

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
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 consolidés 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 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 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 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 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.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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 ;

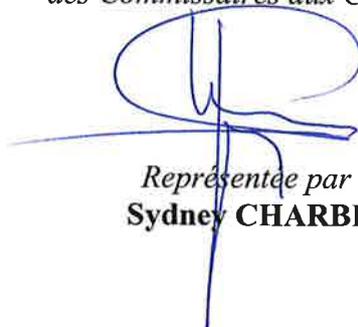
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- 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 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 'C' shape with a vertical line extending downwards from its center.

Représentée par
Sydney CHARBIT

GROUPE ALFR - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

ACTIF

			31/12/2018	31/12/2017
	<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)	18 363	8 759	9 604	8 181
Immobilisations Corporelles (4.1.3)	78	49	29	23
Immobilisations Financières (4.1.4)	15	0	15	18
<i>total Actif Immobilisé</i>	18 885	9 237	9 648	8 222
Stocks et En-cours (4.2)	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés (4.3)	668	63	605	633
Autres créances et comptes de régularisation	721	0	721	736
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (4.4)	1 223	0	1 223	1 861
<i>total Actif Circulant</i>	2 611	63	2 548	3 230
TOTAL ACTIF	21 496	9 300	12 196	11 452

PASSIF

		31/12/2018	31/12/2017
Capital	(4.5)	2 454	2 201
Réserves	(4.5)	7 622	7 424
Résultat	(4.5)	171	137
Capitaux propres (part du groupe)		10 248	9 762
Intérêts minoritaires		-2	-3
Capitaux propres		10 245	9 759
Provisions pour risques et charges (4.6)		126	171
Emprunts et dettes financières	(4.7)	503	263
Fournisseurs et comptes rattachés		392	396
Autres dettes et comptes de régularisation	(4.8)	931	863
total Dettes		1 826	1 522
TOTAL PASSIF		12 196	11 452

GROUPE ALFR - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
CHIFFRE D'AFFAIRES (4.9.1)	2 895	2 536
Chiffre d'affaires immobilier	2 895	2 536
	0	0
Autres produits d'exploitation (4.9.2)	975	1 075
Produits d'exploitation (4.9)	3 870	3 610
Charges de personnel	-1 263	-1 051
Autres charges d'exploitation (4.9.3)	-1 166	-1 172
Impôts et taxes	-61	-55
Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions	-1 188	-1 083
Charges d'exploitation	-3 678	-3 360
RESULTAT D'EXPLOITATION	192	250
Produits financiers	0	0
Charges financières financiers	-1	-2
RESULTAT FINANCIER (4.10)	-1	-2
RESULTAT COURANT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	191	247
Produits exceptionnels	4	
Charges exceptionnelles	-24	-181
RESULTAT EXCEPTIONNEL (4.11)	-20	-110
Impôt sur les sociétés (4.12)	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	171	137
INTERETS MINORITAIRES	-0	0
RESULTAT NET PART DU GROUPE	171	137
Résultat par action (en euros)	0,00076	0,00094
Résultat dilué par action (en euros)	0,00040	0,00030

Annexe aux comptes consolidés au 31/12/2018

1- Préambule :

Au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires d'ACHETER-LOUER.FR est en hausse de 14%, soit 2 895 K€ (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 - Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2018 :

Application du RGPD

Afin d'être en conformité avec le nouveau règlement général de la protection des données (RGPD), applicable à partir du 25 mai 2018, la société ACHETER-LOUER.FR en a confié la mise en place à la société ADLIANCE, ainsi que la mission du délégué à la protection des données à caractère personnel (DPO).

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 www.acheter-louer.fr devient N°1 français en termes de rapidité d'accès : ACHETER-LOUER.FR a lancé en octobre 2018 son tout nouveau site Internet et devient ainsi le portail immobilier N°1 noté par Google PageSpeed Insights. Quelques jours après sa sortie, ACHETER-LOUER.FR est classé par Google PageSpeed Insights N°1 de tous les portails immobiliers en matière de rapidité d'accès avec des scores proche du maximum : 99 sur 100 sur Smartphones et Tablettes et se situe loin devant ses concurrents.

