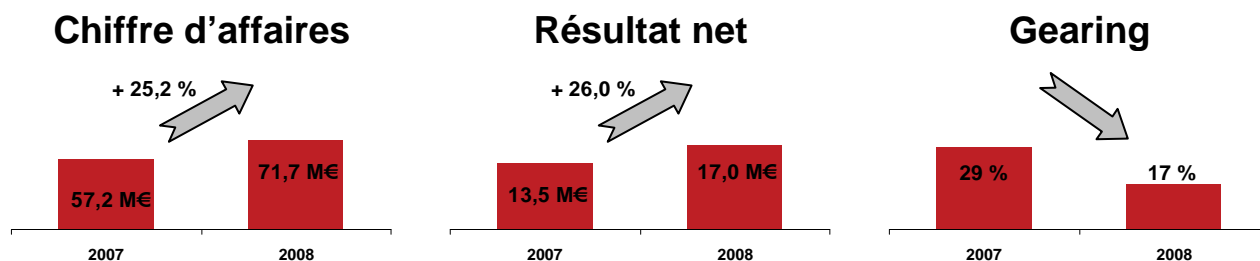


- Communiqué -

Paris, le 24 mars 2009

## Résultats annuels 2008



- **Hausse du chiffre d'affaires de 25,2 % à 71,7 M€ ; la croissance organique s'établit à 22,5 %**
- **Taux de marge d'Ebitda<sup>(1)</sup> de 51,6 % du chiffre d'affaires**
- **Hausse du résultat net de 26,0 % à 17,0 M€**
- **Baisse du taux d'endettement de 29 % à 17 %**
- **Perspectives 2009 solides dans un environnement toujours baissier**

Pour illustrer ces résultats 2008, **Roland Tripard, directeur général**, déclare : « Au cours de l'année 2008, le marché immobilier français a connu un retournement de tendance à la baisse particulièrement rapide en dépit de fondamentaux plus solides que d'autres pays d'Europe. La profession des agents immobiliers, directement pénalisée par la décline des transactions immobilières, voit son effectif diminuer. Dans ce contexte, les résultats 2008 montrent la dynamique de croissance du Groupe : chiffre d'affaires en hausse de 25,2 % et résultat net en progression de 26,0 %. Nous sommes parvenus à maintenir un taux d'Ebitda quasi stable à 51,6 % du chiffre d'affaires et le groupe a poursuivi son désendettement tout en investissant pour son développement : rachat de Belles Demeures et d'AgoraBiz, acquisition de 15 % supplémentaires de Périclès.

Le Groupe SeLoger.com prouve, cette année encore, la solidité de son modèle économique, la pertinence de son offre et l'efficacité de ses services ».

<sup>(1)</sup> Ebitda : résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions, post IFRS 2.

## Performances opérationnelles

**L'Ebitda 2008 connaît une progression de 24,5 % à 36,9 M€** Hors intégration de Belles Demeures (consolidé sur le second semestre 2008), il s'établit à 37,3 M€ correspondant à un taux de marge d'Ebitda de 53,2 % permettant au Groupe de dépasser légèrement son objectif d'Ebitda 2008 compris entre 36 M€ et 37 M€.

**Le taux de marge d'Ebitda s'établit à 51,6 % en 2008**, quasi stable par rapport à 2007 (51,8 %). Il reflète une amélioration de 0,4 point de la marge au second semestre 2008 par rapport au second semestre 2007 principalement grâce à une optimisation des dépenses marketing au cours de l'année. L'ensemble des charges externes voit son poids dans le chiffre d'affaires progresser d'un point à 20,4 % notamment en raison du coût d'intégration de la société Belles Demeures.

Le groupe a poursuivi le renforcement de ses moyens humains (hausse de ses effectifs de 22 %) tout en maîtrisant le poids des frais de personnel par rapport au chiffre d'affaires qui sont restés stables à 25,0% en 2008 comme en 2007.

## Panier moyen et taux de pénétration

La stratégie de développement passe notamment par une augmentation du taux de pénétration du Groupe et une amélioration de la fertilisation croisée des clients. Dans cette optique, la notion de clients et de panier moyen s'étend désormais au niveau du Groupe et non plus aux seuls clients « petites annonces ». Au 31 décembre 2008, le nombre total de clients du groupe s'établit à 14 877 dépensant un panier moyen mensuel de 340 euros.

## Résultat net

La dotation nette aux provisions et dépréciations s'établit à 1,2 M€ : afin de tenir compte de l'environnement économique, la société a décidé d'adopter une politique de dépréciation plus conservatrice de ses créances clients. Le délai de règlement clients reste maîtrisé ; il s'établit à 68 jours en 2008 contre 65 jours en 2007.

**Le coût de l'endettement financier décroît de 12,6 % à 3,5 M€.** Il traduit la poursuite de désendettement en dépit d'une hausse du taux de base (Euribor) qui a affecté la partie non couverte de la dette.

