

Rapport financier annuel 2008

SOMMAIRE

- Attestation du Président
- Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le groupe
- Rapport de gestion 2008
- Comptes consolidés au 31 décembre 2008
- Rapport sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que sur les procédures de contrôle interne mises en place par la Société



ATTESTATION DU PRESIDENT

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris le 22 Avril 2009



Denys CHALUMEAU
Président du directoire

**Honoraires des commissaires aux comptes
et des membres de leur réseau pris en charge par le groupe**

	Ernst & Young Audit				COFIREC				AR AUDIT			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>(en milliers d'euros)</i>												
Audit												
Révision des comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Emetteur	138	162,5	78%	100%	111	162,5	45%	100%	13	0%	100%	0%
Filiales intégrées globalement												
Missions accessoires												
Emetteur	40		22%									
Filiales intégrées globalement												
<i>Sous-total</i>	178	162,5		100%	111	162,5		100%	13	0		
TOTAL	178	162,5	100%	100%	111	162,5	100%	100%	13	0	100%	



Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de
3 329 300,60 euros
Siège social : 216 avenue Jean Jaurès – 75019 Paris
484 851 290 R.C.S. Paris

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE
SUR L'EXERCICE 2008

à l'assemblée générale annuelle du 16 juin 2009

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales applicables, vous trouverez ci-dessous notre rapport sur la situation de la société et du groupe au cours de l'exercice 2008.

SOMMAIRE

1. PANORAMA DES ACTIVITES POUR L'ANNEE 2008	4
1.1 Présentation de la société et du groupe	4
1.2 Activités des filiales	7
2. IMPACTS DE LA SOCIETE SUR SON MILIEU	9
2.1 <i>Impact environnemental</i>	9
2.2 <i>Impact social</i>	9
2.3 Faits significatifs survenus pendant l'exercice.....	9
3. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	9
3.1 <i>Développements fonctionnels</i>	9
3.2 <i>Propriété intellectuelle</i>	10
3.3.1 <i>Bases de données, logiciels et droits d'auteur</i>	10
3.3.2 <i>Marques et noms de domaines</i>	10
3.3.2.1 <i>Marques</i>	10
3.3.2.2 <i>Noms de domaine</i>	11
4. RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	12

4.1	Résultats du Groupe	12
4.1.1	<i>Informations financières du Groupe</i>	12
4.1.2	<i>Résultats du groupe</i>	13
4.1.2.1	<i>Chiffre d'affaires :</i>	13
4.2	Analyse des Flux de trésorerie.....	16
4.3	Résultats de la société	17
4.4	Dividendes	17
4.4.1	<i>Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices ..</i>	17
4.4.2	<i>Politique de distribution de dividendes et réserves</i>	17
5.	INVESTISSEMENTS	18
5.1	Principaux investissements nécessaires à l'activité réalisés au cours des trois derniers exercices	18
5.2	Principaux investissements futurs	18
5.3	Situation de l'endettement.....	18
5.3.1	<i>Engagements hors-bilan</i>	21
	<i>Engagement lié aux contrats de location simple :</i>	22
6.	INFORMATIONS FINANCIERES	22
6.1	Structure du capital de la Société	22
6.1.1	<i>Composition du capital social</i>	22
6.1.2	<i>Capital potentiel</i>	22
6.1.2.1	<i>Options de souscription d'actions</i>	22
6.1.2.2	<i>Attribution gratuite d'actions</i>	24
6.1.2.3	<i>Effet dilutif maximum</i>	25
6.1.3	<i>Répartition du capital et des droits de vote</i>	26
6.2	Programme d'intéressement du personnel	26
6.2.1	<i>Participation</i>	26
6.2.2	<i>Options de souscription ou d'acquisition d'actions de la Société</i>	27
6.2.3	<i>Actions de la Société attribuées gratuitement</i>	27
6.3	Programme de rachat d'actions en vigueur	28
6.3.1	<i>Descriptif du programme de rachat d'actions</i>	28
6.3.2	<i>Opérations réalisées au titre du rachat d'actions</i>	30
6.3.2.1	<i>Contrat de liquidité</i>	30
6.3.2.2	<i>Autres opérations</i>	30
6.3.2.3	<i>Bilan synthétique des opérations</i>	31
6.4	Déclarations de franchissements de seuils dans le capital ou les droits de vote de la Société effectuées en 2008	31
6.5	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité	31
7.	MANDATAIRES SOCIAUX	31
7.1	Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	32
7.1.1	<i>Directoire de la Société</i>	32
7.1.2	<i>Conseil de surveillance de la Société</i>	35

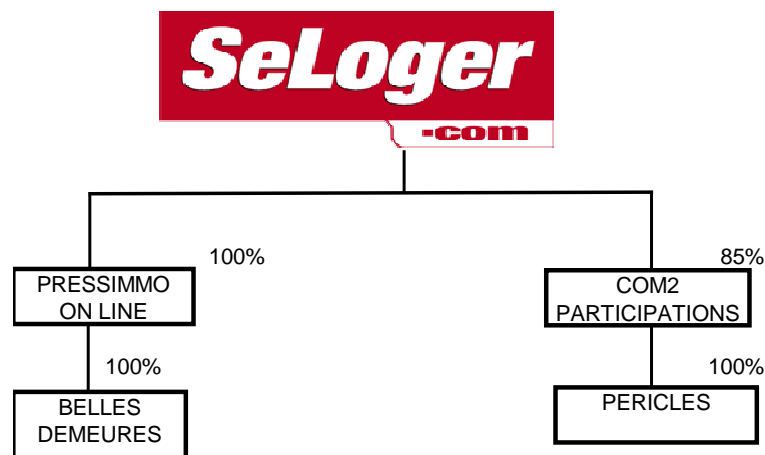
7.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	39
7.3	Modalités de détermination des rémunérations des mandataires sociaux	39
7.3.1	Rémunération fixe et avantages en nature	39
7.3.2	Rémunération variable	40
7.3.3	Autres informations sur les rémunérations	40
7.3.4	Retraite additive	40
7.3.5	Indemnité de séparation	40
7.4	Rémunérations versées aux mandataires sociaux	40
7.4.1	Montant global des rémunérations et avantages en nature attribués aux dirigeants	40
7.4.1.1	Montant global des rémunérations et avantages en nature attribués aux membres du directoire	40
7.4.1.2	Montant global des rémunérations et avantages en nature attribués aux membres du conseil de surveillance	41
7.4.2	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	41
7.5	Sommes provisionnées par la Société et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des dirigeants	47
7.6	Conventions conclues par la société avec ses dirigeants ou ses principaux actionnaires	47
7.7	Prêts et garanties accordés aux dirigeants	47
7.8	Contrôle interne	48
8.	RISQUES ET PERSPECTIVES	48
8.1	Perspectives 2009	48
8.2	Risques et incertitudes	48
8.2.1	Risques propres à la société et au groupe	48
8.2.2	Risques financiers	52
8.2.3	Risques liés au secteur d'activité du groupe	54
8.2.4	Risques juridiques	58
9.	ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES	61
10.	DOCUMENTS JOINTS AU PRESENT RAPPORT	62

* *

*

1. PANORAMA DES ACTIVITES POUR L'ANNEE 2008

1.1 Présentation de la société et du groupe



Le Groupe est le premier exploitant de sites Internet dédiés à la diffusion de petites annonces immobilières en France, grâce à ses deux principaux sites : www.seloger.com et www.immostreet.com. Au 31 décembre 2008, plus de 2.3 millions d'annonces professionnelles étaient diffusées sur l'ensemble de ces deux sites.

La pérennisation de la position actuelle de numéro un du Groupe sur le marché de la diffusion des petites annonces immobilières en ligne en France dépendra de sa capacité à rassembler le plus grand nombre de petites annonces immobilières et à créer la plus forte audience sur Internet. A cet effet, le Groupe entend poursuivre l'augmentation du nombre de petites annonces immobilières actualisées proposées sur ses sites aux internautes recherchant un bien immobilier.

Les activités du Groupe se répartissent entre :

l'activité Petites Annonces et Media (83 % du chiffre d'affaire en 2008) qui regroupe la diffusion de petites annonces immobilières professionnelles, la publicité en ligne et les partenariats, ainsi que les services directs aux internautes ; et

l'activité Services (8% du chiffre d'affaire en 2008) qui regroupe l'activité de Web Agency et l'activité de gestion de l'intercabinet (fichiers communs de biens immobiliers)

l'activité Logiciel (9% du chiffre d'affaire en 2008) à travers la société Périclès dont l'activité est la commercialisation de logiciels, sous la forme d'hébergement de plateformes de gestion des transactions des agents immobiliers.

Les principaux sites Internet du Groupe sont :

- www.seloger.com dont le principal objet est la diffusion de petites annonces immobilières (vente et location) relatives à des biens situés en France et l'offre de services en ligne aux internautes ;
- www.immostreet.com qui est une plate-forme européenne de diffusion de petites annonces immobilières (vente et location) relatives à des biens situés en France, en Allemagne, en Belgique, en Espagne, en Italie, en Israël, au Portugal et en Suisse et dont les petites annonces sont consultables en neuf langues (allemand, anglais, chinois, espagnol, français, italien, néerlandais, portugais et russe) grâce à un système de traduction en ligne ;
- www.selogerneuf.com qui est réservé à la vente de programmes immobiliers neufs en France ;
- www.Bellesdemeures.com, dont le principal objet est la diffusion de petites annonces immobilières (vente et location) relatives à des biens de luxe situés en France
- www.lacoteimmo.com qui propose des services payants d'argus en ligne en matière immobilière.

Les sites Internet du Groupe constituent aujourd'hui la place de marché Internet de référence en France pour la rencontre de l'offre et de la demande en matière immobilière. Le Groupe met en effet en ligne le plus grand nombre de petites annonces immobilières, régulièrement mises à jour, ce qui permet à l'internaute recherchant un bien immobilier d'être certain de disposer du plus grand choix dans sa recherche. La richesse de cette offre permet au Groupe d'attirer sur ses sites le plus grand nombre d'internautes recherchant un bien immobilier.

Ce positionnement de premier plan du Groupe en terme d'audience et la notoriété croissante de ses sites constituent les éléments déterminants de la conquête commerciale de nouvelles agences immobilières.

Les agences immobilières, en devenant clientes du Groupe, bénéficient de la meilleure visibilité pour la diffusion de leurs petites annonces immobilières, et viennent à leur tour accroître l'offre globale d'annonces contribuant ainsi à renforcer l'audience des sites Internet du Groupe et la notoriété de ces derniers.

Ainsi, d'une part, plus l'audience des sites Internet du Groupe est élevée, plus les agences immobilières sont incitées à diffuser leurs petites annonces sur les sites Internet du Groupe et, d'autre part, plus le nombre de petites annonces immobilières diffusées sur les sites Internet du Groupe est élevé, plus l'audience de ces sites est importante.

Afin de maintenir ce cercle « vertueux » et de pérenniser sa position actuelle, le Groupe s'attache à rassembler le plus grand nombre de petites annonces immobilières actualisées et à créer la plus forte audience sur ses sites Internet afin de se positionner comme le leader français incontesté sur le marché de la diffusion des petites annonces immobilières en ligne.

L'ensemble des sites Internet du Groupe lui permet de proposer :

- *aux internautes*, l'offre de petites annonces immobilières la plus importante en France avec un système d'alertes en temps quasi-réel ; de nombreux services, payants ou gratuits, offerts par le Groupe ou par ses partenaires, permettent en outre aux internautes se connectant sur les sites du Groupe d'avoir accès à l'ensemble des services nécessaires à la réalisation de leur projet immobilier (organismes de prêts, locations de véhicules, assurances, devis en ligne, etc.) ;
- *aux agences immobilières et promoteurs immobiliers*, des outils efficaces de diffusion de leurs petites annonces immobilières principalement sur Internet, auxquels viennent s'ajouter de nombreux services permettant d'optimiser cette diffusion et la promotion de leurs activités (notamment, des outils d'établissement de statistiques et des vignettes publicitaires géo-localisées) ; et
- *aux annonceurs et partenaires*, des vecteurs de communication efficaces vers une cible qualifiée permettant au Groupe de valoriser l'audience de ses sites (vente d'espaces publicitaires destinés aux annonceurs).

En plus de ses activités liées à ses sites Internet, le Groupe offre :

- *aux internautes*, des modes complémentaires de recherche et de consultation des petites annonces immobilières, comprenant en particulier des alertes payantes sur téléphone portable (MMS, SMS) et des numéros de téléphone payants permettant un accès prioritaire aux petites annonces de location les plus récentes ; et
- *aux agences immobilières*, un service de conseil Internet (Web Agency) qui les aide à développer leur propre présence et leurs activités sur Internet (création de sites Internet personnalisés, aide au référencement sur les moteurs de recherche, maintenance, hébergement, etc.), la diffusion des petites annonces dans des journaux payants ou gratuits, ainsi que la commercialisation d'un logiciel de gestion de transactions immobilières, situé au centre de l'activité de l'agent immobilier.

Au 31 décembre 2008, le Groupe employait 258 personnes dont 98 cadres. À cette même date, la répartition des salariés du Groupe par activité était la suivante :

	Cadres	Non cadres
Direction Générale	3	
Finances et Ressources Humaines	15	18
Innovation et Portails	6	3
Marketing et Communication	9	3
Médias	19	85
Systèmes d'Information	16	3
Web Agency	16	26
Périclès	17	19
Total	98	160

Structure et évolution des effectifs au sein du Groupe :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Nombre de salariés	258	202	177

1.2 Activités des filiales

Sous réserve de Pressimmo ES et Périclès Atlantique, toutes les sociétés du Groupe sont des sociétés françaises. Les 15 % du capital et des droits de vote de la société Com2 Participations non détenus par la Société sont détenus par des managers de la société Périclès.

La Société exerce une activité de holding au sein du Groupe et, à ce titre, rend différents services aux sociétés du Groupe qu'elle leur refacture. Elle assure par ailleurs la gestion de sites Internet pour le FFIP (activité Intercabinet).

La Société détient les filiales suivantes :

- Com2 Participations est une société par actions simplifiée qui exerce une activité de holding ;
- Pressimmo Online est une société par actions simplifiée qui exerce une activité de diffusion de petites annonces, d'édition et de

communication d'information par des systèmes télématiques et informatiques ;

- Périclès est une société anonyme qui exerce une activité de commercialisation de logiciels de gestion de transactions sous la forme d'hébergement de plateformes ;
- Belles Demeures est une société par actions simplifiée que le Groupe a acquis le 1^{er} juillet 2008, qui exerce depuis dans le domaine de la publicité consacrée aux biens de prestige. Le groupe Belles Demeures édite un magazine mensuel vendu en kiosque en France et un site Internet www.bellesdemeures.com. Belles Demeures a été consolidée à partir du second semestre 2008.

Pressimmo Online détient par ailleurs 100 % du capital de la société de droit espagnol Pressimmo ES qui n'exerce aucune activité. Périclès détient également 51 % du capital de la société de droit marocain Périclès Atlantique qui n'exerce aucune activité. Les sociétés Pressimmo ES et Périclès Atlantique n'ont pas été consolidées car non significatives.

Monsieur Denys Chalumeau, président du directoire de la Société, exerce également les fonctions suivantes :

- directeur général de Pressimmo Online S.A.S,
- président du conseil d'administration de Périclès S.A.

Monsieur Amal Amar, président du conseil de surveillance de la Société, exerce également les fonctions suivantes :

- président de Pressimmo Online S.A.S.

Monsieur Gilles Blanchard, membre du directoire de la Société, exerce également les fonctions suivantes :

- administrateur de Périclès S.A.

Aucun actif lié à l'activité du Groupe n'appartient à ses dirigeants ou à leur famille.

La totalité de la participation de 15 % détenue dans Com2 Participations par les principaux dirigeants de la société Périclès fait l'objet de promesses unilatérales d'achat et de promesses unilatérales de vente conclues entre lesdits dirigeants et la Société, exerçables au plus tard le 31 décembre 2010. Le prix d'exercice de ces promesses, qui sera intégralement payé en espèce, sera déterminé en fonction des performances de la société Com2 Participations et de ses filiales.

Les informations financières nécessaires à l'appréciation de la situation financière des filiales de la Société sont décrites dans les comptes consolidés et sociaux de la Société.

2. IMPACTS DE LA SOCIETE SUR SON MILIEU

2.1 *Impact environnemental*

Néant

2.2 *Impact social*

Néant

2.3 *Faits significatifs survenus pendant l'exercice*

Au 1er Juillet 2008, 100 % des titres de la société Belles demeures ont été acquis pour un coût de 4 M€. Spécialisé depuis 20 ans dans le domaine de la publicité consacrée aux biens de prestige, le groupe Belles Demeures édite un magazine mensuel vendu en kiosque en France et un site internet www.bellesdemeures.com.

La contribution de Belles Demeures (consolidée sur une période de 6 mois) au chiffre d'affaires du Groupe est de 1.6 Millions d'euros et au résultat de - 0,3M€.

3. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

3.1 *Développements fonctionnels*

L'objectif de la recherche et du développement du Groupe est d'améliorer les fonctionnalités des moteurs de recherche de ses sites afin de répondre au mieux aux besoins des internautes et d'anticiper leurs critères de recherche pour mieux les assister dans le cadre de la conduite de leur projet personnel.