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 également 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 trimestre 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- 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 arrêté au 31 Décembre 2018, 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 01/01/2018 au 31/12/2018.

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 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.

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.

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 :

- 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.

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 2018 est de 11 682 K€ contre 11 656 K€ au 31 décembre 2017.

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 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.

4. Bilan

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 Écart d'acquisition

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
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 2018.

4.1.2 Immobilisations Incorporelles

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Logiciels	104	103
Fonds commercial	206	206
Site Internet	6 337	6 662
Abonnés	5 212	5 212
Relations Clients	1 426	1 426
Fichier E-mailing	4 831	3 170
Immobilisations incorporelles en cours	246	135
Total Immobilisations incorporelles brutes	18 363	16 915
Total amortissements et provisions	(8 759)	(8 734)
Total Immobilisations incorporelles nettes	9 604	8 181

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 ».

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

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 leurs relations avec la société ACHETER-LOUER.FR en raison de la crise immobilière ont, comme en 2016, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2017, 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.

4.1.3. Immobilisations Corporelles

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations corporelles	78	80
Installations techniques, MOI	6	6
Autres immobilisations corporelles	71	74
Total immobilisations corporelles (valeur brute)	78	80
Total amortissements et provisions	(49)	(57)
Total immobilisations corporelles (valeur nette)	29	23

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€)	31/12/2018	31/12/2017
Prêts	8	0
Dépôts & cautionnement	7	18
Total immobilisations financières (valeur nette)	15	18

La diminution du poste *dépôts et cautionnement* correspond essentiellement aux dépôts de garantie concernant le contrat factor. La société ACHETER-LOUER.FR ayant mis un terme au contrat de factoring courant août 2018, les dépôts de garantie y afférents ont été remboursés.

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 2018 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 668 K€ au 31 décembre 2018 (contre 674 K€ à fin 2017).

Une provision pour dépréciation des créances clients a été comptabilisée à hauteur de 63 K€ au 31 décembre 2018 (contre 42 K€ à fin 2017).

La valeur nette des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 605 K€ au 31 décembre 2018 (contre 633 K€ à fin 2017).

Les autres créances et comptes de régularisation de 721 K€ au 31 décembre 2018 (contre 736 K€ à fin 2017) se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
IDA	300	300
Créances de TVA	334	307
Réserves de financement	-	6
Avances et acomptes versés	3	29
Autres créances	8	15
Etat, impôts	52	28
RRR	-	5
CCA	24	46
Total autres créances	721	736

Au 31 décembre 2018, les charges constatées d'avance s'élèvent à 24 K€ (contre 46 K€ en 2017) 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€)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités	723	1 861
Découverts et concours bancaires	(3)	(8)
Trésorerie d'encaisse	720	1 853
Actions propres	0	0
Valeurs mobilières de placement	500	0
Trésorerie nette	1 220	1 853

Au cours de l'exercice 2018, ACHETER-LOUER.FR et EDITIONS PARIS IMMOBILIER ont chacune 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.

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 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 k€)	Capital	Prime d'Emission	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
<i>Situation à la clôture du 31/12/2017</i>	<i>2 201</i>	<i>10 985</i>	<i>22</i>	<i>-3 583</i>	<i>137</i>	<i>9 762</i>
Affectation du résultat 2017				137	(137)	0
Réduction de Capital						0
Augmentation de Capital	253	61				314
Résultat Groupe ALFR 2018					171	171
<i>Situation à la clôture du 31/12/2018</i>	<i>2 454</i>	<i>11 045</i>	<i>22</i>	<i>-3 446</i>	<i>171</i>	<i>10 248</i>

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* ».