La charge d'impôt s'établit à 9,2 M€ soit 35 % du résultat courant après le coût de l'endettement financier net.

**Ainsi, le résultat net part du groupe 2008 progresse de 26,1 % à 17,0 M€.**

## Cash flow et endettement

**La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt s'élève à 24 millions d'euros, en progression de 20,0 % par rapport à 2007.** Comme annoncé, la dette nette, qui était restée stable au premier semestre 2008 par rapport à fin 2007 (42,1 M€), diminue fortement pour s'établir à 28 M€. En effet, le paiement des acquisitions de Belles Demeures et des 15 % supplémentaires de Périclès a été décaissé au cours du premier semestre 2008. Sur l'ensemble de l'année 2008, les investissements corporels sont restés à peu près stables par rapport à 2007 à 1,0 M€. Pour l'exercice en cours, le Groupe n'envisage pas d'accroissement significatif de ce budget.

A l'issue de l'exercice, l'ensemble des covenants bancaires liés à la dette se trouve largement respecté.

## **Perspectives 2009**

L'année 2009 devrait se traduire à nouveau par un recul du marché de l'immobilier tant en termes de nombre de transactions que de prix des biens vendus. Il est envisageable que la profession immobilière continue à pâtir de ce contexte peu favorable.

La poursuite de l'activité des agents reste conditionnée à leur effort de communication externe et leur situation financière les pousse à s'orienter vers les supports médias présentant le meilleur rapport coût/efficacité. C'est pourquoi, ils accélèrent le transfert de leurs dépenses médias des imprimés papier vers Internet.

Fort d'une position d'opérateur numéro 1 sur le métier de l'immobilier sur Internet et d'un modèle économique fondé sur des revenus largement récurrents, **le Groupe estime, sauf dégradation supplémentaire de la conjoncture, être en mesure de réaliser en 2009 un chiffre d'affaires compris entre 70 M€ et 73 M€ permettant de dégager un Ebitda entre 35 M€ et 37 M€.**

Pour clore cette présentation, **Roland Tripard, directeur général**, conclut : *« L'année 2009 ne manquera pas de nous réserver des surprises. Nous sommes déterminés à saisir l'opportunité que procure l'environnement économique actuel pour renforcer notre présence auprès des clients, rendre nos produits toujours plus indispensables et offrir aux internautes plus de services à valeur ajoutée. Nous consacrons notre énergie à l'augmentation régulière des audiences de nos sites, à l'accroissement de notre taux de pénétration et notre panier moyen, en particulier grâce à l'innovation continue de nos services pour les professionnels et les internautes. La génération de revenus largement récurrents nous permet d'aborder avec sérénité la conjoncture actuelle. Le professionnalisme de nos équipes constitue un avantage compétitif solide pour notre Groupe. Et, je tiens à remercier les femmes et les hommes qui travaillent pour que, tous les jours, le Groupe SeLoger.com continue à mériter la confiance de ses clients ».*

**Prochain rendez-vous : chiffre d'affaires premier trimestre 2009  
le 5 mai 2009 (après la séance de Bourse)**

## BILAN CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Goodwill	137 185 655	133 415 493
Immobilisations incorporelles	81 547 052	86 346 125
Immobilisations corporelles	1 769 099	1 292 300
Autres actifs financiers non courants	291 327	259 794
Autres actifs non courants	0	0
Actifs d'impôts différés	0	0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>220 793 133</b>	<b>221 313 712</b>
Stocks	46 476	14 550
Clients	16 305 562	12 310 407
Impôts courants	205 483	1 038 564
Autres actifs courants	1 039 079	2 369 098
Trésorerie et équivalents	27 978 813	26 996 086
<b>Total actifs courants</b>	<b>45 575 413</b>	<b>42 728 705</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>266 368 546</b>	<b>264 042 417</b>
Capital	3 329 301	3 329 301
Primes	126 399 904	126 399 903
Réserves	14 842 626	969 992
Résultat	16 927 856	13 421 396
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>161 499 687</b>	<b>144 120 592</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Total capitaux propres</b>	<b>161 499 687</b>	<b>144 120 592</b>
Dettes financières long terme	38 750 540	53 358 240
Autres passifs non courants	4 260 306	6 339 022
Impôts différés passifs	27 009 633	29 129 436
<b>Total passifs non courants</b>	<b>70 020 479</b>	<b>88 826 698</b>
Dettes financières court terme	15 489 221	15 639 981
Fournisseurs	3 115 894	2 762 292
Impôts courants	6 195 236	5 101 367
Provisions à moins d'un an	270 932	57 314
Autres passifs courants	9 777 097	7 534 173
<b>Total passifs courants</b>	<b>34 848 380</b>	<b>31 095 127</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>266 368 546</b>	<b>264 042 417</b>

## RESULTAT CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>71 666 591</b>	<b>57 219 155</b>
Autres produits de l'activité	126	37 992
Achats consommés	-162 118	-97 657
Charges de personnel	-17 912 987	-14 325 646
Charges externes	-14 643 248	-11 030 661
Impôts et taxes	-1 585 433	-1 488 682
Autres produits et charges opérationnels	-418 633	-646 758
<b>Résultat opérationnel courant avant amort et prov</b>	<b>36 944 298</b>	<b>29 667 743</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-676 134	-446 108
Dotations nettes aux provisions et dépréciations	-1 212 806	-115 581
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-5 305 001	-5 188 334
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>29 750 357</b>	<b>23 917 720</b>
Autres produits et charges opérationnels	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>29 750 357</b>	<b>23 917 720</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 098 244	767 830
Coût de l'endettement financier brut	-4 596 497	-4 768 209
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-3 498 253</b>	<b>-4 000 379</b>
<b>Charge d'impôt</b>	<b>-9 237 620</b>	<b>-6 414 040</b>
<b>Résultat net</b>	<b>17 014 484</b>	<b>13 503 301</b>
Part du Groupe	16 927 856	13 421 395
Intérêts minoritaires	86 628	81 906

**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

<i>Euros</i>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	17 014 484	13 503 302
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6 194 753	5 943 828
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur		67 904
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	668 821	457 210
Autres produits et charges calculés		
Plus ou moins Values de cessions	82 056	
Profits et pertes de dilution		
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>23 960 114</b>	<b>19 972 244</b>
Coût de l'endettement financier net	3 498 352	4 000 388
Impôt	9 238 542	6 414 040
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>36 697 008</b>	<b>30 386 672</b>
Impôt versé	-9 317 374	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-559 336	-946 364
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>26 820 298</b>	<b>29 440 308</b>
<b>II. Opérations d'investissement</b>		
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles	-472 381	-562 944
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles	-987 613	-910 535
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation corporelles et incorporelles	30 312	131 989
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations financières	0	-154 690
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation financières	284 577	64 401
Paiement des compléments de prix sur acquisition de titres	-2 843 000	-11 201 711
Incidence des variations de périmètre	-4 054 008	
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-8 042 113</b>	<b>-12 633 490</b>
<b>III. Opérations de financement</b>		
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		65 751
Rachats et ventes d'actions propres	-216 522	-353 826
Encaissement liés aux nouveaux emprunts		
Remboursement d'emprunts	-14 000 000	-10 000 000
Intérêt financiers nets versés	-3 578 936	-4 000 388
Autres flux liés aux opérations de financement	0	-1 296 755
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-17 795 458</b>	<b>-15 585 218</b>
Incidence des variations des cours des devises		
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>982 725</b>	<b>1 221 600</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>26 996 086</b>	<b>25 774 486</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>27 978 813</b>	<b>26 996 086</b>

## **A propos de Seloger.com**

Numéro un de l'immobilier sur Internet en France, le groupe SeLoger.com est éditeur de sites et services Internet au profit des internautes et des professionnels de l'immobilier.

Le Groupe s'est imposé comme la place de marché de référence pour les petites annonces immobilières en ligne avec plusieurs sites leaders : [www.seloger.com](http://www.seloger.com), [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), [www.bellesdemeures.com](http://www.bellesdemeures.com) et [www.agorabiz.com](http://www.agorabiz.com) et comme le fournisseur numéro un de solutions logicielles de transaction immobilière pour les professionnels avec Périclès.

Le Groupe met à disposition des internautes l'offre de petites annonces immobilières la plus étendue avec plus de 2,3 millions d'annonces, et assure aux professionnels de l'immobilier la visibilité la plus large avec une audience de plus de 2,3 millions de visiteurs uniques et 23 minutes de temps passé par visiteur unique (Mediametrie//Netratings, janvier 2009).

En se fondant sur un modèle d'offre de services innovants dédiés à la profession immobilière SeLoger.com entend poursuivre sa stratégie de croissance, articulée autour de quatre axes :

- poursuivre la conquête de nouveaux clients agents immobiliers, tant en Ile-de-France qu'en province,
- étendre son offre de produits et services ciblés aux différentes catégories de professionnels de l'immobilier,
- offrir de nouveaux services innovants dédiés aux particuliers ayant un projet immobilier,
- appliquer une politique de croissance externe sélective.

SeLoger.com est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) depuis le 30 novembre 2006 et fait partie des indices SBF 250, CAC SMALL 90, CAT IT et Euronext 100.

**Code ISIN : FR0010294595**

### **Contacts SeLoger.com**

**Relations investisseurs :** **Laurence Bégonin Maury**  
01 53 38 29 00  
[Laurence.maury@seloger.com](mailto:Laurence.maury@seloger.com)

**Communication groupe :** **Karine Reffet**  
[Karine.reffet@seloger.com](mailto:Karine.reffet@seloger.com)

**[www.groupe-seloger.com](http://www.groupe-seloger.com)**