Un certain nombre de projets de développement a été déployé au cours de l'année 2008 parmi lesquels on peut citer les plus notables :

-Recherche par quartier/ métro : Cette fonctionnalité permet aux internautes une meilleure granularité dans le cadre de leur recherche en leur donnant la possibilité de spécifier des noms de quartiers ou des noms de stations de métro.

-cartographie des biens en vente : Le moteur de recherche des sites du groupe permet désormais la représentation graphique sous forme de carte des biens mis à la vente

-Estimation des maisons : le Groupe disposait d'un outil « expert » d'aide à l'estimation de la valeur des appartements. Cette offre a été enrichie avec un module d'aide à l'évaluation des maisons particulières.

-cartographie des prix : Des fonctionnalités ont été mises en place afin de permettra la consultation synoptique des indices de prix de l'immobilier sous forme graphique.

3.2 Propriété intellectuelle

3.3.1 Bases de données, logiciels et droits d'auteur

Le Groupe est titulaire de l'ensemble des droits relatifs à la charte graphique et à l'architecture de l'ensemble des pages de ses propres sites Internet et de ceux des agences immobilières clientes.

Les contrats de sous-traitance pour la réalisation et le développement de sites Internet ou actions de référencement prévoient que les sous-traitants s'engagent à céder l'ensemble des droits de propriété intellectuelle afférents aux œuvres développées dans le cadre du contrat de sous-traitance. Il s'agit principalement des droits sur les bases de données, les dessins et les logos.

3.3.2 Marques et noms de domaines

3.3.2.1 Marques

Le Groupe est titulaire d'un portefeuille significatif de marques françaises nécessaires à la conduite de ses activités. Le Groupe a également procédé à des enregistrements au niveau communautaire et international.

Il est en particulier titulaire des marques françaises Lacoteimmo, Pressimmo, Pressimmo On Line, Se Loger, Se Loger Pro, Seloger, Seloger Neuf, Le Magazine Du Neuf, Selogerpro, Seloger Neuf Pro, SOS Location, Webvisium, Immostreet, Immostreet.com, Agorabiz et Poliris.

Au niveau communautaire et international, le Groupe détient notamment les marques « Immostreet » et « Immobox ».

La plupart de ces marques sont enregistrées dans les classes 16 (pour désigner notamment les produits de l'imprimerie), 35 (pour les services de publicité, de diffusion de matériel publicitaire, de promotion des ventes pour des tiers), 36 (pour les affaires immobilières, la gérance de biens immobiliers et les estimations immobilières), 38 (pour les télécommunications, la communication par terminaux d'ordinateurs, les transmissions d'informations contenues dans des bases de données et les communications et les transmissions de messages, d'informations et de données, en ligne ou en

temps différé, à partir de système de traitement de données, de réseaux informatiques, y compris le réseau mondial de télécommunication dit « Internet ») et 42 (pour la création de sites Internet destinés au réseau mondial de télécommunication dit « Internet »).

Le Groupe assure une politique de défense active de ses marques contre les usurpations par des tiers. Le Groupe a mené des actions tant au niveau national que communautaire. C'est ainsi qu'il a pu efficacement lutter contre les appropriations illégitimes des termes « meloger.com » ou « seloger-immobilier.com ». Cependant, le Groupe ne peut prétendre lutter efficacement contre les usages par des tiers de dénominations comprenant le terme seloger, que pour autant que ces usages constituent des actes de contrefaçon ou de concurrence déloyale avérés. Le caractère distinctif de deux des marques Seloger du Groupe (n°1751230 et 3044768) a fait l'objet de contestations par des tiers qui ont été accueillies par deux jugements du Tribunal de grande instance de Paris. Le Groupe a interjeté appel de ces décisions, appels qui sont actuellement en cours devant la Cour d'appel de Paris.

Le Groupe fait usage, pour les besoins de son activité, de marques de tiers, notamment dans le cadre des partenariats conclus avec des entreprises offrant des services auxiliaires à la vente et à la location immobilière comme Europcar, la Maaf Assurances S.A., le Crédit Agricole ou le Crédit Foncier. Le Groupe est dûment autorisé, dans le cadre de ses contrats, à faire usage des marques de ces partenaires notamment sur ses sites Internet www.seloger.com et www.immostreet.com.

3.3.2.2 Noms de domaine

L'enregistrement et la gestion des noms de domaine du Groupe, leader français de la diffusion des petites annonces immobilières en ligne, est une priorité.

Le Groupe a donc systématiquement réservé et maintenu en vigueur l'ensemble des noms de domaine qui sont nécessaires à la conduite de l'ensemble de ses activités. Ainsi, le Groupe détient près de 310 noms de domaine dont seloger.com depuis 1996, selogerneuf.com depuis 1999, pressimmo.com depuis 1999, immostreet.com depuis 1999, selogerpro.com depuis 2000 et lacoteimmo.com depuis 2004.

Le Groupe, afin de sécuriser ses droits sur ces noms de domaine, a procédé à l'enregistrement de nombreuses déclinaisons de ces noms de domaines premiers, comme par exemple seloger01.com, décliné jusqu'à seloger95.com.

Le Groupe a régulièrement déclaré auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et Liberté l'ensemble des sites Internet qu'il exploite, et

notamment les sites Internet www.seloger.com (n°568303), www.immostreet.com (n°699731) et www.selogerneuf.com (n°1134742).

4. RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

4.1 Résultats du Groupe

4.1.1 Informations financières du Groupe

Principaux chiffres clés du compte de résultat consolidé :

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
	(12 mois)	(12 mois)
Chiffre d'affaires	71 667	57 219
EBITDA	36 944	29 667
Résultat opérationnel	29 750	23 918
Résultat net	17 014	13 503

Principaux chiffres clés du bilan consolidé :

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
	(12 mois)	(12 mois)
Capitaux propres	161 500	144 121
Passifs non courants	70 020	88 827
<i>dont dettes financières à long terme</i>	<i>38 751</i>	<i>53 358</i>
Passifs courants	34 848	31 095
<i>dont dettes financières à court terme</i>	<i>15 489</i>	<i>15 640</i>
Actifs non courants	220 793	221 314
Actifs courants	45 575	42 729
<i>dont trésorerie</i>	<i>27 979</i>	<i>26 996</i>

Principaux chiffres clés du tableau des flux de trésorerie consolidés :

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
	(12 mois)	(12 mois)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	36 697	30 387
Variation du besoin en fond de roulement	-559	-946
Variation nette de la trésorerie	983	1 222
Trésorerie nette (trésorerie et équivalents moins découverts bancaires)	27 979	26 996

4.1.2 Résultats du groupe

4.1.2.1 Chiffre d'affaires :

En milliers d'euros	2 008	2 007	Variation
Petites annonces et Media	59 560	45 086	32%
Services : sites agences et référencement	5 876	6 869	-15%
Logiciels	6 231	5 265	18%
TOTAL	71 667	57 220	25%

Le chiffre d'affaires s'élève à 71,6 M€ contre 57,2 M€ en 2007 soit une croissance de 25 %. La contribution de la société Belles Demeures acquise au 1^{er} Juillet 2008 et consolidée sur 6 mois est de 1.6 M€, soit un taux de croissance de 23 % hors Belles Demeures.

- Le secteur des Petites Annonces et Média enregistre une hausse de 32,1 % à 59,6 M€ de chiffres d'affaires au titre de 2008. L'activité du Neuf est celle qui a connu la plus forte croissance : +64 % de croissance entre 2007 et 2008. Le neuf avec 6.5 M€ réalise plus de 9% du chiffre d'affaires du groupe et devient la deuxième ligne de revenu derrière l'activité Petites Annonces.

L'activité Petites annonces a réalisé une croissance de 34% sur la période dans un contexte de dégradation du marché de l'immobilier. Cette croissance résulte essentiellement de la hausse du panier moyen qui a cru de 8% pour passer de 301 à 325 euros.

Le nombre de clients « Petites annonces » atteint 12 090 agents immobiliers facturés en décembre 2008 contre 11 576 en décembre 2007.

En Ile-de-France, SeLoger.com a facturé en moyenne 4 493 clients en 2008, soit 255 de plus qu'en 2007, et un panier moyen par client de 393 euros sur 2008.

En Province, SeLoger.com a facturé en moyenne 7 712 clients en 2008, soit 1 405 de plus qu'en 2007, et un panier moyen par client de 268 euros sur 2008.

- L'activité Services hors FFIP a connu une année plus difficile avec un chiffre d'affaires de 4.8 M€ contre 5.5 M€ l'an passé. Deux facteurs ont contribué à la baisse du chiffre d'affaires :
 - L'environnement économique difficile a conduit les agents immobiliers à freiner voire geler leurs dépenses d'investissement. L'activité de Web Agency avec la création de site pour agents immobiliers a donc plus particulièrement souffert du contexte.
 - Au cours du second semestre 2008, une offre produit de référencement facturée sous un mode d'abonnement a été lancée, et les revenus qui auparavant étaient constatés en une fois se trouvent désormais répartis par douzième sur la durée de l'abonnement.

333 sites ont été réalisés en 2008 contre 379 en 2007.

Le référencement de sites demeure l'activité la plus contributrice au chiffre d'affaires et à la marge. Le revenu de cette activité en 2008 s'élève à 2 782 milliers d'euros, soit une baisse de 21 % par rapport à 2007.

La prestation d'hébergement a connu une croissance de 15.6% % avec un chiffre d'affaires 2008 de 1 318 milliers d'euros.

L'activité intercabinet (lancée au début de l'année 2006) a réalisé, au cours de l'année 2008 un chiffre d'affaires de 1 020 milliers d'euros. Ce chiffre d'affaires se répartit entre les droits d'accès payés par les adhérents du Fichier Français Immobilier des Professionnels (FFIP) et la rémunération liée à l'hébergement et la maintenance de la plateforme réalisés par le Groupe.

- L'activité Logiciel déployée à travers la filiale Périclès a connu une croissance de 18%, ce qui constitue une excellente performance compte tenu de l'environnement économique. En effet, les créations d'agences immobilières qui constituent d'ordinaire des sources privilégiées de croissance organique pour Périclès, se sont raréfiées au cours du second semestre 2008.

4.1.2.2 Charges de Personnel :

En croissance de 25 % sur l'exercice, elles représentent toujours un quart du chiffre d'affaires.

L'effectif moyen a augmenté de 21% pour passer de 192 à 233, avec des recrutements pour les deux tiers de forces commerciales et pour un tiers de personnels administratifs.

L'effectif est de 258 personnes à la fin de la période.

Le poste charge de personnel comprend par ailleurs :

- La charge de participation des salariés pour environ 2 M€
- La charge constatée au titre de IFRS2 pour environ 700 milliers d'euros.

4.1.2.3 Charges externes :

Elles s'élèvent à 14 643 248 euros, soit une augmentation de 32%.

Les dépenses externes restent bien maîtrisées et doivent l'essentiel de leur augmentation à la stratégie de développement de l'audience avec les dépenses liées à l'acquisition de trafic.

Le groupe a également poursuivi en 2008 la modernisation de ses outils de gestion et a par conséquent eu à supporter des coûts de prestations informatiques.

4.1.2.4 Dotation aux amortissements et provisions :

L'augmentation du poste concerne pour 1M€ les dotations pour dépréciation sur les créances clients, dont 0,4 M€ d'euros résultent d'une politique légèrement plus conservatrice sur les taux de dépréciation des créances clients pratiqués compte tenu du contexte économique.

4.1.2.5 Cout de l'endettement Financier Net :

Le résultat financier s'améliore de 12%, grâce notamment à la baisse du mark up sur le taux de la dette senior sur le second semestre avec un gain de 75 points de base.

La hausse du moyen taux de l'Euribor sur l'année 2008 n'a eu que peu d'effet sur le coût de notre dette compte tenu des contrats d'échange de taux fixe sur 80% de la dette.

Les contrats d'échange de taux (swaps) sont ailleurs arrivés à maturité en Novembre et ont été renouvelés en Janvier 2009, couvrant ainsi la totalité de la dette à un taux de 2.56%.

4.1.2.6 Autres éléments du compte de résultat

La charge d'impôt est de 9 millions d'euros, répartie entre 11 millions d'impôt courant et un produit d'impôt différé de 2 millions d'euros.

Le résultat net s'élève à 17 014 484 euros, en croissance de 26% par rapport à 2007.

4.2 Analyse des Flux de trésorerie

L'activité de l'année 2008 a permis de générer 36,1 millions de cash flow qui ont été utilisés ainsi :

- 9 M€ de paiement d'impôt sur les sociétés ;
- Des investissements pour 1.4 M€ qui concernent essentiellement des développements et du matériel informatique , ainsi que des travaux d'aménagement consécutifs notamment à l'arrivée du personnel de la société Belles demeures dans les locaux ;
- L'acquisition de Belles demeures pour 4 M€ ;
- Le paiement lié au rachat de 15 % de minoritaires de Périclès. Le Groupe a fait l'acquisition en 2006 de 70 % des titres de la société Com2 Participations constituée pour les besoins de l'acquisition de la société Com2 qui a elle-même acquis 100 % du capital et des droits de vote de la société Périclès.

Conformément aux dispositions du contrat, le Groupe a acquis 15% supplémentaires du capital de COM2 Participations pour un montant de 2 843 000 euros payés en 2008.

Le montant de l'engagement correspondant aux 15 % restant figure dans les comptes annuels 2008 pour un montant de 4 064 752 euros payables en 2010, pour le solde, en fonction des résultats 2009.

Il n'existe pas, dans les statuts de Com2 Participations, de stipulation susceptible de limiter (i) la capacité juridique de Seloger.com d'acquérir le contrôle de Périclès sur exercice des promesses ou (ii) le contrôle de Seloger.com sur Com2 Participations et Périclès.

Il n'existe pas de complément de prix à payer pour l'acquisition des titres Belles Demeures.

-le remboursement de la dette avec 14 M€ de nominal et 3.6 M€, le net entre les intérêts versés et les produits financiers encaissés.

La trésorerie à la clôture est de 28 millions d'euros.

4.3 Résultats de la société

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2,4 millions euros et correspondent à des refacturations de frais aux sociétés du groupe dans le cadre d'un contrat de management fees.

Des dividendes ont été reçus en provenance de la société Poliris pour un montant de 17,55 millions d'euros.

La société Seloger a par ailleurs poursuivi le service de sa dette, et a enregistré à ce titre des charges d'intérêts d'un montant de 4,1 millions d'euros. Deux remboursements totalisant 14 millions euros ont été effectués au cours de l'exercice, sur la dette senior d'un montant initial de 80 millions d'euros.

Conformément à la convention fiscale conclue avec les sociétés Pressimmo on line et Poliris, l'économie d'impôt résultant du mécanisme d'intégration fiscale est enregistré chez la société Seloger qui est la société tête du groupe fiscal ainsi constitué. Cette économie d'impôt s'élève à 998 272 euros au 31 décembre 2008.

L'exercice 2008 se solde par un bénéfice de 15 550 348 euros que nous vous proposons d'affecter en report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous rappelons que depuis sa création notre société n'a pas distribué de dividendes.

D'autre part, conformément à l'article 223 quater du CGI, nous vous informons que nos charges d'exploitation comprennent des dépenses visées à l'article 39-4 dudit code pour un montant de 47 234 euros.

4.4 Dividendes

4.4.1 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Depuis la date de sa constitution le 21 octobre 2005, la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes.

4.4.2 Politique de distribution de dividendes et réserves

La politique de distribution des dividendes est définie par le directoire de la Société, après analyse, pour chaque exercice social, notamment des résultats de la Société, de sa situation financière, de ses besoins en investissements et de ceux relatifs à la gestion de son endettement.

Compte tenu de la constitution très récente de la Société et afin de consacrer l'ensemble de ses ressources au financement de sa croissance, la Société n'entend pas, à court terme, distribuer de dividendes.

5. INVESTISSEMENTS

5.1 Principaux investissements nécessaires à l'activité réalisés au cours des trois derniers exercices

Depuis 2005, les investissements réalisés par le Groupe ont principalement consisté en des acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles. De manière générale, les investissements du Groupe portent principalement sur du matériel informatique et des logiciels pour l'exploitation. Au cours des deux derniers exercices, ces investissements se répartissent comme suit :

	2008	2007
Autres immobilisations incorporelles	472	563
Installations générales	348	360
Matériel de transport	95	28
Matériel de Bureau et informatique	691	522
TOTAL	1606	1473

5.2 Principaux investissements futurs

Aucun autre engagement ferme n'a été pris par les organes de direction de la Société quant à la réalisation d'investissements futurs.

5.3 Situation de l'endettement

Au 31 décembre 2008, l'endettement net du Groupe s'élevait à 28 millions d'euros.

Au cours du second semestre 2006, la Société a renégocié son endettement auprès du syndicat bancaire dirigé par BNP Paribas. Cette renégociation avait pour objet, en cas d'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, de permettre au Groupe, d'une part, de rembourser par anticipation une partie de son endettement et, d'autre part, de redéfinir les modalités de remboursement de sa dette.

Cette renégociation a abouti à la signature par la Société et BNP Paribas, le 6 octobre 2006, d'une lettre d'engagement aux termes de laquelle BNP Paribas s'engageait à arranger avec Société Générale Corporate and Investment Banking et IKB Deutsche Industriebank AG, pour le compte de la Société, un crédit bancaire d'un montant de 80 millions d'euros amortissable semestriellement sur une durée de 5 ans (l'« **Emprunt** »).