4.6 Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Provisions pour risques prud'homaux	120		53	67
Provision pour risques divers	51	13	6	59
<i>Total provisions pour risques et charges</i>	<i>171</i>	<i>13</i>	<i>58</i>	<i>126</i>

Une reprise de provision pour risques a été comptabilisée à hauteur de 53 K€ au 31 décembre 2018 suite au dénouement de divers litiges prud'homaux.

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 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.

4.8 Autres dettes

Au 31 décembre 2018, le poste *autres dettes et comptes de régularisations* se décomposent comme suit :

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Associés	0	0
Avances et acomptes reçus sur com	0	0
Personnel	75	48
Organismes sociaux	73	71
Etat IS	0	0
Etat TVA	697	606
Etat, autres impôts	38	29
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	883	754
Autres dettes	22	110
PCA	26	0
<i>Autres dettes</i>	48	110
<i>TOTAL</i>	931	863

4.9 Produits d'exploitation

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

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
<i>Chiffre d'Affaires</i>	2 895	2 536
Revenus activité petites annonces et média sur les journaux Activité Print	536	635
Revenus activité petites annonces et média sur Internet Activité Web	2 116	1 647
Activité BtoB	243	254
Refacturations diverses	-	-

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

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
France	2 895	2 536
Autres pays (CEE)	0	0
Total	2 895	2 536

4.9.2 Autres produits d'exploitation :

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Production immobilisée	898	865
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	6	82
Reprises sur provisions pour risques et charges	58	113
Produits d'exploitation divers	5	15
Total	968	1 075

La production immobilisée qui s'élève à 898 K€ au 31 décembre 2018 (contre 865 K€ en décembre 2017) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 4.1.2 Immobilisations Incorporelles.

4.9.3 Autres charges d'exploitation

(en k€)	31/12/2018	31/12/2017
Travaux d'impression, PAO et papiers	290	299
Sous-traitance distribution	54	59
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	186	156
Déplacement, missions et réceptions	90	79
Loyers et locations diverses	130	149
Publicité et marketing	71	12
Honoraires juridiques, comptables et divers	151	175
Frais postaux et frais de télécom.	41	74
Autres charges d'exploitation	153	169
Total	1 166	1 172

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 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>	30
Services Autres que la Certification des Comptes (SACC)	
TOTAL Acheter-Louer.fr	30
Budget du CAC au sein du groupe (en K€) en 2017	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>	30
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 2018, les dotations aux amortissements et aux provisions se détaillent ainsi :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	1 138	1 049
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	9	7
Dépréciation des immobilisations incorporelles	0	0
Dépréciation des créances clients	28	27
Dépréciation pour risques et charges	13	0
TOTAL Dotations aux amortissements et aux provisions	1 181	1 083

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles (1 138 K€ au 31 décembre 2018 contre 1 049 K€ en 2017) concernent principalement les modules et le site Internet.

4.10 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
<i>Produits financiers</i>	0	0
Revenus de VMP	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	0	0
<i>Charges financières</i>	1	2
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	1	2
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
<i>Résultat financier</i>	-1	-2

Le résultat financier du Groupe ACHETER-LOUER.FR est non significatif au 31 décembre 2018.

4.11 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels	4	71
Produits exceptionnels sur opération de gestion	4	71
Produits exceptionnels sur opération en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
Charges exceptionnelles	24	181
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	24	181
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Résultat exceptionnel	-20	-110

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 24 K€ en 2018 (contre 181 K€ en 2017).

Au titre de 2018, elles 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 (4 K€) en 2018 contre (71 K€ en 2017) sont composés de règlements clients obtenus grâce à l'agence de recouvrement et à des régularisations diverses.

4.12 Effectif moyen

Les charges de personnel s'élèvent à 1 263 K€ au 31 décembre 2018 (contre 1 051 K€ en 2017). Ces coûts incluent des charges sociales pour 378 K€ en 2018 (contre 301 K€ en 2017).

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

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 § 3.10)

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce