le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR a été porté à la somme de deux millions quatre cent cinquante-trois mille quatre-vingt-quatre d'euros et cinquante-trois centimes d'euros (2 453 084,53) €, composé de deux cent quarante-cinq millions trois cent huit mille quatre cent cinquante-trois (245 308 453) actions d'un centime d'euros (0,01) € de valeur nominale chacune.

Aucun autre événement significatif intervenu au cours de l'exercice 2018 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 :

Lancement de la conciergerie Acheter-louer.fr

Déploiement en mars 2019, de la conciergerie ACHETER-LOUER.FR www.conciergerie-acheter-louer.fr un service unique en Europe.

Nos concierges aident les particuliers à déménager, à organiser leur installation dans leur nouveau logement et leur permettent de réaliser des économies. ACHETER-LOUER.FR propose des produits et services de grandes marques : DEMENAGEMENT, ÉNERGIE, INTERNET, TELEPHONIE, ASSURANCES, SERVICES A L'HABITAT, INFORMATIONS PRATIQUES, SERVICES FINANCIERS.

Lancement de l'application mobile Acheter-louer.fr

Développement et déploiement en avril 2019 de l'application mobile ACHETER-LOUER.FR 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, ...

Aucun autre événement significatif intervenu au cours du premier quadrimestre 2019 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 2018 à hauteur de 898 K€, contre 865 K€ en 2017.

2. Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux arrêtés au 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France et conformément aux règlements 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 01/01/2018 au 31/12/2018.

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 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 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

La société réalise son chiffre d'affaires au travers des prestations suivantes :

- La vente d'espaces publicitaires et de diffusion d'annonces immobilières professionnelles par voie de journaux gratuits, représente environ 21% du chiffre d'affaires en 2018 contre 28% en 2017. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison effective des journaux.
- La diffusion de petites annonces immobilières professionnelles par le site Internet ACHETER-LOUER.FR et par les éditions électroniques du WEBMAGAZINE et les abonnements aux services de marketing direct digital représentent environ 26% du chiffre d'affaires en 2018 contre 34% en 2017. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des annonces.
- La vente d'adresses emails représente 53% du chiffre d'affaires en 2018 contre 38% en 2017.

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 149 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 43%, un taux d'actualisation de 1,70%, 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.

2.9. Comptabilisation et présentation du CICE

Le CICE (*Crédit d'impôt compétitivité emploi*) comptabilisé dans les comptes d'ACHETER-LOUER.FR à la date de clôture de l'exercice 2018 s'élève à 24 K€ (contre 28 K€ en 2017).

Au compte de résultat, ACHETER-LOUER.FR a retenu la comptabilisation du CICE en diminution des charges de personnel. Au bilan, il a été imputé en moins du poste impôt sur les sociétés pour le même montant.

Cette somme fait référence au crédit d'impôt acquis par la société ACHETER-LOUER.FR, relatif aux rémunérations éligibles et comptabilisées dans l'exercice.

Conformément aux dispositions de l'article 244 Quater C du code général des impôts, la société a mobilisé sa créance principalement à travers des efforts de recherche, d'innovation, de formation et de recrutement.

3. Bilan

3.1. Immobilisations incorporelles

(en k€)	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Logiciels	103	3	1	104
Fonds commercial	351			351
Site Internet & applications	6 534	787	1 112	6 209
Abonnés	5 212			5 212
Relations Clients	1 426			1 426
Fichiers E-mailing	3 170	1 661		4 831
Immobilisations Incorporelles en cours	135	179	69	246
Immobilisations incorporelles brutes	16 932	2 630	1 182	18 380
Amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles	(6 496)	(1 112)	(1 113)	(6 495)
Provision pour dépréciation des fonds de commerce				
Provision pour dépréciation des abonnés	(2 161)			(2 161)
Amortissements et provisions	(8 657)	(1 112)	(1 113)	(8 657)
Immobilisations incorporelles nettes	8 273	1 518	69	9 722

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 (787 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 leurs relations avec la société ACHETER-LOUER.FR en raison de la crise immobilière ont, comme en 2016 et 2017, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2018, 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, 1 053 agences immobilières sont actives au 31 décembre 2018 contre 213 au 31 décembre 2017, 1 053 agences ayant fait l'objet d'une facturation au cours de l'année 2018 contre 208 en 2017.

Jusqu'à fin 2017, la société comparait les valeurs nettes comptables des abonnés facturés à fin d'année et des relations clients y afférentes, aux cash flows nets sur 14 ans, actualisés au taux de 5% tenant compte de la baisse des taux d'intérêts et du profil de risque de la société.

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 4 831 K€ au 31 décembre 2018 (contre 3 170 K€ au 31 décembre 2017) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques avec le Groupe ADOMOS (dont 1 495 K€ en 2018 et 970 K€ en 2017) et de l'acquisition d'adresses email et de numéros de téléphones auprès d'autres sociétés dont ELIXIS, ADTHINK, TIMEONE, WEBRIVAGE ET NATEXO.

La durée d'amortissement est de 10 ans à compter de la mise en service.

A compter de 2018, en raison de la forte interaction attendue entre le site internet, les abonnés 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 9 371 K€ à fin 2018, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2018, 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 27%.

La somme des cash flows nets ainsi déterminée s'élève à 9 379 K€ au 31 décembre 2018. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, la provision pour dépréciation de 2 161 K€ est inchangée au 31 décembre 2018.

3.2. Immobilisations corporelles

(en k€)	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Immobilisations corporelles brutes	80	15	17	78
Amortissements sur immobilisations corporelles	(57)	(9)	(17)	(49)
Immobilisations corporelles nettes	23	6	0	28

Courant 2018, les augmentations des immobilisations corporelles de 15 K€ correspondent à l'acquisition de divers matériels mobiliers et informatiques.

Les diminutions d'immobilisations corporelles correspondent à la mise au rebut de matériels informatiques et de mobiliers (17 K€).

3.3. Immobilisations financières

(en k€)	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Titres EDITIONS PARIS IMMOBILIER	520			520
Total titres de participation	520	0	0	520
Avances Paris Immobilier	80			80
Total créances sur participation	80	0	0	80
Dépôt et cautionnements versés	18		11	7
Prêts	(0)	9	1	8
Total immobilisations financières brutes	618	9	13	614
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	183	9	13	179

Les titres de participations de la société LES EDITION PARIS IMMOBILIERS n'ont pas fait l'objet de dépréciation supplémentaire en 2018.

Un partenariat commercial signé en mars 2015 permet de constater une croissance du chiffre d'affaires de la société accompagnée d'un rétablissement significatif de la marge nette.

Dépôts et cautionnements

La variation sur ce poste est principalement liée aux dépôts de garantie concernant le contrat factor. La société ACHETER-LOUER.FR ayant mis un terme au contrat de factoring courant aout 2018, les dépôts de garantie ont été remboursés.

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	-629 139	99,63%	520 304	85 304	80 000	57 379	84 499

3.5. Travaux en-cours

Néant.

3.6. Informations sur les créances

L'ensemble des créances de la société au 31 décembre 2018 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 1 372 K€ à fin 2018 (contre 1 447 K€ au 31 décembre 2017).

Les créances clients font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 48 K€ au 31 décembre 2018 (contre 20 K€ au 31 décembre 2017).

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 2018 à 747 K€ (contre 816 K€ en 2017).

Les autres créances se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
TVA déductible sur biens et services	136	134
TVA sur Factures non Parvenues	19	19
Etat, impôts sur les sociétés	52	28
Avoirs à obtenir	5	10
Personnel	2	0
Réserves de financement d'affacturage	0	6
Acomptes versés sur commandes	3	29
Crédit de TVA	30	1
Créances diverses	923	1 825
TOTAL Autres créances	1 170	2 061

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 747 K€ dans le cadre d'une convention de trésorerie.

Produits à recevoir

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Factures à établir	0	0
Etat	0	5
TOTAL produits à recevoir	0	5

3.7. Disponibilités et VMP

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités	25	2
Découverts et concours bancaires	(2)	(8)
Trésorerie d'encaisse	23	(6)
Valeurs mobilières de placement	250	0
TRESORERIE NETTE	273	(6)

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.

3.8. Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2018, le poste charges constatées d'avance s'élèvent à 24 K€ (contre 46 K€ en 2017) et sont composées principalement de loyers, d'échéances de crédit-baux et de primes d'assurances

3.9. Capital

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 2018 de 245 408 453 actions de valeur nominale de 0,01 € (contre 220 098 414 actions au 31 décembre 2017).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES						
(en €)	Capital	Prime d'Emission	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2017	2 200 984	10 982 240	22 079	-2 876 349	95 788	10 424 741
Affectation du résultat n-1				95 788	-95 788	
Réduction de Capital						
Augmentation de Capital	253 100	60 898				313 998
Résultat ALFR 2018					86 752	86 752
Situation à la clôture du 31/12/2018	2 454 085	11 043 137	22 079	-2 780 562	86 752	10 825 491

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital globale à hauteur de 253 K€ réalisée courant 2018 telle que précisée dans la partie « *Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2018* ».