Les modalités de remboursement de l'Emprunt sont résumées dans le tableau suivant :

Date	Montant en principal <i>(en euros)</i>
31/05/2007	4 000 000
30/11/2007	6 000 000
31/05/2008	6 000 000
30/11/2008	8 000 000
31/05/2009	8 000 000
30/11/2009	8 000 000
31/05/2010	8 000 000
30/11/2010	8 000 000
31/05/2011	8 000 000
30/11/2011	16 000 000
Total	80 000 000

Le taux d'intérêt applicable à l'Emprunt est de Euribor + 1,50 % pour les douze mois suivants la date d'effet puis sera déterminé selon les modalités suivantes :

- si le ratio Dette Nette/EBITDA (tel que défini ci-dessous) est supérieur ou égal à 3,25, le taux d'intérêt sera de Euribor + 1,50 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est supérieur ou égal à 2,00 et inférieur à 3,25, le taux d'intérêt sera de Euribor + 1,25 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est inférieur à 2,00, le taux d'intérêt sera de Euribor + 0,75 %.

Pour la détermination du taux d'intérêt applicable à l'Emprunt, les termes ci-dessous ont la signification suivante :

« *EBITDA* » désigne, sur une période de douze mois consécutifs, le bénéfice total cumulé et consolidé réalisé sur les activités ordinaires avant (i) tout paiement d'intérêts nets, (ii) prise en compte des éléments exceptionnels non réalisés dans le cadre normal des affaires, (iii) prise en compte des pertes et profits résultant de cessions de produits de capitaux et (iv) amortissements et

provisions. Cette définition de l'EBITDA est identique à la notion d'EBITDA figurant dans les comptes du Groupe.

« Dette Nette » désigne l'endettement consolidé du Groupe, net de trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Un remboursement anticipé obligatoire total de l'Emprunt est prévu en cas de changement de contrôle de la Société ou de transfert d'une partie substantielle des actifs du Groupe. Par « changement de contrôle de la Société », on entend l'hypothèse dans laquelle une personne ou plusieurs personnes agissant de concert viendrait à détenir plus du tiers du capital social et des droits de vote de la Société.

En application des stipulations de l'Emprunt, la réalisation par la Société de certaines opérations significatives (en particulier relatives au capital de la Société, à la croissance externe, au transfert d'actifs ou à la souscription de nouveaux emprunts) est soumise à l'accord préalable des établissements de crédit prêteurs selon des modalités usuelles en la matière. La Société ne peut, par ailleurs, pas procéder à des distributions de dividendes sans l'accord préalable des établissements de crédit prêteurs jusqu'à ce que (i) le ratio Dette Nette / EBITDA aura été inférieur à 2,00 pendant deux semestres successifs et que (ii) au moins 25 % du montant en principal (soit 20 millions d'euros) de l'Emprunt auront été remboursés. Dans l'hypothèse où la Société démontrerait que le ratio Dette Nette / EBITDA sera inférieur à 3,00, celle-ci pourra procéder à des distributions de dividendes, sous réserve de rembourser un (1) euro aux établissements de crédit prêteurs pour chaque euro distribué au titre du dividende.

La totalité des actions de la société Pressimmo On Line est nantie en garantie du remboursement de l'Emprunt.

L'Emprunt est soumis au respect de certains ratios financiers (« covenants ») calculés en fonction des agrégats suivants :

i) Dette Nette Totale sur EBITDA Consolidé

La Société devra faire en sorte que le ratio de la Dette Nette Totale sur l'EBITDA Consolidé n'excède pas, pendant la Période de Référence finissant à chaque Date de Test indiquée, le ratio indiqué en face de la Date de Test concernée :

ii) EBIT Consolidé sur le Total des Intérêts Nets Payables

La Société devra faire en sorte que le ratio minimum de l'EBIT (résultat d'exploitation avant frais financiers et impôts) par rapport au Total des Intérêts Nets Payables ayant un effet sur la Trésorerie ne soit pas inférieur, pendant la Période de Référence finissant à chaque Date de Test indiquée dans le tableau, le ratio indiqué en face de la Date de Test concernée.

Dans le tableau ci-dessus, les termes suivants ont la signification mentionnée ci-dessous :

« **EBITDA Consolidé** » désigne, au titre de toute Période de Référence, le résultat total consolidé du Groupe provenant de ses activités ordinaires, plus :

- les éléments exceptionnels et extraordinaires non réalisés dans le cadre normal des affaires ;
- les profits et pertes sur cessions d'immobilisations ;
- les amortissements et dépréciations (à l'exclusion des amortissements et dépréciations des actifs incorporels ou de l'écart d'acquisition) ;
- les Intérêts Nets Payables ;
- L'impôt sur les sociétés
- les éléments hors trésorerie afférents à des options d'achat d'actions et à tous programmes d'attribution d'actions gratuites ; et
- les charges liées aux plans d'intéressement et d'actionnariat salariés (déterminées selon la norme IFRS 2).

« **EBIT Consolidé** » désigne, au titre de toute Période de Référence, l'EBITDA Consolidé moins tous amortissements et dépréciations (à l'exclusion des amortissements et dépréciations des actifs incorporels ou de l'écart d'acquisition).

Au 31 décembre 2008, la valeur des ratios était de :

- le ratio Dette nette/EBITDA est de 0,78
- le ratio EBIT/Intérêt minimum est de 11,05

respectant ainsi pleinement les engagements du covenant.

5.3.1 Engagements hors-bilan

Au 31 décembre 2008, le montant total des engagements hors-bilan du Groupe se répartit de la manière suivante :

Engagement lié aux contrats de location simple :

Véhicules

(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	140 886	110 680
De un à cinq ans	78 584	46 592
Au-delà de cinq an		
Total	219 470	157 272

Immobilier

(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	768 255	691 747
De un à cinq ans	3 841 276	3 602 597
Au-delà de cinq ans	1 536 510	2 782 555
Total	6 146 041	7 076 899

Informatique

(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	27 552	89 989
De un à cinq ans	2 348	31 202
Au-delà de cinq ans		
Total	29 900	121 191

6. INFORMATIONS FINANCIERES

6.1 Structure du capital de la Société

6.1.1 Composition du capital social

Le capital social est de 3 329 300,60 euros composé de 16 646 503 actions d'une valeur nominale de 0,20 euro chacune, toutes intégralement souscrites et entièrement libérées.

6.1.2 Capital potentiel

6.1.2.1 Options de souscription d'actions

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 28 septembre 2006 a, dans sa vingt-quatrième résolution, autorisé le directoire de la Société à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société en faveur des salariés ou mandataires sociaux éligibles de la Société ou des groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce. Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de cette autorisation s'élève à 49 940 euros, soit 1,5% du capital. Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 27

novembre 2009. Faisant usage de cette autorisation, le directoire de la Société, par décision en date du 12 avril 2007, a attribué 127 400 options de souscription d'actions (les « **Options 1** ») au profit de salariés du Groupe. Chaque Option 1 donne le droit de souscrire à une action nouvelle de la Société au prix de 31,50 euros.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modalités applicables aux Options ainsi attribuées.

	Options
Date de l'assemblée générale	28 septembre 2006
Date du directoire	12 avril 2007
Nombre d'options de souscription autorisées	191 216
Nombre d'options attribuées	127 400
Nombre de bénéficiaires des options	167
<i>Dont membre du directoire</i>	-
Prix d'exercice des options (<i>en euros</i>)	31.50
Date d'exercice des options	11 avril 2011
Date d'expiration des options	11 avril 2017
Nombre d'actions susceptibles d'être émises sur exercice des options	127 400
Nombre d'actions émises sur exercice des options	-
Effet dilutif maximum des options	0.76%

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 29 juin 2007 a, dans sa onzième résolution, autorisé le directoire de la Société à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société en faveur des salariés ou mandataires sociaux éligibles de la Société ou des groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce. Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de cette autorisation s'élève à 40 000 euros. Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 28 août 2010.

Faisant usage de cette autorisation, le directoire de la Société, par décision en date du 18 décembre 2008, a attribué 73.100 options de souscription d'actions (les « **Options 2** ») au profit de salariés et mandataires sociaux du Groupe. Chaque Option donne le droit de souscrire à une action nouvelle de la Société au prix de 11 euros.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modalités applicables aux Options ainsi attribuées.

	Options
Date de l'assemblée générale	29 juin 2007
Date du directoire	18 décembre 2008
Nombre d'options attribuées	73 100
Nombre de bénéficiaires des options	7
<i>Dont membre du directoire</i>	3
Prix d'exercice des options (<i>en euros</i>)	11.00
Date d'exercice des options	17 décembre 2012
Date d'expiration des options	17 décembre 2018
Nombre d'actions susceptibles d'être émises sur exercice des options	73 100
Nombre d'actions émises sur exercice des options	-
Effet dilutif maximum des options	0.44%

6.1.2.2 Attribution gratuite d'actions

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 28 septembre 2006 a, dans sa vingt-troisième résolution, autorisé le directoire de la Société à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société. Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de cette autorisation s'élève à 156 000 euros. Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 27 novembre 2009.

Faisant usage de cette autorisation, le directoire de la Société, par décision en date du 12 avril 2007, a attribué gratuitement 28 000 actions de la Société (les « **Actions Gratuites 1** ») au profit de salariés du Groupe. L'attribution des Actions Gratuites à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de quatre ans à compter de leur attribution effective.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modalités applicables aux Actions Gratuites ainsi attribuées.

Date de l'assemblée générale	28 septembre 2006
Date du directoire	12 avril 2007
Nombre d'actions gratuites autorisées	191 216
Nombre d'Actions Gratuites nouvelles susceptibles d'être émises	28 000
Nombre de bénéficiaires des Actions Gratuites	10
<i>Dont membre du directoire</i>	-
Date d'attribution effective des Actions Gratuites	11 avril 2011
Effet dilutif maximum des options	0.17%

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 29 juin 2007 a autorisé le directoire de la Société à consentir, en une ou plusieurs fois, l'attribution gratuite d'actions ordinaire de la Société en faveur des salariés ou mandataires sociaux éligibles de la Société. Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de cette autorisation s'élève à 40 000 euros. Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 28 août 2010.

Faisant usage de cette autorisation, le directoire de la Société, par décision en date du 18 décembre 2008, a attribué gratuitement 60.300 actions de la Société (les « **Actions Gratuites 2** ») au profit des salariés et des mandataires sociaux du Groupe. L'attribution des Actions Gratuites à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de quatre ans à compter de leur attribution effective.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modalités applicables aux Actions Gratuites ainsi attribuées.

Date de l'assemblée générale	29 juin 2007
Date du directoire	18 décembre 2008
Nombre d'Actions Gratuites nouvelles susceptibles d'être émises	60 300
Nombre de bénéficiaires des Actions Gratuites	3
<i>Dont membre du directoire</i>	2
Date d'attribution effective des Actions Gratuites	17 décembre 2012
Effet dilutif maximum des options	0.36%

6.1.2.3 Effet dilutif maximum

	Nombre maximum d'actions susceptibles d'être émises	Effet dilutif maximum
Options 1	127 000	0.76%
Options 2	73 100	0.44%
Actions Gratuites 1	28 000	0.17%
Actions Gratuites 2	60 300	0.36%
Total	288 400	1.70%

6.1.3 Répartition du capital et des droits de vote

	Capital et droits de vote	
	Nombre d'actions	Pourcentage
Denys Chalumeau	1 286 930	7,73%
Amal Amar	981 151	5,89%
Gilles Blanchard	270 948	1,63%
Autres dirigeants	103 003	0,62%
<i>Sous-total dirigeants</i>	<i>2 642 032</i>	<i>15,87%</i>
Lone Pine Capital LLC	2 506 045	15,05%
Le Peigne	1 507 364	9,06%
Axa IM Paris	664 571	3,99%
FIL Limited	987 584	5,93%
Coatue Management LLC	836 432	5,02%
Threadneedle Asset Management Ltd	829 725	4,98%
Tiger Global Management, LLC	815 335	4,90%
JP Morgan Asset Management	753 608	4,53%
Morgan Stanley	680 352	4,09%
Fonds Gartmore Investment Management	622 000	3,74%
Tarja Blanchard	287 906	1,73%
FMR LLC	150 611	0,90%
Jean-Fabrice Mathieu	263 358	1,58%
Salariés	192 232	1,15%
Public	2 907 348	17,47%
TOTAL	16 646 503	100,00%

6.2 Programme d'intéressement du personnel

6.2.1 Participation

Dans le cadre des dispositions légales françaises, le Groupe a développé au sein de ses filiales une politique d'épargne salariale fondée sur un accord de participation signé le 6 octobre 2006 au bénéfice de l'ensemble des salariés du Groupe, ayant au moins trois (3) mois d'ancienneté.

Cet accord a pour objet de définir les modalités de calcul de la réserve spéciale de participation et de déterminer les règles de répartition de cette réserve entre les bénéficiaires, les modalités de gestion des droits des salariés, la procédure suivant laquelle sont réglés les éventuels différends entre les parties ainsi que les modalités d'information individuelle et collective du personnel.

Les stipulations de l'accord de participation applicables à ce jour au sein des filiales du Groupe reposent sur le principe d'une détermination de la réserve spéciale de participation selon la formule légale.

Le montant de la participation au titre de l'exercice 2008 au profit des salariés du Groupe s'élève à 1.945.586 euros.

6.2.2 Options de souscription ou d'acquisition d'actions de la Société

Certains salariés du Groupe disposent d'options. Le nombre d'options attribuées aux salariés et mandataires sociaux du Groupe est indiqué ci-dessous :

Plan N°1 du 12 Avril 2007

Nombre d'actions auxquelles donnent droit les options	Nombre d'options exercées	Prix d'exercice (en euros)	Période d'exercice
7 300	-		
3 300	-		
3 300	-		
3 300	-		
3 300	-	31,50	Du 11/04/2011 au 11/04/2017
3 300	-		
3 300	-		
3 300	-		
3 300	-		
3 300	-		

Plan N°2 du 18 décembre 2008

Nombre d'actions auxquelles donnent droit les options	Nombre d'options exercées	Prix d'exercice (en euros)	Période d'exercice
40 000	-		
6 800	-		
5 000	-		
6 800	-	11.00	Du 17/12/2012 au 17/12/2018
5 000	-		
5 000	-		
4 500	-		

6.2.3 Actions de la Société attribuées gratuitement

Certains salariés du Groupe disposent d'Actions Gratuites. Le nombre d'actions gratuites attribuées aux salariés et mandataires sociaux du Groupe est indiqué ci-dessous :

Plan N°1 du 12 Avril 2007

Nombre d'actions gratuites attribuées	Date d'attribution des droits aux Actions Gratuites	Date d'attribution définitive des Actions Gratuites
10 000		
3 000		
3 000		
2 000		
2 000	12/04/2007	11/04/2011
2 000		
1 500		
1 500		
1 500		
1 500		

Plan N°2 du 18 décembre 2008

Nombre d'actions gratuites attribuées	Date d'attribution des droits aux Actions Gratuites	Date d'attribution définitive des Actions Gratuites
45 000		
11 800	18/12/2008	17/12/2012
3 500		

6.3 Programme de rachat d'actions en vigueur

6.3.1 Descriptif du programme de rachat d'actions

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société réunie le 29 juin 2007 a autorisé le directoire de la Société à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

(a) de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que (i) l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange, en paiement ou autrement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social ou (ii) les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que (iii) toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;

(b) de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le directoire ou la personne agissant sur la délégation du directoire appréciera ;

(c) d'attribuer gratuitement aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe des actions de la Société dans les conditions visées par les articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce en application de la dixième résolution de la présente assemblée générale, sous réserve de son adoption, ou en application de toute autorisation ultérieure ;

(d) de couvrir des plans d'options d'achat d'actions octroyés aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe en application de la onzième résolution de la présente assemblée générale, sous réserve de son adoption et des plans d'options autorisés ultérieurement ;

(e) d'attribuer des actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de mettre en œuvre tout plan d'épargne entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L.443-1 et suivants du Code du travail ;

(f) de réduire le capital social de la Société en application de la douzième résolution de la présente assemblée générale, sous réserve de son adoption.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique, sous réserve que celle-ci soit réglée intégralement en espèces, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par voie d'offre publique, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le directoire ou la personne agissant sur la délégation du directoire appréciera.

Le prix unitaire maximal d'achat ne doit pas excéder 100 euros. Le directoire peut toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de primes, de réserves ou de bénéfices, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions s'élève à 30 millions d'euros.

Cette autorisation a été conférée pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée, soit jusqu'au 28 décembre 2008.

6.3.2 Opérations réalisées au titre du rachat d'actions

6.3.2.1 Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des négociations et la régularité de la cotation des actions de la Société et d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la Société a conclu le 24 avril 2007, avec Exane BNP Paribas, un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie établie par l'Association française des entreprises d'investissement et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005 publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Ce contrat de liquidité a été convenu pour une durée de 12 mois et est renouvelable par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté une somme de 600 000 euros au compte de liquidité.

Dans le cadre de ce contrat de liquidité, les opérations suivantes ont été réalisées :

	ANNEE 2008
Nombre d'actions détenues en début d'exercice	12 167
Disponibilité début période	189 441
Nombre total d'actions achetées	72 065
Prix moyen des actions achetées	26,55
Nombre total d'action vendues	63 499
Prix moyen des actions vendues	25,94
Nombre total d'actions détenues en fin d'exercice	16 169
Frais de commissions	97
Disponibilité en fin de Période	1 947

6.3.2.2 Autres opérations

Néant.

6.3.2.3 Bilan synthétique des opérations

Les actions autodétenues sont affectées en totalité à la mise en œuvre du contrat de liquidité.

A la clôture de l'exercice 2008, la Société restait propriétaire de 16 169 actions d'une valeur nominale de 0,20 euros représentant 0.097 % du capital de la Société. La valeur de marché du portefeuille déterminée sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2008 (soit 10,50 euros) ressort à 169 774 ,50 euros.

6.4 Déclarations de franchissements de seuils dans le capital ou les droits de vote de la Société effectuées en 2008

Par courrier du 22 octobre 2008, la société Morgan Stanley (1585 Broadway, New York, NY 10036, Etats-Unis), a déclaré avoir franchi indirectement en baisse, le 21 octobre 2008, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société SELOGER.COM et détenir indirectement 680 352 actions SELOGER.COM représentant autant de droits de vote, soit 4,09% du capital et des droits de vote.

L'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2007 a délégué au directoire sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social de la Société selon les modalités suivantes :

Délégations données au directoire par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximum ⁽¹⁾	Durée
Émission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	150 000 ⁽²⁾	26 mois
Émission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	150 000 ⁽²⁾	26 mois
Attribution gratuite d'actions de la Société en faveur du personnel salarié et des mandataires sociaux.	40 000	38 mois
Attribution d'options de souscription d'actions de la Société en faveur du personnel salarié et des mandataires sociaux.	40 000	38 mois

(1) En euros.

(2) Montant nominal maximum pour l'ensemble de ces deux délégations de compétence.

7. MANDATAIRES SOCIAUX

7.1 Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

7.1.1 Directoire de la Société

7.1.1.1 Composition du directoire

Le 16 octobre 2008, M. Roland Tripard a été nommé Directeur général, membre du directoire, en remplacement de M. Jean-Fabrice Mathieu, démissionnaire.

M. Jean-Michel Berthelier a été nommé le 29 janvier 2008 membre du directoire.

Les membres du directoire de la Société sont les suivants :

Nom	Fonctions	Nomination	Durée du mandat
Denys Chalumeau	Président du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans
Jean-Fabrice Mathieu	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	Fin de mandat 16 octobre 2008
Ivan Tortet	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 17 décembre 2007	6 ans
Gilles Blanchard	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans
Jean-Michel Berthelier	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 29 janvier 2008	6 ans
Roland Tripard	Directeur général Membre du directoire	Conseil de surveillance du 16 octobre 2008	6 ans
Jean-Philippe Chevalier	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du directoire de la Société.

Les Sociétés non membres du Groupe, dans lesquelles les membres du directoire de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou

sont associés commandités au cours des cinq dernières années sont les suivantes :

Nom	Fonctions	Société	Dates
Denys Chalumeau	Gérant	CGL Net	De mai 2000 à avril 2005
	Président	Agence Pro	De décembre 2002 à mars 2003
	Gérant	Copropriété	De décembre 2002 à mars 2003
Ivan Tortet	Néant	Néant	
Gilles Blanchard	Néant	Néant	
Roland Tripard	Administrateur	Desmarques	Depuis Avril 2007
Jean-Michel Berthelier	Néant	Néant	
Jean-Philippe Chevalier	Néant	Néant	

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du directoire sont domiciliés au siège social de la Société.

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du directoire de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

7.1.1.2 Biographie des membres du directoire

Denys Chalumeau

Denys Chalumeau est un des fondateurs du Groupe. Ingénieur I.M.A.C. (Image, Multimédia, Audiovisuel et Communication) de formation et passionné de web-marketing, il dirige le Groupe depuis 14 ans et est président du directoire de la Société. Denys Chalumeau a créé en 1992, après avoir amorcé la création de la société Téléstore, la société d'édition télématique France Télématique Diffusion (redénommée Poliris). Pionnier de l'Internet en France, Denys Chalumeau est en outre à l'origine du succès de nombreuses activités commerciales (telles que les sites Internet www.promovacances.com, www.bdnet.com ou www.citegay.com) qu'il a cédées pour se consacrer à l'activité de diffusion des petites annonces immobilières.

Jean-Michel Berthelier

Ingénieur en Informatique, Jean-Michel Berthelier est diplômé de l'EERIE (Ecole pour les Etudes et la Recherche en Informatique et Electronique, Ecole des Mines - promotion 1994), à Nîmes. De 1995 à 1998, il travaille au laboratoire de recherche de l'EERIE, en charge du transfert de technologie auprès des entreprises de la région Languedoc Roussillon. De 1995 à 2000, il est Maître de conférence en Science de l'Information et la Communication et Nouvelles technologies de Communications à l'université Paul Valéry de Montpellier. En 1998, il participe à la création et au développement de Chapitre.com. Depuis Juin 2008, il est Directeur des Systèmes d'Information du Groupe Seloger.com

Gilles Blanchard

Gilles Blanchard est membre du directoire de la Société. Ingénieur I.M.A.C. (Image, Multimédia, Audiovisuel et Communication) de formation, il a occupé le poste de chef de projets au Ministère de l'Intérieur (de 1989 à 1991) puis à la Cité des Sciences et de l'Industrie (de 1991 à 1999) avant d'exercer des fonctions de responsable du département « propriété intellectuelle » au sein de la société Chello à Amsterdam. Il a rejoint le Groupe en 2000 afin de prendre en charge la direction du département informatique ainsi que l'animation de l'alliance des sites Internet européens.

Jean-Philippe Chevalier

Jean-Philippe Chevalier est membre du directoire de la Société. Il a rejoint le Groupe en 1995 où il occupe désormais le poste de directeur des opérations de l'activité immobilière. Avant de rejoindre le Groupe, il a exercé diverses fonctions de commercial, responsable commercial puis directeur commercial au sein de sociétés exerçant des activités de communication, (presse, minitel) et de marketing.

Ivan Tortet

Ivan Tortet diplômé de l'ESC et de l'INSEAD, est membre du directoire de la Société. Il a rejoint le Groupe en septembre 2007 pour la prendre la responsabilité de la direction administrative et financière. Il a débuté sa carrière en 1987 au sein du Cabinet d'audit Calan (groupe Deloitte). En 1995, il est entré dans le groupe de distribution informatique américain CHS, en tant que *Finance Controller* de CHS France avant d'être nommé directeur général de la filiale portugaise en 1997. Il a ensuite rejoint en 2000 le groupe de télécommunications Equant en tant que directeur financier de Equant SAS France. Il était depuis 2005 directeur du contrôle financier d'Ingenico.

Roland Tripard

Roland Tripard diplômé d'HEC (promotion 1993), est membre du directoire et directeur général de la Société. Avant de rejoindre SeLogger.com, il a exercé plusieurs fonctions marketing au sein de Procter & Gamble puis a rejoint le Boston Consulting Group en 1998. En 1999, il s'associe aux fondateurs de WStore, start-up internet née quelques mois auparavant, et prend en charge la direction marketing et développement du groupe. Fin 2001, il crée I-COM Software, une filiale spécialisée dans l'édition de logiciels de e-commerce qu'il dirige et développe jusqu'en 2004. En 2005, WStore acquiert Inmac, leader de la vente à distance d'informatique en France, et il devient directeur général adjoint d'InmacWStore, principale entité du groupe.

7.1.2 Conseil de surveillance de la Société

7.1.2.1 Composition du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance de la Société sont les suivants :

Nom	Fonctions	Nomination	Durée
Amal Amar	Président du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Geoffroy Roux de Bézieux	Vice-président du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Fabrice Robert	Membre du conseil de surveillance	Conseil de surveillance 17 décembre 2007	5 ans
Yves Derriennic-Long	Membre du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Jean Paniate	Membre du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Mathias Emmerich	Membre du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil de surveillance de la Société.

Geoffroy Roux de Bézieux et Mathias Emmerich ont la qualité de membres indépendants telle que définie par le règlement intérieur du conseil de surveillance de la Société.

Les Sociétés non membres du Groupe, dans lesquelles les membres du conseil de surveillance de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont

été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années sont les suivantes :

Nom	Fonctions	Société	Dates
Amal Amar	Gérant	Autorevue	De février 2001 à avril 2003
	Gérant	Billetreduc.com	Depuis janvier 1997
	Président du directoire	Fastbooking SA	Depuis octobre 2007
	Gérant	Netbellus	
Geoffroy Roux de Bézieux	Président	The Phone House France	De 1996 à 2004
	Administrateur	Fromagers Plus	De 2002 à 2005
	Administrateur	Nocibe	De 2003 à janvier 2006
	Administrateur	Budget Télécom	De 2000 à 2008
	Administrateur	Micromania	De 2005 à 2008
	Président	Omer ltd (UK)	Depuis 2006
	Administrateur	Groupe Sporever	De 2006 à 2008
	Président Général	Directeur Virgin Mobile France	Depuis 2006
	Administrateur	Parrot SA	Depuis 2006
Administrateur	PSA SA	Depuis 2007	
Yves Derriennic-Long	Gérant	Overall SARL	Depuis 1989
Fabrice Robert	-	-	-
Jean Paniate	-	-	-
Mathias Emmerich	Directeur adjoint	Grandes Lignes	D'octobre 2001 à juin 2004
	Directeur général	Voyages-scnf.com	De juillet 2004 à décembre 2006
	Directeur général Adjoint	SNCF Fret	Depuis janvier 2007

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du conseil de surveillance sont domiciliés au siège social de la Société.

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du conseil de surveillance de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;

- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

7.1.2.2 Biographie des membres du conseil de surveillance

Amal Amar

Amal Amar est un des fondateurs du Groupe et est président du conseil de surveillance de la Société. Ingénieur I.M.A.C. (Image, Multimédia, Audiovisuel et Communication) de formation, il a exercé des fonctions de chef de projet puis de responsable commercial au sein des sociétés IBM et Business Soft. Amal Amar a rejoint le Groupe dès sa création en qualité de responsable du développement commercial des activités minitel puis Internet et a accompagné toutes les évolutions du Groupe au poste de directeur général du groupe et de président de la filiale immobilière, avant de se consacrer à la présidence du conseil de surveillance.

Geoffroy Roux de Bézieux

Geoffroy Roux de Bézieux est membre du conseil de surveillance de la Société. Diplômé de l'ESSEC et titulaire d'un DESS de marketing international, il a exercé, de 1986 à 1996, en France et à l'étranger, des fonctions de responsable marketing puis de directeur marketing au sein du groupe L'Oréal. Fondateur et président de la société The Phone House (premier magasin entièrement dédié à la téléphonie mobile) de 1996 à 2000, Geoffroy Roux de Bézieux a poursuivi sa carrière au sein de la société anglaise The Carphone Warehouse, en qualité de directeur général Europe (de 2000 à 2003) puis en qualité de président directeur général. Geoffroy Roux de Bézieux est, depuis avril 2006, président directeur général de Virgin Mobile France.

Fabrice Robert

Fabrice Robert est membre du Conseil de surveillance de la Société. Il avait en charge le département finance et comptabilité du Groupe jusqu'en Septembre 2007. Avant de rejoindre la Société en novembre 1995 en qualité de comptable, Fabrice Robert a exercé, de 1990 à 1995, diverses fonctions au sein des services comptables et clientèles d'un groupe de négoce de produits métallurgiques.

Yves Derriennic-Long

Yves Derriennic-Long est membre du conseil de surveillance de la Société. Il a rejoint, en 1966, la Compagnie Française d'Épargne et de Crédit afin de

participer à la création du centre d'information sur le logement de l'ex-compagnie bancaire. De 1972 à 1976, Yves Derriennic-Long a occupé différents postes de responsabilités fonctionnelles au sein de l'UCB et a pris, en 1976, la direction du service marketing B to B de l'UCB. Yves Derriennic-Long a quitté l'UCB en 1991 et a successivement créé les sociétés Boussole Bleue (vente à distance de locations saisonnières) et Overall (agence de communication).

Mathias Emmerich

Mathias Emmerich est membre du conseil de surveillance de la Société. Diplômé de l'Ecole Nationale d'Administration, de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et de l'Ecole Normale Supérieure de Saint-Cloud, il a débuté sa carrière en 1988 à la Cour des Comptes en qualité d'auditeur puis de conseiller référendaire. Mathias Emmerich a rejoint la Commission des Opérations de Bourse en 1993 en qualité d'adjoint au chef du service des opérations et de l'information financières avant d'exercer, de 1995 à 1997, des fonctions de conseiller référendaire à la Cour des Comptes. Après avoir occupé, de 1997 à 1999, les fonctions de conseiller technique budgétaire au cabinet du Garde des Sceaux, il a rejoint le Groupe SNCF en qualité de directeur des filiales et participations puis, d'octobre 2001 à juin 2004, en qualité de directeur adjoint de Grandes Lignes et de juillet 2004 à décembre 2006, en qualité de directeur général de la société Voyages-sncf.com puis En tant que directeur général adjoint de la société SNCF fret . Il est depuis Janvier 2009 Senior Vice Président de Publicis Groupe.

Jean Paniate

Jean Paniate est membre du conseil de surveillance de la Société. Titulaire d'une licence en droit et expertise comptable, il a débuté sa carrière en 1950 au sein des services financiers de la Société des Grands Travaux de Marseille (GTM), avant de rejoindre, en 1952, la société Gilmarfer (société de négoce de produits sidérurgiques) en qualité de sous-chef comptable, et d'être nommé, en 1953, directeur financier. Suite à la fusion en 1968 de la société Gilmarfer par la société Hardy Tortueux, Jean Paniate exerce dans la société absorbante les fonctions de secrétaire général, puis de directeur administratif et financier et enfin, en 1985, de directeur général adjoint. En 1990, la société Hardy Tortueux a absorbé la société Nozal (actuellement dénommée KDI (groupe Klockner)) et est ainsi devenue le premier négociant d'aciers et de fournitures industrielles en France. A son départ en retraite en 1992, Jean Paniate a créé un cabinet de conseil en gestion d'entreprises et a exercé à ce titre diverses missions auprès du Groupe.

7.1.2.3 Composition des comités du conseil de surveillance

Le comité des comptes

Président :	Mathias Emmerich
Membres :	Mathias Emmerich
	Geoffroy Roux de Bézieux
	Fabrice Robert

Le comité des nominations et des rémunérations

Président :	Geoffroy Roux de Bézieux
Membres :	Yves Derriennic-Long
	Mathias Emmerich
	Geoffroy Roux de Bézieux

7.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun élément susceptible de générer des conflits d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du directoire et des membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés et d'autres devoirs.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte ou accord quelconque conclu avec des actionnaires, clients, fournisseurs ou autres aux termes duquel l'un des membres du directoire ou du conseil de surveillance a été nommé en cette qualité.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes visées au présent Chapitre concernant la cession de leur participation dans le capital social de la Société.

7.3 Modalités de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

Le conseil de surveillance prend en compte les recommandations Afep-Medef qui ont été publiées en janvier 2007 et qui traitent des rémunérations des dirigeants, mandataires sociaux de sociétés cotées.

7.3.1 Rémunération fixe et avantages en nature

La rémunération fixe est déterminée en prenant en compte le niveau et la difficulté des responsabilités, l'expérience dans la fonction, l'ancienneté dans le Groupe, ainsi que les pratiques relevées dans les groupes ou les entreprises exerçant des activités comparables.

Les avantages en nature consistent en la mise à disposition d'une voiture de fonction.

7.3.2 Rémunération variable

10% de la rémunération brute de Monsieur Ivan Tortet a un caractère variable, assise sur des critères objectifs non financiers définis avec le Président du Directoire.

7.3.3 Autres informations sur les rémunérations

Les rémunérations sont versées par la Société, à l'exception de celles d'Amal Amar, Jean Philippe Chevallier et Roland Tripard qui sont rémunérés par la société Pressimmo on Line.

Les rémunérations versées par la Société font l'objet d'une refacturation auprès des filiales lorsque les personnes qui exercent une activité.

7.3.4 Retraite additive

Les mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun régime de retraite additive.

7.3.5 Indemnité de séparation

La société et ses filiales n'ont souscrit aucun engagement et n'ont consenti aucune promesse relative à l'octroi d'une indemnité de départ au bénéfice des mandataires sociaux.

7.4 Rémunérations versées aux mandataires sociaux

7.4.1 Montant global des rémunérations et avantages en nature attribués aux dirigeants

7.4.1.1 Montant global des rémunérations et avantages en nature attribués aux membres du directoire

Le montant global, en euros, des rémunérations brutes et avantages en nature attribués par le Groupe aux membres du directoire de la Société au cours des années 2007 et 2008 figure dans le tableau ci-dessous :

Noms	Fonctions	2008			2007			
		Rémunération		Avantage en Nature	Rémunération		Avantage en Nature	
		Fixe	Variable	Total	Fixe	Variable	Total	
Denys Chalumeau	Président du Directoire	182 130		3 629	177 620		3 629	181 249
Jean Fabrice	Membre du	170 000	50 000	4 560	170 000	40 000	4 560	214 560

Mathieu	directoire								
Jean Philippe Chevalier	Membre du directoire	105 560	6 002	3 700	115 262	104 000	6 000	3 700	113 700
Jean Michel Berthelier	Membre du directoire	51 387	10 436	961	62 784	0	0	0	0
Gilles Blanchard	Membre du directoire	104 822	6 784	3 657	115 263	95 602	15 000	3 657	114 259
Ivan Tortet	Membre du directoire	115 000	28 400	3 603	147 003	39 583	3 000		42 583
Roland Tripard	Membre du directoire	26 667	4 849	362	31 878	0		0	0

Les contrats de travail conclus entre certains membres du directoire et la Société sont décrits dans le rapport spécial des commissaires aux comptes au titre des **conventions en cours** entre la Société et ses dirigeants au cours de l'exercice social de clos le 31 décembre 2008.

A l'exception des rémunérations brutes et avantages en nature figurant dans le tableau ci-dessus, le Groupe n'a versé aucun autre type de rémunération (y compris des primes d'arrivée ou de départ) aux membres du directoire.

La part variable de la rémunération des membres du directoire (à l'exception de celle du directeur général) reflète la politique générale de rémunérations pour l'ensemble des salariés qui a pour usage le versement en fin d'année d'une prime fonction du niveau des résultats de l'entreprise et des performances individuelles. La prime versée au directeur général a été décidé par le conseil de surveillance sur proposition du comité des rémunérations.

7.4.1.2 Montant global des rémunérations et avantages en nature attribués aux membres du conseil de surveillance

Le montant global, en euros, des rémunérations brutes et avantages en nature attribués par le Groupe aux membres du conseil de surveillance de la Société figure dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonctions	2008			2007				
		Rémunération Fixe	Rémunération Variable	Avantage en nature (1)	Total	Rémunération Fixe	Rémunération Variable	Avantage en nature (1)	Total
A.Amar	Président	162 880	-	3 285	166 165	162 880	-	3 285	166 165

Les contrats de travail conclus entre les membres du conseil de surveillance et la Société sont décrits dans le rapport spécial des commissaires aux comptes au titre des conventions conclus entre la Société et ses dirigeants au cours de l'exercice social de clos le 31 décembre 2008.

7.4.2 Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Les tableaux présentés ci-dessous ont été insérés afin de suivre les recommandations, publiées le 6 octobre 2008, sur la rémunération des

dirigeants mandataires sociaux des sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé adoptées par le MEDEF et l'AFEP.

Tableau 1 : Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Denys Chalumeau	Président du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		185 759	181 249
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		185 759	181 249
Jean-Fabrice Mathieu	Membre du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		224 560	214 560
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		224 560	214 560
Ivan Tortet	Membre du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		147 003	42 583
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		27 250	
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		129 800	
TOTAL		304 053	42 583
Gilles Blanchard	Membre du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		115 263	114 259
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		115 263	114 259
Jean-Philippe Chevalier	Membre du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		115 262	113 700
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		115 262	113 700
Jean Michel Berthelier	Membre du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		62 784	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		37 060	
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		99 844	0
Roland Tripard	Membre du directoire	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		31 878	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		218 000	
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		495 000	

TOTAL		744 878	0
Amal Amar	Président du conseil de surveillance	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		166 165	166 165
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		166 165	166 165
Geoffroy Roux de Bézieux	Membre du conseil de surveillance	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		10 000	10 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		10 000	10 000
Jean Paniate	Membre du conseil de surveillance	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		10 000	10 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		10 000	10 000
Yves Derriennic-Long	Membre du conseil de surveillance	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		10 000	10 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		10 000	10 000
Mathias Emmerich	Membre du conseil de surveillance	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		10 000	10 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		10 000	10 000

Fabrice Robert	Membre du conseil de surveillance (1)	2008	2007
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		10 000	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)			
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)			
TOTAL		10 000	0

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Denys Chalumeau	Président du	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
directoire		dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe		182 130	182 130	177 620	177 620
- rémunération variable					
- rémunération exceptionnelle					

- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 629	3 629	3 629	3 669
TOTAL	185 759	185 759	181 249	181 249
Jean-Fabrice Mathieu Membre du directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	 dus	 versés	 dus	 versés
- rémunération fixe	170 000	170 000	170 000	170 000
- rémunération variable			40 000	40 000
- rémunération exceptionnelle	50 000	50 000		
- jetons de présence				
- avantages en nature *	4 560	4 560	4560	4560
TOTAL	224 560	224 560	214 560	214 560
Ivan Tortet Membre du directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	 dus	 versés	 dus	 versés
- rémunération fixe	115 000	115 000	39 583	39 583
- rémunération variable	15 000	15 000	3 000	3 000
- rémunération exceptionnelle	13 400	13 400		
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 603	3 603		
TOTAL	147 003	147 003	42 583	42 583
Gilles Blanchard Membre du directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	 dus	 versés	 dus	 versés
- rémunération fixe	104 822	104 822	95 602	95 602
- rémunération variable			15 000	15 000
- rémunération exceptionnelle	6 784	6 784		
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 657	3 657	3 657	3 657
TOTAL	115 263	115 263	114 259	114 259
Jean-Philippe Chevalier Membre du directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	 dus	 versés	 dus	 versés
- rémunération fixe	105 560	105 560	104 000	104 000
- rémunération variable			6 000	6 000
- rémunération exceptionnelle	6 002	6 001		
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 700	3 700	3 700	3 700
TOTAL	115 262	115 262	113 700	113 700
Jean Michel Berthelier Membre du directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	 dus	 versés	 dus	 versés
- rémunération fixe	51 387	51 387	0	0
- rémunération variable	5 178	5 178		
- rémunération exceptionnelle	5 258	5 258		
- jetons de présence				
- avantages en nature *	961	961		
TOTAL	62 784	62 784	0	0
Roland tripard Membre du directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	 dus	 versés	 dus	 versés
- rémunération fixe	26 667	26 667	0	0
- rémunération variable	4 849	4 849		
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	362	362		
TOTAL	31 878	31 878	0	0

Amal Amar Président du conseil de surveillance	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe	162 880	162 880	162 880	162 880
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 285	3 285	3 285	3 285
TOTAL	166 165	166 165	166 165	166 165

Geoffroy Roux de Bézieux Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000		10 000	
- avantages en nature *				
TOTAL	10 000		10 000	0

Jean Paniate Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000		10 000	
- avantages en nature *				
TOTAL	10 000		10 000	0

Yves Derriennic-Long Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000		10 000	
- avantages en nature *				
TOTAL	10 000		10 000	0

Mathias Emmerich Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000		10 000	
- avantages en nature *				
TOTAL	10 000		10 000	0

Fabrice Robert Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2007	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *				
TOTAL	0	0	0	0

Tableau 3 : Tableau sur les jetons de présence

Membres du conseil de surveillance	Jetons de présence versés en 2008	Jetons de présence versés en 2007
Geoffroy Roux de Bézieux	10 000	10 000
Yves Derriennic-Long	10 000	10 000
Jean Paniate	10 000	10 000
Mathias Emmerich	10 000	10 000
	40 000	40 000

Tableau 4 : Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Roland Tripard	18/12/2008. Plan N°2	A	218 000	40 000	11	du 17/12/2012 au 17/12/2018
Jean Michel Berthelier	18/12/2008. Plan N°2	A	37 060	6 800	11	du 17/12/2012 au 17/12/2018
Ivan Tortet	18/12/2008. Plan N°2	A	27 250	5 000	11	du 17/12/2012 au 17/12/2018

Tableau 5 : Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Options levées par les mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
--	--------------------	---	-----------------	---------------------

Néant

Tableau 6 : Actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	Type d'actions	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Roland Tripard	Actions de performance	18/12/2008. Plan N°2	45000	495 000	2010	2012
Ivan Tortet	Actions ordinaires	18/12/2008. Plan N°2	1 1800	129 800	2010	2012

Tableau 7 : Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
		Néant		

7.5 Sommes provisionnées par la Société et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des dirigeants

Néant.

7.6 Conventions conclues par la société avec ses dirigeants ou ses principaux actionnaires

Néant.

Les conventions conclues antérieurement avec :

-d'une part, la société OVERALL (administrateur concerné : M.Yves Derriennic-Long) ;

-d'autre part, Consultants & Associés (administrateur concerné : M. Jean Paniate).

sont arrivées à leur terme à fin 2006 et aucun montant n'a été versé en 2007 et au-delà.

7.7 Prêts et garanties accordés aux dirigeants

Néant.

7.8 Contrôle interne

La Société se conforme aux dispositions légales en matière de contrôle interne et inscrit sa démarche dans le respect des principes relatifs au gouvernement d'entreprise.

La Société dispose de procédures de contrôle interne tant au plan opérationnel que financier. Le président du conseil de surveillance de la Société a établi un rapport sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que sur les procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

8. RISQUES ET PERSPECTIVES

8.1 Perspectives 2009

En dépit d'un environnement économique difficile, le Groupe va poursuivre ses efforts de conquête de nouveaux clients, avec pour objectif d'accroître son taux de pénétration auprès des agences de province.

8.2 Risques et incertitudes

La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés ci-dessous. Ces risques sont ceux dont la Société estime que leur réalisation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Les facteurs de risques présentés sont classés par ordre décroissant d'importance.

8.2.1 Risques propres à la société et au groupe

8.2.1.1 Risques liés aux incertitudes sur l'évolution du secteur des petites annonces immobilières sur Internet

Le secteur des petites annonces immobilières sur Internet sur lequel opère le Groupe est un marché relativement récent. L'évolution de ce secteur en France est difficilement prévisible et dépend de nombreux facteurs, notamment culturels, sociologiques ou démographiques, qui peuvent varier dans le temps, tels que le nombre de transactions immobilières conclues en France, la fréquence du recours aux agences pour les transactions immobilières, le budget consacré par les agences immobilières à la publicité, aux petites annonces et à l'Internet ou encore le développement des utilisations de l'Internet. L'activité, la situation financière, les résultats et les

perspectives de croissance du Groupe pourraient être affectés de façon significativement défavorable par l'évolution de ces facteurs en France.

8.2.1.2 Risques liés au plafonnement du nombre de clients potentiels

Le marché de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet est susceptible d'arriver à maturité à plus ou moins brève échéance, ce qui aura pour effet de plafonner le taux de pénétration du Groupe sur ce marché et auprès des agences immobilières. La Société n'est pas en mesure de prévoir quand un tel plafonnement se produira. Malgré l'existence de nouveaux relais de croissance en France, le Groupe ne peut pas garantir qu'il sera en mesure de développer et d'accroître constamment sa base de clients, existants et nouveaux, ni que ces relais de croissance seront suffisants pour compenser la baisse de croissance qui résultera de l'arrivée à maturité du marché des petites annonces immobilières sur Internet. Ces éléments sont susceptibles d'avoir un effet significativement défavorable sur les perspectives de croissance du Groupe.

8.2.1.3 Risques liés à la capacité du Groupe à gérer sa croissance

Le Groupe connaît une croissance importante qui se traduit par une augmentation constante du nombre de petites annonces immobilières mises en ligne sur ses sites Internet. Or, les ressources disponibles du Groupe pourraient s'avérer insuffisantes pour faire face à la croissance du marché. Le Groupe ne pourra tirer profit de sa croissance que s'il parvient à la gérer efficacement en investissant dans les ressources humaines, techniques et technologiques, ainsi que dans d'autres secteurs opérationnels, notamment en matière de conception de sites Internet, de maintenance, d'hébergement, de référencement ou de développement de services spécifiques directs aux internautes, qui constituent autant d'éléments essentiels de sa réussite future.

Si le Groupe n'est pas en mesure de maîtriser sa croissance, la qualité de ses services pourrait en être affectée, ainsi que son activité, sa situation financière et ses résultats. Le succès futur du Groupe dépend donc, entre autres, de sa capacité à :

- réagir efficacement à une concurrence et à une dynamique de marché qui évoluent rapidement ;
- poursuivre et développer son action en matière de formation, de motivation et de fidélisation de ses collaborateurs ainsi qu'en matière d'intégration et de fidélisation de nouveaux talents ;
- développer et améliorer ses procédures opérationnelles, financières, comptables et autres systèmes et contrôles internes ; et
- continuer d'améliorer constamment son offre de produits et de services et, le cas échéant, diversifier ses activités et services.

8.2.1.4 Risques liés à la capacité du Groupe à maintenir, développer et accroître sa base de clients

L'essentiel de la clientèle du Groupe est aujourd'hui constitué d'agences immobilières auxquelles le Groupe est lié par des contrats d'abonnement, qui sont en règle générale à durée indéterminée et susceptibles d'être résiliés moyennant le respect d'un préavis d'un mois. Le succès des activités commerciales du Groupe dépend, d'une part, de sa capacité à maintenir ses relations existantes avec ses clients actuels et, d'autre part, de sa capacité à attirer et fidéliser de nouveaux clients. Le Groupe s'efforce ainsi d'offrir un portefeuille complet et innovant de services dédiés à l'habitat, notamment en diversifiant sa gamme de petites annonces, en modernisant constamment une plate-forme informatique logicielle et Internet de premier ordre, en offrant à ses clients et utilisateurs un support technique simple et efficace ou encore en développant des services spécifiques personnalisés dédiés aux internautes effectuant des recherches en matière immobilière. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée sur le fait que le Groupe sera en mesure de maintenir, de développer et d'accroître sa base de clients, existants et nouveaux. Si le Groupe n'était pas en mesure de le faire, cela pourrait avoir un effet significativement défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.1.5 Risques liés à la dépendance du Groupe vis-à-vis de certains cadres dirigeants et collaborateurs clés

Le succès du Groupe dépend, dans une large mesure, de la qualité, de l'expérience et de l'implication des membres de son équipe de direction (parmi lesquels les fondateurs et les membres du directoire de la Société) et de certains collaborateurs clés. Le Groupe s'est, en particulier, largement appuyé sur ses fondateurs pour le développement de son activité, ainsi que pour la définition et la mise en œuvre de sa stratégie. L'équipe dirigeante bénéficie d'une connaissance et d'une expérience approfondie des particularités du marché dans lequel le Groupe exerce son activité.

Le Groupe ne peut garantir que les membres clés de ses équipes de direction et ses cadres clés poursuivront leur collaboration au sein du Groupe. La perte d'un ou de plusieurs membres clés des équipes de direction ou d'un ou de plusieurs collaborateurs clés entraînerait la perte d'un savoir-faire spécifique et d'une connaissance approfondie du secteur, ce qui pourrait, dans l'hypothèse où de telles personnes ne pourraient pas être remplacées rapidement par des personnes de compétences équivalentes, avoir un effet significativement défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

En outre, si le Groupe ne parvenait pas à attirer, former, retenir et motiver des collaborateurs compétents et des dirigeants hautement qualifiés, cela pourrait avoir un effet significativement défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Enfin, l'indisponibilité

prolongée d'un ou de plusieurs membres clés des équipes de direction des sociétés du Groupe ou d'un ou de plusieurs collaborateurs clés pourrait nuire à la compétitivité du Groupe et compromettre, au moins ponctuellement, sa capacité à atteindre ses objectifs.

8.2.1.6 Risques liés au fonctionnement et à la pérennité des accords conclus par le Groupe avec ses clients et partenaires

Le Groupe ne bénéficie pas d'engagement d'exclusivité de la part des agences immobilières clientes, qui demeurent libres de diffuser leurs petites annonces immobilières sur des sites directement ou indirectement concurrents de ceux du Groupe. Le Groupe ne peut exclure qu'à l'avenir, tout ou partie de ses clients décident de diffuser leurs petites annonces immobilières uniquement sur des sites concurrents de ceux du Groupe en leur accordant éventuellement une exclusivité de diffusion de leurs petites annonces immobilières. Une telle situation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

En outre, bien que le Groupe bénéficie d'une exclusivité dans ses relations contractuelles avec les portails partenaires avec lesquels il a conclu des contrats à durée déterminée, aucune assurance ne peut être donnée pour l'avenir quant à la qualité de ces relations, quant au fonctionnement, quant au renouvellement ou quant à la pérennité des différents accords conclus. La rupture, le non-renouvellement ou le renouvellement à des conditions moins favorables (notamment en cas de perte de l'exclusivité, d'enchérissement du prix ou de perte de visibilité des marques) de ces accords de partenariats ou la rupture des relations contractuelles avec l'un des partenaires du Groupe pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.1.7 Risques liés au lancement de nouveaux services

Le Groupe, dans le cadre de son développement, prévoit de proposer de nouveaux services diversifiés et connexes à son cœur de métier afin d'enrichir ses relations avec ses clients et de capter et de fidéliser les utilisateurs de ses sites Internet ayant des besoins différents en termes de services et d'usages.

Le Groupe ne peut garantir que les modèles économiques de ces nouveaux services connaîtront le même succès en terme de croissance de revenus que celui que connaît actuellement l'activité de diffusion des petites annonces immobilières en ligne, ni que ces nouveaux services permettront la croissance de ses revenus et de son chiffre d'affaires. En outre, les coûts liés au lancement et au développement de ces nouveaux services pourraient être importants et avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, avant de devenir, le cas échéant, une source de revenus pour le Groupe. Un échec du lancement ou du développement de ces nouveaux services pourrait

également avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.1.7 Risques liés à la volatilité du cours de bourse des actions de la Société

Le cours des actions de la Société peut être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général et le secteur des petites annonces immobilières sur Internet en particulier. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
- des annonces par la Société ou ses concurrents relatives au lancement de nouveaux produits, de nouvelles offres ou de nouvelles technologies ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires ou des annonces concernant le secteur des petites annonces immobilières sur Internet ;
- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clefs du Groupe ; ou
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont parfois été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

8.2.2 Risques financiers

8.2.2.1 Risques de change

Le Groupe estime que le risque de change auquel il est exposé dans le cadre de son activité n'est pas significatif, la majeure partie des transactions effectuées avec ses clients étant facturée ou payée en euros. Par ailleurs, la totalité du chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros.

Néanmoins, si le Groupe était amené à développer de manière significative son activité vers des clients dont la monnaie de paiement n'est pas l'euro, le Groupe pourrait se retrouver confronté à un risque de change dans

l'hypothèse où la parité entre les différentes monnaies de paiement et l'euro évoluerait de manière significativement défavorable au Groupe.

8.2.2.2 Risques de taux

Au 31 décembre 2008, la dette financière nette consolidée du Groupe s'élevait à 28 millions d'euros contre 42 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Cette dette financière brute consolidée du Groupe comprend l'Emprunt Renégocié d'un montant initial de 80 millions d'euros et dont la dernière échéance sera exigible le 30 novembre 2011.

- Le taux d'intérêt applicable à l'Emprunt était fixé à Euribor 3 mois plus 1,50 % jusqu'au 30 novembre 2007.

A compter de cette date, ce taux sera établi selon les modalités suivantes :

- si le ratio Dette Nette/EBITDA est supérieur ou égal à 3,25, le taux sera de Euribor 6 mois plus 1,50 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est supérieur ou égal à 2,00 et inférieur à 3,25, le taux sera de Euribor 6 mois plus 1,25 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est inférieur à 2,00, le taux sera de Euribor 6 mois plus 0,75 %.
- Afin de se prémunir contre le risque de taux, le Groupe a renouvelé ses contrats de swap échus en Novembre 2008 et a souscrit un contrat d'échange de taux pour la totalité de la dette afin de bénéficier d'un taux fixe de 2.56 %.
- Par ailleurs, l'échéancier des dettes financières au 31 décembre 2008 figure dans le tableau ci-dessous :

<i>(en Euros)</i>	< à 1 an	> 1 et < 5 ans	> à 5 ans	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 324 100	38 705 260		54 029 360
Autres dettes financières : crédit bail	66 811	45 280		112 091
Intérêts courus	98 310			98 310
Fournisseur et comptes rattachés	3 115 894			3 115 894
Dettes sur rachat complémentaire d'actions		4 064 752		4 064 752
Au 31/12/2008	18 605 115	42 815 292		61 420 407

- Les dettes sur rachat complémentaire d'actions concernent les 15 % restant à acquérir de la société Péricle's
- La politique générale d'endettement définie par le Groupe consiste à couvrir un maximum de son endettement bancaire et de son exposition au risque de taux. L'exposition au risque de taux est gérée de façon centralisée par le Groupe. Les outils de couverture utilisés,

indépendamment de leur définition au sens des *International Financial Reporting Standards*, sont principalement des instruments dérivés simples et des instruments dérivés structurés (swap pour un montant global de 56 millions d'euros d'une durée de 3 ans).

8.2.2.3 Risques de liquidité

Au 31 décembre 2008, sur la dette financière brute consolidée du Groupe s'élevant à 56 millions d'euros, 16 millions d'euros arrivaient à échéance dans moins d'un an et 40 millions d'euros arrivaient à échéance entre 1 et 5 ans.

Concernant les emprunts bancaires à moyen terme souscrits par le Groupe, la Société respecte les ratios financiers auxquels elle est soumise.

La Société ne dispose pas d'autres lignes de crédit et n'est pas en cours de discussion pour souscrire d'autres lignes de crédit.

Les engagements financiers (« covenants ») attachés à la dette senior ont été respectés au 31 décembre 2008 ainsi qu'au 30 Juin 2008.

8.2.2.4 Risques sur actions

La Société n'intervient pas sur le marché boursier des actions. Toutefois, dans le cadre du contrat de liquidité, la Société peut procéder à des achats et à des cessions de ses propres actions et a déposé pour ce faire une somme de 600 000 euros sur un compte de liquidité. Elle peut dans ce cadre être amenée à constater des pertes latentes sur ces actions ou à en vendre tout ou partie en dessous de leur prix d'acquisition.

Il est par ailleurs rappelé qu'à ce jour, il n'entre pas dans la politique de la Société de procéder à des distributions des dividendes, de telles distribution étant par ailleurs soumises au respect des engagements souscrits par la Société dans le cadre de son endettement.

8.2.3 Risques liés au secteur d'activité du groupe

8.2.3.1 Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique du Groupe

La performance et la fiabilité d'Internet constituent des facteurs primordiaux pour attirer et fidéliser les clients du Groupe. Le Groupe pourrait ainsi être affecté par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une part importante (voire de l'intégralité) du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels sont hébergés ses sites. Plus particulièrement, les interruptions de service et retards affectant Internet pourraient réduire leur niveau d'utilisation et donc celui des services du Groupe.

L'activité du Groupe et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique. Les systèmes d'information du Groupe, qui sont à la fois l'élément permettant au Groupe de réaliser son chiffre d'affaires et un outil de gestion et de contrôle de gestion, doivent être disponibles, sécurisés et en mesure d'accompagner une éventuelle croissance de l'activité.

Des problèmes affectant la plate-forme technique du Groupe seraient susceptibles de porter atteinte à sa réputation auprès de sa clientèle professionnelle et grand public. Une défaillance totale ou partielle du réseau Internet ou de la plate-forme technique du Groupe pourrait avoir un effet significativement défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.3.2 Risques liés aux virus et aux diverses formes de vandalisme et piratage informatiques

Compte tenu de la facilité d'accès des réseaux Internet et de la constante évolution des problématiques liées à la sécurité des systèmes informatiques, les sites Internet du Groupe sont exposés, comme tout autre site Internet, aux virus, vers et diverses formes de vandalisme et piratage informatiques. Le Groupe ne peut en effet pas exclure la possibilité que ses serveurs soient, de manière malveillante, exploités par des tiers afin de diffuser des messages intempestifs (*spams*) ou que ses serveurs puissent involontairement servir à propager des virus, notamment de nouveaux virus contre lesquels les fournisseurs de solutions anti-virus ne fournissent pas encore de protection. Une intrusion et une exploitation des vulnérabilités des systèmes informatiques du Groupe par un tiers malveillant pourraient perturber le fonctionnement efficace de ces systèmes et ainsi affecter la qualité du service offert aux clients du Groupe, en entraînant des retards ou des interruptions de service (de plusieurs heures, voire de plusieurs jours) sur les serveurs du Groupe ou en rendant la bande passante indisponible aux internautes désirant se connecter sur les sites du Groupe.

Le Groupe n'est, en outre, pas en mesure de garantir une protection absolue contre les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations (y compris, le cas échéant, les coordonnées bancaires) et systèmes informatiques ou visant à provoquer des dysfonctionnements intentionnels techniques ou des interruptions des services informatiques du Groupe, ni contre la perte ou la corruption de bases de données, de logiciels, de matériels ou de tous autres équipements informatiques, qui constituent des éléments d'actif essentiels au développement des activités du Groupe.

Bien que le Groupe s'efforce de mettre en œuvre des moyens spécifiques afin d'assurer la protection, la sécurité et l'intégrité de ses systèmes informatiques, notamment en développant des systèmes de sauvegardes régulières, en utilisant des logiciels spécifiques anti-virus tels que les *firewalls*

(pare-feux) régulièrement testés et mis à jour ou en testant constamment l'ensemble des nouvelles programmations avant leur introduction sur ses systèmes informatiques, le Groupe ne peut pas garantir une protection absolue contre les virus, vers et diverses formes de vandalisme et piratage informatiques. Ces diverses formes de piratage informatique pourraient compromettre la confidentialité et l'intégrité des données à caractère personnel des membres et clients du Groupe et exposer le Groupe à des pertes de revenus, à un risque d'atteinte importante à son image de marque et à la confiance de ses clients, ainsi qu'à un risque de mise en jeu de sa responsabilité. Une telle situation pourrait conduire le Groupe à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques et pour remédier aux dommages éventuellement causés, ce qui pourrait avoir un effet significativement défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.3.3 Risques liés au caractère cyclique et à l'évolution du marché immobilier français

Les résultats du Groupe sont susceptibles d'être affectés, directement ou indirectement, par le caractère cyclique du marché immobilier français sur lequel il intervient indirectement. Des facteurs externes qui ne dépendent pas du Groupe, tels que la conjoncture économique générale, l'activité des concurrents, les circonstances et événements internationaux ou l'évolution de la réglementation (notamment en matière fiscale) peuvent provoquer un ralentissement du marché immobilier en France. Un tel ralentissement, voire une récession, le cas échéant accompagnée d'une hausse des taux d'intérêts, d'une diminution de la capacité générale d'endettement des ménages ou d'une réduction de la confiance des ménages, serait susceptible d'entraîner une diminution sensible de la demande en matière de biens immobiliers ainsi que du nombre des transactions immobilières réalisées.

Par ailleurs, une baisse du marché de l'immobilier est susceptible d'avoir une influence directe sur le nombre et la capacité financière des agences immobilières clientes du Groupe. Si le nombre de ces agences devait diminuer de façon significative, notamment au résultat de procédures de redressements judiciaires, le nombre de clients du Groupe et le montant des dépenses engagées par ces clients auprès du Groupe pourraient diminuer de manière significative, ce qui serait susceptible d'avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.3.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel du marché de la diffusion des petites annonces immobilières et à l'absence de barrières significatives à l'entrée

Les marchés sur lesquels intervient le Groupe sont hautement concurrentiels. Le développement du secteur de l'Internet, et plus particulièrement du marché de la diffusion de petites annonces immobilières professionnelles sur

Internet, reste encore relativement récent et en constante évolution. L'absence de barrières significatives à l'entrée, notamment technologiques et financières, facilite en outre l'émergence rapide de nouveaux concurrents sur ce marché. Divers acteurs, déjà présents sur le marché, ou de nouveaux entrants, pourraient ainsi adopter certains aspects du modèle économique du Groupe et devenir des acteurs significatifs du marché de la diffusion des petites annonces immobilières, ce qui pourrait réduire la capacité du Groupe à différencier ses services des leurs et ainsi compromettre ses perspectives de croissance. Une concurrence croissante pourrait entraîner des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de parts de marché du Groupe, ces éléments pouvant avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Par ailleurs, compte tenu de son potentiel de croissance, le secteur de la diffusion de petites annonces immobilières professionnelles sur Internet est susceptible d'attirer des concurrents disposant de moyens financiers très supérieurs à ceux du Groupe ou bénéficiant d'une forte notoriété dans des domaines d'activité connexes à ceux du Groupe, tels que des portails généralistes, des fournisseurs de moteurs de recherches ou des spécialistes de la vente aux enchères sur Internet. Le Groupe ne peut exclure qu'un nouveau concurrent ne s'impose un jour comme un acteur majeur de la diffusion de petites annonces immobilières professionnelles sur Internet en France. Un autre acteur du secteur pourrait, de manière plus générale, adopter un positionnement concurrentiel plus performant que celui du Groupe et gagner des parts de marché au détriment du développement et de la position concurrentielle de celui-ci, ce qui pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Enfin, le Groupe pourrait ne pas être à même de réagir de manière efficace et adéquate à l'évolution de la concurrence sur les marchés sur lesquels il intervient, notamment si de nouveaux produits ou services susceptibles de concurrencer de manière significative ceux proposés par le Groupe étaient lancés par d'autres acteurs du marché. Une telle situation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.3.5 Risques de dépendance vis-à-vis de prestataires de services en matière de sauvegarde et d'hébergement des serveurs Internet du Groupe

Le Groupe travaille régulièrement avec un certain nombre de prestataires de services qui ont un rôle important dans l'activité du Groupe, notamment en matière de sauvegarde technique (*back-up*) des fichiers et informations du Groupe et en matière d'hébergement de ses serveurs Internet.

La dégradation du service rendu par ces prestataires de services (notamment en cas d'interruption ou de retard dans le processus de sauvegarde ou en matière d'accès aux serveurs du Groupe) ou la rupture brutale des relations contractuelles avec ces prestataires de services pourrait conduire le Groupe à procéder à des investissements complémentaires pour assurer une sauvegarde efficace de ses fichiers et informations et pour remédier aux dommages éventuellement causés. Une telle situation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.3.6 Risques liés à l'éventuelle réalisation d'acquisitions

Même si le Groupe n'envisage pas, en l'état actuel de sa stratégie, de procéder à des acquisitions ou à des investissements significatifs dans son secteur d'activité, il pourrait être amené, dans le cadre de son développement futur, à réaliser des acquisitions ou des investissements plus ou moins significatifs dans des secteurs connexes.

Aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que le Groupe parviendra à intégrer avec succès les sociétés acquises, à dégager les synergies escomptées, à maintenir les normes, contrôles, procédures et politiques uniformes, à maintenir de bonnes relations avec le personnel des entités acquises, ni que les revenus supplémentaires générés par chaque acquisition pourront justifier le prix payé pour cette acquisition. Un échec de ces intégrations pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.3.7 Risques liés à la désintermédiation du marché immobilier

L'augmentation des transactions immobilières réalisées directement entre particuliers, sans recourir à l'intermédiation d'une agence immobilière, pourrait entraîner une diminution du portefeuille de clients, existants et potentiels, du Groupe ou bien encore des sommes que ceux-ci sont disposés à consacrer à des services tels que ceux offerts par le Groupe. Une telle situation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.4 Risques juridiques

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société ou du Groupe.

8.2.4.1 Risques en matière de droits de propriété intellectuelle

Bien que le Groupe soit titulaire de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la conduite de ses activités et ait mis en place une surveillance pour lutter contre les usurpations de ses droits de propriété intellectuelle, il ne peut être exclu que des tiers utilisent et exploitent indûment les droits de propriété intellectuelle détenus par le Groupe. Le Groupe est notamment titulaire de droits de propriété intellectuelle sur les dénominations « seloger » et « immostreet », seules ou associées à d'autres termes, qu'il utilise dans le cadre de ses activités. Malgré les démarches entreprises pour protéger ces dénominations en France, il ne peut être exclu que des tiers portent atteinte à ces dénominations ou demandent l'annulation des droits de propriété intellectuelle y afférents. Compte tenu de l'importance de la reconnaissance des droits de propriété intellectuelle du Groupe, toute contrefaçon, détournement ou annulation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe. De plus, il ne peut être exclu que des tiers développent des technologies concurrentes qui, bien que similaires à celles du Groupe, ne constituent pas des contrefaçons.

Par ailleurs, il ne peut être exclu que certaines des technologies développées par le Groupe ou utilisées par lui, ou encore que certains des droits de propriété intellectuelle dont le Groupe fait usage, entrent dans le champ de protection de droits détenus par des tiers. Le cas échéant, la défense des intérêts du Groupe pourrait être génératrice de dépenses (frais de procédure et de représentation et condamnations éventuelles à une indemnisation) et pourrait se solder :

- par la signature de contrats de licence, ce qui pourrait conduire le Groupe à (i) se retrouver dans une situation de dépendance à l'égard de tiers et (ii) à verser auxdits tiers les redevances afférentes à ces contrats de licence ; ou
- par une interdiction de poursuivre l'usage de la technologie litigieuse et une condamnation à indemniser le tiers demandeur titulaire des droits.
- Une telle situation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

8.2.4.2 Risques liés à la qualité d'éditeur de contenu

Pour les informations éditées sur les sites Internet du Groupe et pour l'ensemble de ses journaux régionaux de petites annonces immobilières professionnelles, le Groupe, en tant qu'éditeur de contenu, est soumis aux dispositions de la loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse et pourrait voir sa responsabilité éditoriale engagée pour les contenus édités, s'ils étaient jugés illicites ou illégaux.

Par ailleurs, en ce qui concerne les petites annonces immobilières mises en ligne sur les sites Internet du Groupe, même si le Groupe met en place diverses mesures spécifiques afin de vérifier, de façon automatisée ou non, la cohérence des petites annonces diffusées sur ses sites et s'il s'efforce de se conformer à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires, la responsabilité du Groupe, en sa qualité d'éditeur de contenu, pourrait être engagée pour les contenus des petites annonces mises en ligne sur ses sites Internet, s'ils étaient jugés inexacts, illicites ou illégaux. Une telle situation pourrait avoir un effet significativement défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

8.2.4.3 Risques liés aux engagements de rachat auprès des minoritaires

Dans le cadre de l'acquisition de la société Périclès, la Société et les actionnaires minoritaires de la société Com2 Participations sont convenus le 24 novembre 2006, d'une part, de promesses unilatérales de vente des actions Com2 Participations détenus par la totalité des actionnaires minoritaires de cette société au profit de la Société et, d'autre part de promesses unilatérales d'achat de ces actions Com2 Participation par la Société. Ces promesses (d'achat ou de vente) ne pourront être exercées que jusqu'au 31 décembre 2010.

Ces engagements ont été comptabilisés en autres passifs non courants pour la valeur actualisée du prix d'acquisition en contrepartie du goodwill et figurent à la note 5.11 de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2008.