3.10. Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Provisions pour risques prud'homaux	30			30
Provisions pour risques divers	51	13	5	59
Total provisions pour risques et charges	81	13	5	88

Une reprise de provision pour risques a été comptabilisée pour 5 K€ en 2018 (contre 78 K€ en 2017) suite au dénouement d'un litige fiscal. L'augmentation correspond à une provision constatée relative à un litige social.

3.11. 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 2017, 1 320 000 OCABSOC ont été émises pour 1 320 K€.

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.

3.12. Dettes

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des dettes fournisseurs représentant 341 K€ (contre 336 K€ en 2017), des fiscales et sociales représentant 869 K€ (contre 743 K€ en 2017) et des dettes sur immobilisations représentant 51 K€ (contre 60 K€ en 2017) ont une échéance inférieure à 1 an.

Les autres dettes s'élèvent à 22 K€ au 31 décembre 2018 (contre 110 K€ en 2017).

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

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Personnel	74	48
Organismes sociaux	73	68
Etats, TVA	684	599
Etat, divers	38	28
Total des dettes fiscales et sociales	869	743

Charges à payer

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Factures non parvenues	126	171
Personnel	74	48
Dettes sociales	73	68
Etat	38	28
Total charges à payer	311	315

3.13. Risque de taux ou risque devises

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

3.14. Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance a été comptabilisé au 31 décembre 2018 à hauteur de 26 K€.

Il n'y avait pas de produit constaté d'avance en 2017.

4. Compte de résultat

4.1. Ventilation des produits d'exploitation

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017	Var° %
Chiffre d'Affaires	2 895	2 536	14,16%
<i>Revenus activité presse</i>	536	635	-15,61%
<i>Revenus activité Internet</i>	2 116	1 647	28,47%
<i>Activité BtoB</i>	243	254	-4,23%
Autres Produits d'Exploitation	916	1 040	-11,94%
<i>Production immobilisée</i>	898	865	3,76%
<i>Reprises sur provisions d'exploitation</i>	11	163	-93,14%
<i>Produits d'exploitation divers</i>	7	11	-40,27%
Produits d'exploitation	3 810	3 575	6,59%

Les revenus de l'activité Internet comprennent des échanges d'adresses emails pour un montant de 1 495 K€ en 2018 (contre 970 K€ en 2017).

La production immobilisée qui s'élève à 898 K€ au 31 décembre 2018 (contre 865 K€ en 2017) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 3.1 Immobilisations Incorporables.

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€)	31/12/2018	31/12/2017
Travaux d'impression, PAO et papiers	347	357
Sous-traitance distribution	54	58
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	186	156
Déplacement, missions et réceptions	90	79
Loyers et locations diverses	130	149
Publicité et marketing	71	11
Honoraires juridiques, comptables et divers	145	172
Frais postaux et frais de télécom.	41	74
Autres charges d'exploitation	146	167
Total	1 210	1 223

4.4. Produits et charges financières

En 2018, les produits financiers sont nuls tout comme en 2017.

Les charges financières (1 K€ en 2018 contre 2 K€ en 2017) sont composées de commissions de financement concernant le contrat d'affacturage (1 K€).

4.5. Produits et charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 24 K€ en 2018 (contre 141 K€ en 2017). Au titre de 2018, les charges exceptionnelles se ventilent de la manière suivante :

- Créances devenues irrécouvrables	16 K€
- Amendes et pénalités	0 K€
- Valeur comptable des actifs cédés	0 K€
- Régularisations diverses	0 K€
- Indemnités prud'homales	8 K€

Les produits exceptionnels (1 K€) en 2018 contre (40 K€ en 2017) sont composés de règlements clients obtenus grâce à l'agence de recouvrement et à des régularisations diverses.

4.6. Effectif moyen

Effectifs moyen	2018	2017
Ingénieurs & Cadres	7	7
Maîtrise & Techniciens	3	4
Employés	7	6
Total	17	16

5. Engagements hors-bilan

5.1. Engagements de crédit – bail

Néant

5.2. Engagements et cautions

Engagements reçus : Néant

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 2018 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 : 3, avenue du Canada – ZA de Courtabeuf

Parc Technopolis – Bat Alpha

91940 Les Ulis

N° SIREN : RCS Evry B 394 052 211