Aux termes de ces promesses, la Société dispose de la faculté d'acquérir les actions Com2 Participations qu'elle ne détient pas à ce jour, soit 15 % à compter du 1^{er} juillet 2010.

Il n'existe pas, dans les statuts de Com2 Participations, de stipulation susceptible de limiter (i) la capacité juridique de Seloger.com d'acquérir le contrôle de Périclès sur exercice des promesses ou (ii) le contrôle de Seloger.com sur Com2 Participations et Périclès.

Même si le Groupe estime avoir pris toutes les dispositions nécessaires, notamment juridiques, afin de s'assurer que la Société pourra, sur simple exercice de ces promesses, acquérir la totalité des actions Com2 Participations qu'elle ne détient pas à ce jour, il ne peut être exclu que l'évolution du droit français ou une contestation, même infondée, de la validité de ces promesses, puisse avoir pour effet de retarder ou de compliquer l'acquisition par la Société de ces actions Com2 Participations. Si pour une raison quelconque, la Société ne pouvait acquérir la totalité des actions Com2 Participations qu'elle ne détient pas à ce jour, les actionnaires minoritaires actuels de la société Com2 Participations pourraient rester actionnaires de cette société après le 31 décembre 2010.

8.2.4.4

Risques liés à la réglementation et à son évolution

Le Groupe n'est soumis à aucune autorisation préalable d'exploitation. L'évolution de la législation et de la réglementation applicable à l'activité de commerce électronique en France tend toutefois à une protection accrue du consommateur. Même si le Groupe estime avoir suffisamment anticipé et intégré ces évolutions, des modifications rapides ou importantes de la législation française ou européenne pourraient ralentir le développement du Groupe et avoir un effet significativement défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

9. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES

Le Groupe dispose d'une couverture l'assurant contre les risques auxquels il est exposé compte tenu de son activité. Toutes les polices comportent certaines limitations, telles des franchises ou exclusions usuelles imposées par le marché. Le Groupe estime qu'il n'existe pas de risques significatifs non assurés.

Le Groupe a souscrit plusieurs polices d'assurance dont les principales figurent dans le tableau ci-dessous :

Type d'assurance	Type de risques couverts	Identité de l'assureur
Responsabilité Civile	Accidents du travail – maladie professionnelle	Generali Assurance Aviva Assurances
Responsabilité Civile Professionnelle	Incendies, vols, pertes indirectes, extensions aux filiales, documents professionnels, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, bris de glaces	Generali Assurance Aviva Assurances
Matériel Informatique	Vols, incendies, dégâts des eaux sur une valeur déclarée de 30.000 euros sur les matériels portables et 330.000 euros sur le matériel fixe	Generali Assurance Aviva Assurances
Flotte Automobile Professionnelle	Risques usuels d'usage professionnel de véhicules	Generali Assurance Aviva Assurances
Assurance Mandataires Sociaux	Assurance des mandataires sociaux	AIG Europe Société Générale

Assurance Location
Financière

Dommmages Matériels

GE Capital

Assurance Perte
d'exploitation

Frais supplémentaires
d'exploitation subis dans le
cadre d'incendie,
catastrophes naturelles,
attentats et vandalisme

Aviva Assurances

Le montant total des cotisations d'assurance payé par le Groupe en 2008 s'élève à 154.301 euros sur 12 mois.

10. DOCUMENTS JOINTS AU PRESENT RAPPORT

L'inventaire, les comptes annuels et consolidés

Le tableau des résultats depuis la constitution de la Société

Un état des cautionnements, avals et garanties donnés par notre société

Rapport sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance ainsi que sur les procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Les rapports des commissaires aux comptes

RESULTATS DE LA SOCIETE DEPUIS SA CONSTITUTION

	Exercice 2006 (14 mois)	Exercice 2007 (12 mois)	Exercice 2008 (12 mois)
<u>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</u>			
Capital social	3 267 445	3 329 301	3 329 301
Nombre d'actions ordinaires	16 337 223	16 646 503	16 646 503
<u>II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</u>			
Chiffre d'affaires HT			1 028 783
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotation aux amortissement et provisions	4 337 685	776 666	15 419 553
Impôt sur les bénéfices	-6 470 882	-5 207 657	-998 272
Participation des salariés due au titre de l'exercice		-80 729	-59 456
Résultat après impôt, participation des salariés et dotation aux amortissement et provisions	8 968 248	4 019 292	15 550 348
Résultat distribué	-	-	-
<u>III. RESULTAT PAR ACTION</u>			
Résultat après impôt, participation des salariés MAIS AVANT dotation aux amortissement et provisions	0,66	0,35	0,98
Résultat après impôt, participation des salariés et dotation aux amortissement et provisions	0,55	0,24	0,93
Dividende net attaché à chaque action			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	9	7	5
Montant de la masse salariale	992 771	824 602	795 289
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	407 958	360 873	414 064

Groupe *SeLoger.com*



SeLoger.com

COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2008



belles demeures
luxury french properties

AgoraBiz.com
Groupe SeLoger.com



Pericles



BILAN CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Goodwill	5.1	137 185 655	133 415 493
Immobilisations incorporelles	5.1	81 547 052	86 346 125
Immobilisations corporelles	5.1	1 769 099	1 292 300
Autres actifs financiers non courants	5.2	291 327	259 794
Autres actifs non courants			
Actifs d'impôts différés			
Total actifs non courants		220 793 133	221 313 712
Stocks	5.3	46 476	14 550
Clients	5.4	16 305 562	12 310 407
Impôts courants	5.5	205 483	1 038 564
Autres actifs courants	5.6	1 039 079	2 369 098
Trésorerie et équivalents	5.7	27 978 813	26 996 086
Total actifs courants		45 575 413	42 728 705
TOTAL ACTIF		266 368 546	264 042 417
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
Capitaux propres part du groupe		161 499 687	144 120 592
Intérêts minoritaires			
Total capitaux propres	5.8	161 499 687	144 120 592
Dettes financières long terme	5.9	38 750 540	53 358 240
Autres passifs non courants	5.11	4 260 306	6 339 022
Impôts différés passifs	4.3.3	27 009 633	29 129 436
Total passifs non courants		70 020 479	88 826 698
Dettes financières court terme	5.9	15 489 221	15 639 981
Fournisseurs	5.13	3 115 894	2 762 292
Impôts courants		6 195 236	5 101 367
Provisions à moins d'un an	5.10	270 932	57 314
Autres passifs courants	5.13	9 777 097	7 534 173
Total passifs courants		34 848 380	31 095 127
TOTAL PASSIF		266 368 546	264 042 417

RESULTAT CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Chiffre d'affaires	4.1	71 666 591	57 219 155
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	4.1	-14 643 248	-11 030 661
Impôts et taxes		-1 585 433	-1 488 682
Autres produits et charges opérationnels		-418 633	-646 758
Résultat opérationnel courant avant amort et prov		36 944 298	29 667 743
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	5.1	-676 134	-446 108
Dotations nettes aux provisions et dépréciations		-1 212 806	-115 581
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	5.1	-5 305 001	-5 188 334
Résultat opérationnel courant		29 750 357	23 917 720
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat opérationnel		29 750 357	23 917 720
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
Coût de l'endettement financier net	4.2	-3 498 253	-4 000 379
Charge d'impôt	4.3	-9 237 620	-6 414 040
Résultat net		17 014 484	13 503 301
Part du Groupe		16 927 856	13 421 395
Intérêts minoritaires		86 628	81 906
Résultat net, part du groupe par action	4.4	1,02	0,81
Nombre d'actions retenues pour le calcul		16 632 179	16 486 690
Résultat net, part du groupe par action après dilution		1,02	0,81
Nombre d'actions retenues pour le calcul		16 660 179	16 514 690

Tableau de variation des capitaux propres consolidés SeLoger.com 31.12.2008

(En euros)	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total des Capitaux propres
Au 31 décembre 2007	16 646 503	3 329 301	126 399 904	969 992	13 421 396	144 120 592		144 120 592
Affectation résultat de l'exercice précédent				13 421 396	-13 421 396			
Elimination des actions propres				132 192		132 192		132 192
+/- Value sur actions propres				-348 713		-348 713		-348 713
Charges liées au plan d'options et actions gratuites				668 821		668 821		668 821
Résultat de la période					16 927 856	16 927 856	86 628	17 014 484
Effet des engagements de rachats de minoritaires							-86 628	-86 628
Autres variations				-1 061		-1 061		-1 061
Au 31 décembre 2008	16 646 503	3 329 301	126 399 904	14 842 626	16 927 856	161 499 687		161 499 687

Tableau de variation des capitaux propres consolidés SeLoger.com 31.12.2007

(en Euros)	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Au 31 décembre 2006	16 337 223	3 267 445	126 396 007	152 539	667 691	130 483 682		130 483 680
Affectation résultat de l'exercice précédent				667 691	-667 691			
Elimination des actions propres				-353 826		-353 826		-353 826
Charges liées au plan d'options et actions gratuites				457 210		457 210		457 210
Résultat de l'exercice					13 421 396	13 421 396	81 906	13 503 302
Effet des engagements de rachats de minoritaires							-81 906	-81 906
Exercice des BSA	309 280	61 856	3 896			65 752		65 752
Autres variations				46 378		46 378		46 378
Au 31 décembre 2007	16 646 503	3 329 301	126 399 903	969 992	13 421 396	144 120 592		144 120 592

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>Euros</i>	Notes	31/12/2008	31/12/2007
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 liées 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)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		23 960 114	19 972 244
Coût de l'endettement financier net	4.2	3 498 352	4 000 388
Impôt	4.3	9 238 542	6 414 040
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		36 697 008	30 386 672
Impôt versé		-9 317 374	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-559 336	-946 364
Flux net de trésorerie généré par l'activité		26 820 298	29 440 308
II. Opérations d'investissement			
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.1	-472 381	-562 944
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles	5.1	-987 613	-910 535
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1	30 312	131 989
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières			-154 690
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		284 577	64 401
Païement des compléments de prix sur acquisition de titres	2.1/5.2	-2 843 000	-11 201 711
Incidence des variations de périmètre (1)		-4 054 008	
Dividendes reçus			
Variation des prêts et avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-8 042 113	-12 633 490
III. Opérations de financement			
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			65 751
Rachats et reventes d'actions propres		-216 522	-353 826
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
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			-1 296 755
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-17 795 458	-15 585 218
Incidence des variations des cours des devises			
Variation de trésorerie nette		982 727	1 221 600
Trésorerie d'ouverture		26 996 086	25 774 486
Trésorerie de clôture	5.7	27 978 813	26 996 086

(1) Goodwill	3 378 370
Immobilisations	139 605
Creances clients	1 558 718
Dettes fournisseurs	-275 793
Autres actifs courants	243 097
Autres passifs courants	-1 077 582
stocks	87 593
TOTAL	4 054 008

SOMMAIRE

1.	INFORMATIONS GENERALES.....	8
1.1	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE.....	8
1.2	BASE DE PREPARATION DES INFORMATIONS FINANCIERES 2008.....	8
1.3	PRINCIPES DE CONSOLIDATION.....	9
1.3.1	Méthodes de consolidation.....	9
1.3.2	Conversion des états financiers des filiales étrangères et opérations en devises.....	10
1.3.3	Opérations et comptes réciproques.....	10
1.3.4	Goodwill.....	10
1.4	REGLES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION.....	10
1.4.1	Distinction part courante/non courante.....	10
1.4.2	Immobilisations incorporelles.....	11
1.4.3	Immobilisations corporelles.....	11
1.4.4	Dépréciation des actifs immobilisés.....	12
1.4.5	Autres actifs financiers non courants.....	13
1.4.6	Stocks.....	13
1.4.7	Créances.....	13
1.4.8	Trésorerie et équivalents.....	13
1.4.9	Provisions.....	14
1.4.10	Avantages au personnel.....	14
1.4.11	Dettes financières.....	15
1.4.12	Instruments dérivés.....	15
1.4.13	Engagement de rachat de minoritaires.....	15
1.4.14	Impôts différés.....	16
1.4.15	Comptabilisation des ventes.....	16
1.4.16	Autres produits et charges opérationnels.....	16
1.4.17	Résultat par action.....	17
1.4.18	Recours à des estimations.....	17
2.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	17
2.1	MOUVEMENTS DE PERIMETRE AU COURS DE L'EXERCICE 2008.....	17
2.2	ORGANIGRAMME.....	18
2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2008.....	18
3.	INFORMATIONS SECTORIELLES.....	19
3.1	PREMIER NIVEAU : INFORMATIONS PAR SECTEUR D'ACTIVITE.....	19
3.2	DEUXIEME NIVEAU: INFORMATION PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE.....	21
4.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	22
4.1	PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS.....	22
4.2	RESULTAT FINANCIER.....	23
4.3	IMPOT SUR LES RESULTATS.....	23
4.3.1	Analyse de la charge d'impôt.....	23
4.3.2	Source d'impôts différés au compte de résultat.....	24
4.3.3	Source d'impôts différés au bilan.....	24
4.4	RESULTAT PAR ACTION.....	25
5.	NOTES SUR LE BILAN.....	25
5.1.	VALORISATION DES INCORPORELS A DUREE D'UTILITE INDETERMINEE.....	25

5.2.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	27
5.3.	STOCKS.....	27
5.4.	CREANCES CLIENTS NETTES	27
5.5.	IMPOTS COURANTS	28
5.6.	AUTRES ACTIFS COURANTS	28
5.7.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS	29
5.8.	CAPITAL ET RESERVES	29
5.8.1.	CAPITAL.....	29
5.8.2.	GESTION DU RISQUE DE CAPITAL.....	29
5.8.3.	PLAN D'OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES.....	29
5.8.4.	DIVIDENDES VERSES PAR LA SOCIETE CONSOLIDANTE.....	30
5.9.	DETTE FINANCIERE.....	31
5.9.1.	ECHEANCIER DE LA DETTE FINANCIERE.....	31
5.9.2.	LIGNES DE CREDIT DISPONIBLES.....	31
5.9.3.	GESTION DES COVENANTS	31
5.10.	PROVISIONS	32
5.11.	AUTRES PASSIFS NON COURANTS	33
5.12.	ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET ASSIMILES	33
5.12.1.	HYPOTHESES ACTUARIELLES.....	33
5.12.2.	VALORISATION DES ENGAGEMENTS AU COURS DE L'EXERCICE	34
5.12.3.	CHARGE/PRODUIT COMPTABILISE AU COURS DE L'EXERCICE	34
5.13.	FOURNISSEURS ET AUTRES PASSIFS COURANTS.....	34
6.	GESTION DES RISQUES LIES AUX INSTRUMENTS FINANCIERS	35
6.2	RISQUE DE CREDIT	35
6.3	RISQUE DE LIQUIDITE	35
6.4	RISQUE DE CHANGE.....	36
6.5	RISQUE DE TAUX D'INTERET	36
7.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	36
7.1.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	36
7.2.	EFFECTIF PERMANENT.....	38
7.3.	PARTIES LIEES	38
7.3.1	RELATIONS AVEC LES FILIALES CONSOLIDEES.....	38
7.3.2	RELATIONS AVEC LES DIRIGEANTS ET ACTIONNAIRES.....	38
7.3.3	REMUNERATION DES DIRIGEANTS.....	39
7.4.	EVENEMENT POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	39

1. INFORMATIONS GENERALES

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2008 ont été arrêtés par le Directoire en date du 12 mars 2009.

Ces comptes ont été examinés par le Conseil de Surveillance en date du 19 mars 2009.

1.1 Informations relatives à la Société

La société, créée le 21 octobre 2005, sous la forme d'une société par actions simplifiée, dénommée Vextia SAS a, lors de son Assemblée générale Extraordinaire du 28 septembre 2006, modifié sa raison sociale en SeLoger.com et sa forme juridique en Société Anonyme avec Directoire et Conseil de Surveillance.

La Société est dédiée aux services des professionnels de l'immobilier à travers 3 branches d'activités :

- L'édition d'annonces immobilières de professionnels à travers ses sites SeLoger.com ,Immostreet.com et Bellesdemeures.com
- La réalisation de services tels que l'e-marketing (création et référencement de sites internet) et la commercialisation de logiciels de transactions
- Le commerce de logiciels informatiques destinés aux agences immobilières

Le Groupe SeLoger.com est le premier réseau français d'annonces immobilières et de services liés à l'habitat (en nombre d'audience, source : *Cybermétrie*).

Son siège social est situé au 216 avenue Jean Jaurès, 75019 Paris.

La Société a procédé le 5 décembre 2006 à une augmentation de capital par appel public à l'épargne sur le marché Euronext Paris, compartiment B.

1.2 Base de préparation des informations financières 2008

Les états financiers incluent :

- Un bilan arrêté au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008
- Un compte de résultat au 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008
- Un tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008
- Un tableau de flux de trésorerie 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008
- Des notes explicatives

Les comptes consolidés de la période du 1 janvier 2008 au 31 décembre 2008 du Groupe SeLoger.com sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Boards) au 31 décembre 2008 et dont le règlement d'adoption est paru au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission. Les normes comptables internationales comprennent les normes IFRS, les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (IFRIC et SIC).

Les méthodes comptables et règles d'évaluation appliquées par le Groupe dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à celles utilisées par le Groupe au 31 décembre 2007.

Un texte a été adopté par l'Union européenne pour application en 2008 :

- l'amendement IAS39 – IFRS 7 " Reclassement des actifs financiers " adopté par l'Union européenne le 16 octobre 2008 pour application possible dès le 1er juillet 2008, ne s'applique pas à SeLoger.com.

S'agissant des normes adoptées par l'Union européenne en 2007 et 2008 et dont l'application n'est pas obligatoire en 2008, le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation :

- l'interprétation IFRIC 11, intitulée " IFRS 2 – Actions propres et transactions intra-groupe " ;
- la norme IAS 1 "Présentation des états financiers", version révisée ;
- la norme IFRS 8 "Segments opérationnels" ; cette norme, qui remplace IAS 14, impose de présenter la performance financière et les segments opérationnels de l'entité tels qu'ils sont régulièrement examinés par la direction ;
- l'amendement à la norme IAS 23 " Coûts d'emprunts " ;
- l'amendement à la norme IFRS 2 " Conditions d'acquisition des droits et annulations " ;
- l'interprétation IFRIC 13 " Programme de fidélité des clients " ;
- l'interprétation IFRIC 14 " IAS 19 – Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction ".

Ces normes, amendements et interprétations seront d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2009. Leur impact potentiel est en cours d'évaluation.

En outre, le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les textes suivants qui doivent faire l'objet d'une approbation par l'Union européenne en 2009 :

- IFRS 1 " Première application des normes IFRS ", version révisée ;
- amendement à la norme IAS 27 " États financiers consolidés et individuels ", version révisée ;
- amendements à IAS 32 et à IAS 1 intitulés " Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation " ;
- IFRS 3 "Regroupements d'entreprises", version révisée ;
- amendements IFRS 1 – IAS 27 " coûts d'un investissement dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée " ;
- amendements à IAS 39 " Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Eléments couverts éligibles " ;
- IFRIC 12 " Accords de concession de services " ;
- IFRIC 15 " Accords pour la construction d'un bien immobilier " ;
- IFRIC 16 " Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger " ;
- IFRIC 17 " Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires " ;
- IFRIC 18 " Comptabilisation des actifs reçus des clients ".

L'impact potentiel de l'ensemble de ces normes, amendements et interprétations reste en cours d'évaluation

1.3 Principes de consolidation

1.3.1 Méthodes de consolidation

Les états financiers comprennent les états financiers de SeLoger.com et de ses filiales. Les états financiers sont préparés sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les filiales dans lesquels le Groupe exerce directement ou indirectement le contrôle sont consolidées par intégration globale.

Le Groupe n'exerce pas de contrôle sur des entités ad hoc dans lesquelles aucune participation n'est détenue.

1.3.2 Conversion des états financiers des filiales étrangères et opérations en devises

Le Groupe n'exerce pas de contrôle sur des sociétés établissant des comptes en devises étrangères et n'effectue aucune opération en devises.

1.3.3 Opérations et comptes réciproques

Les soldes des comptes de créances et dettes entre les sociétés du Groupe, les charges et les produits réciproques entre sociétés du Groupe ainsi que les opérations intragroupe telles que paiements des dividendes, plus ou moins values de cession, dotations ou reprises de dépréciation de titres consolidés, ou de prêts des sociétés du Groupe, marges internes sont éliminés en tenant compte de leur effet sur le résultat et l'impôt différé.

1.3.4 Goodwill

Lors de la prise de contrôle d'une entreprise, les actifs, les passifs et les passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur ; la différence entre le coût du regroupement d'entreprises et la quote-part du Groupe dans la juste valeur de ces actifs, passifs et passifs éventuels est inscrite en goodwill.

Le coût d'acquisition est le prix payé par le Groupe dans le cadre d'une acquisition, (y compris les éventuels compléments de prix qui sont comptabilisés lorsqu'ils sont probables et que leur montant peut être mesuré de façon fiable), augmenté des frais directs liés à l'opération.

Les goodwill ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de dépréciation annuel (voir note 1.4.4). En cas de perte de valeur, la dépréciation enregistrée au compte de résultat est irréversible.

1.4 Règles comptables et méthodes d'évaluation

1.4.1 Distinction part courante/non courante

En application de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », une distinction doit être obligatoirement opérée entre les éléments courants et non courants dans le bilan établi conformément aux IFRS. Les actifs et passifs ayant une maturité inférieure à 12 mois à la date de clôture sont en conséquence classés en courants, y compris la part à court terme des dettes financières à long terme, les autres actifs et passifs étant classés en non courant.

Tous les actifs et passifs d'impôts différés sont présentés sur une ligne spécifique à l'actif et au passif du bilan, parmi les éléments non courants.

1.4.2 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production, diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont enregistrées pour leur juste valeur à la date d'acquisition, séparément de l'écart d'acquisition si elles remplissent l'une des deux conditions suivantes :

- elles sont identifiables, c'est-à-dire qu'elles résultent de droits légaux ou contractuels,
- elles sont séparables de l'entité acquise.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les marques, les relations clientèle, les logiciels et frais de développement technologiques, étant précisé que les frais de recherche relatifs à l'activité principale ne sont pas immobilisés mais comptabilisés en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

- Marque :

Les marques ayant une durée de vie indéterminée ne sont pas amorties et font l'objet de tests de dépréciation.

Les marques ayant une durée de vie finie sont amorties sur leur durée d'utilisation prévue.

- Contrats :

Les relations contractuelles sont amorties sur la durée estimée d'utilité de la clientèle liée à l'activité Petites Annonces et Média, soit 9 ans.

- Relation clientèle :

Les relations clientèle sont amorties sur la durée attendue de la relation commerciale qui a été estimée à 10 ans.

- Logiciels et plateforme technologique :

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur la base des durées d'utilisation estimées entre 1 à 3 ans et portés à 5 ans pour les plateformes technologiques principales.

1.4.3 Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de revient, diminuées des amortissements et de toute perte de valeur identifiée.

Les immobilisations corporelles sont composées d'agencements et d'installations, de matériel de bureau et informatique, de mobilier de bureau et de matériel de transport.

Certains éléments de l'actif font l'objet de location dont SeLoger.com et Péricle's sont preneurs. Ces éléments entrent donc dans le champ d'application de la norme IAS 17 relative aux contrats de location.

Selon cette norme, les contrats de location ayant pour effet de transférer substantiellement au preneur tous les risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont qualifiés de contrats de location financement.

La valeur des immobilisations faisant l'objet d'un tel contrat qualifié de contrat de location financement est inscrite à l'actif. Ces immobilisations sont amorties selon la méthode indiquée ci-dessous. La dette financière correspondante figure au passif du bilan.

Les contrats de location autres que les contrats de location financement sont des contrats de location simple. Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à échéance du contrat.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur la base des durées d'utilisation estimées :

- Agencements et aménagements des constructions :	5 à 10 ans
- Matériel informatique :	3 ou 5 ans
- Matériel de transport :	3 à 5 ans
- Mobilier de bureau :	5 ou 10 ans

1.4.4 Dépréciation des actifs immobilisés

Selon la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », des tests de dépréciation sont pratiqués pour les actifs immobilisés corporels et incorporels dès lors qu'un indice de perte potentielle de valeur existe, et au moins une fois par an, s'agissant d'actifs incorporels à durée de vie indéterminée et de goodwill (voir paragraphe 5).

Lorsque la valeur nette comptable des actifs devient supérieure à la valeur recouvrable, une dépréciation est enregistrée du montant de la différence. La dépréciation, imputée en priorité le cas échéant sur le goodwill, est comptabilisée dans une rubrique spécifique du compte de résultat dès lors que les montants sont significatifs. Les dépréciations éventuellement constatées sur le goodwill ne pourront pas être reprises ultérieurement.

Les tests de dépréciation sont réalisés au niveau du plus petit Groupe d'unités génératrices de trésorerie auxquelles les actifs peuvent être raisonnablement affectés (un des 3 secteurs d'activité mentionnés dans la partie information sectorielle). Le goodwill est ventilé par unités génératrices de trésorerie pour les besoins des tests de dépréciation.

La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif, nette des coûts de cession et sa valeur d'utilité :

- La juste valeur est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction réalisée dans les conditions de concurrence normale et est déterminée par référence au prix résultant d'un accord de vente irrévocable, à défaut, au prix constaté sur le marché des études lors de transactions récentes ;

- La valeur d'utilité est fondée sur les flux de trésorerie futurs actualisés qui seront générés par ces actifs. Les estimations sont réalisées sur les bases de données prévisionnelles provenant de budgets et plans établis par la direction du Groupe. Le taux d'actualisation retenu intègre le taux de rendement attendu par un investisseur et la prime de risque propre à l'activité du Groupe.

Les hypothèses de travail retenues pour les tests de dépréciation mis en œuvre sont les suivantes :

- Horizon budgétaire : 2012. Un taux de croissance infinie est appliqué au delà
- Taux de croissance infinie : 3 %

Des analyses de sensibilité ont été mises en œuvre avec des taux d'actualisation compris entre 9 et 11 %.

1.4.5 Autres actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers classés dans la catégorie « disponibles à la vente » sont évalués à la juste valeur. Les pertes ou gains latents par rapport au prix d'acquisition sont enregistrés dans les capitaux propres jusqu'à la date de cession. Cependant, en cas de dépréciation jugée définitive, le montant correspondant à la perte de valeur est transféré des capitaux propres en résultat, la valeur nette comptable de la participation après dépréciation se substituant au prix d'acquisition.

Pour les actifs financiers non cotés, la juste valeur fait l'objet d'une estimation. Dans le cas où la juste valeur ne peut être estimée de manière fiable par une technique d'évaluation, le Groupe évalue les actifs financiers à leur coût historique.

1.4.6 Stocks

Les stocks concernent le stock de papier détenu par Belles Demeures.

Conformément à la norme IAS 2 « Stocks », les stocks sont évalués au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

1.4.7 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

1.4.8 Trésorerie et équivalents

La ligne « Trésorerie et équivalents » inclut les liquidités ainsi que les placements monétaires immédiatement disponibles soumis à un risque de changement de valeur négligeable.

Les placements monétaires sont évalués à leur valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeurs sont enregistrées en produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

1.4.9 Provisions

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », les provisions font l'objet d'une comptabilisation lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'événements passés et dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources pour éteindre l'obligation et que le montant peut être évalué de manière fiable.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel.

Lorsque la date d'exécution de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul actualisé, dont les effets sont enregistrés en autres produits et charges financiers.

Si aucune évaluation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

1.4.10 Avantages au personnel

1.4.10.1 Engagements de retraite

Les avantages procurés par ces régimes relèvent de deux catégories : à cotisations définies et à prestations définies.

Les engagements de retraite et assimilés sont enregistrés de la façon suivante :

- Régime à cotisations définies : le Groupe comptabilise en charges les cotisations à payer lorsqu'elles sont encourues.
- Régimes à prestations définies : les estimations des obligations du Groupe sont calculées, conformément à la norme IAS 19 « Avantages au personnel » en utilisant la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode prend en compte, sur la base d'hypothèses actuarielles, la probabilité de durée de services futurs du salarié, le niveau des rémunérations futures, l'espérance de vie et la rotation du personnel. Cette obligation est actualisée. Le montant de l'engagement actuariel correspondant donne lieu à une provision au bilan. La variation de cet engagement hors effet de l'actualisation financière est enregistrée dans le résultat opérationnel courant

1.4.10.2 Paiements fondés sur des actions

Selon la norme IFRS 2, Paiements fondés sur des actions, la juste valeur des options doit être constatée en charges de personnel dans le compte de résultat sur la durée d'acquisition des droits (période comprise entre la date d'attribution des options et la première date d'exercice possible).

La juste valeur des options à la date d'attribution est calculée en utilisant le modèle binomial Cox Ross Rubinstein prenant en compte les termes et les conditions auxquels les options ont été attribuées.

La durée de vie attendue des options est fondée sur des données historiques au jour de l'attribution et n'est pas forcément indicative des exercices d'options qui peuvent survenir, notamment en cas d'introduction en bourse réalisée avant le terme. La volatilité attendue, estimée sur la base de comparatifs boursiers, se base sur l'hypothèse selon laquelle la volatilité historique est un indice des tendances futures et n'indique pas non plus forcément ce qui va se passer à l'avenir.

Pour les plans d'attribution d'actions gratuites, la juste valeur est calculée en fonction du cours de l'action la veille du Directoire ayant décidé l'attribution et des dividendes anticipés pendant la période d'acquisition des droits.

1.4.11 Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur correspondant au montant reçu moins les coûts directement attribuables, puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (« TIE »).

Les frais de transaction directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de la valeur de ce passif financier. Les passifs financiers sont initialement évalués au coût, qui est la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue. Les frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif, selon la méthode du TIE.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise le flux attendu des sorties de trésorerie futures jusqu'à l'échéance ou jusqu'à la date la plus proche de re-fixation du prix au taux de marché, à la valeur nette comptable actuelle du passif financier. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions et des points payés ou reçus entre les parties au contrat.

1.4.12 Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat sauf si ces instruments dérivés sont désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de juste valeur ou de flux futurs de trésorerie.

Au 31 décembre 2008, il n'existe aucun instrument dérivé contracté par le groupe.

1.4.13 Engagement de rachat de minoritaires

SeLoger.com a consenti à des actionnaires de sa filiale Com2 Participations, consolidée par intégration globale, des options d'achat de leurs participations minoritaires.

En application de la réponse CESR (EECS/0407-16), le traitement comptable suivant a été appliqué :

Lors de la comptabilisation initiale, ces engagements sont comptabilisés en autres passifs non courants pour la valeur actualisée du montant de rachat, avec pour contrepartie l'écart d'acquisition,

La variation ultérieure de la valeur de l'engagement est comptabilisée par ajustement du montant de l'écart d'acquisition,

A l'échéance de l'engagement, si le rachat n'est pas effectué, les écritures antérieurement comptabilisées sont contre-passées ; si le rachat est effectué, le montant constaté en autres passifs non courants est soldé par contrepartie du décaissement lié au rachat de la participation minoritaire.

1.4.14 Impôts différés

Les différences temporelles et permanentes entre les valeurs en consolidation des éléments d'actif et de passif, et celles résultant de l'application de la réglementation fiscale, donnent lieu à la constatation d'impôts différés.

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des impôts différés est celui connu à la date de clôture ; les effets des changements de taux sont enregistrés sur la période au cours de laquelle la décision de ce changement a été prise.

Les économies d'impôts résultant de déficits fiscaux reportables sont enregistrées en impôts différés actifs qui sont dépréciés le cas échéant, seuls les montants dont l'utilisation est probable étant maintenus à l'actif du bilan. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et les passifs d'impôts différés du groupe sont compensés par entité fiscale conformément à la norme IAS 12.

1.4.15 Comptabilisation des ventes

Les prestations de diffusion d'annonces sont vendues pour un nombre d'annonces convenues pour une période de 12 mois tacitement reconductible avec la faculté de résiliation à tout moment, avec un mois de préavis.

La société facture ces prestations par mois de prestations effectuées. Il n'y a pas de décalage entre les prestations et leur facturation.

Les revenus liés à la consultation d'annonces et les revenus publicitaires de sites internet sont constatés par période échue et sur base statistique pour la période non facturée (deux mois).

Les services liés à la création et au référencement de sites internet sont facturés le mois suivant la signature du contrat qui correspond au mois de la réalisation de la prestation.

Les services liés à la commercialisation de logiciels, sous la forme d'hébergement de données de gestion des transactions, sont facturés trimestriellement ou annuellement sur la base de contrats annuels reconduits tacitement. La part des revenus facturés afférents à la période suivante est extournée en produits constatés d'avance et la part des services non facturés en facture à établir.

Les prestations récurrentes liées à l'activité service suivent la même règle de facturation que la diffusion d'annonces.

1.4.16 Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels correspondent à des produits ou charges en nombre très limités, inhabituels, anormaux et peu fréquents, de montant particulièrement significatif, que le Groupe présente de manière distincte pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante. Cette rubrique n'est donc alimentée que dans le cas où un événement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance du Groupe. Ces montants, sont, le cas échéant, précisément décrits dans une note annexe en montant et en nature. Aucun événement de ce type n'a été enregistré au cours de l'exercice 2008.

1.4.17 Résultat par action

Le résultat par action est calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période, déduction faite du nombre d'actions moyen auto-détenues.

Le résultat par action après dilution est établi sur la base du nombre d'actions défini au paragraphe précédent, majoré du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires qui seraient émises lors de la conversion en actions ordinaires de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

Des actions ordinaires potentielles sont dilutives si leur conversion en actions ordinaires a pour effet de réduire le résultat par action ou d'augmenter la perte par action. Par exemple, il peut s'agir :

- des options de souscription existantes, dès lors que le prix de souscription est inférieur à la valeur de marché des actions. Dans ce cas, les fonds recueillis au titre de ces options sont présumés affectés dans ce calcul au rachat d'actions au prix du marché
- des actions gratuites
- et de la conversion des actions préférentielles en actions ordinaires.

1.4.18 Recours à des estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan ou du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, notamment pour l'évaluation des actifs incorporels, du chiffre d'affaires et des autres passifs non courants.

En fonction de l'évolution des hypothèses considérées ou de conditions économiques différentes de celles existantes en date de clôture, les montants qui figureront dans les futurs états financiers du Groupe pourraient différer des estimations actuelles.

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

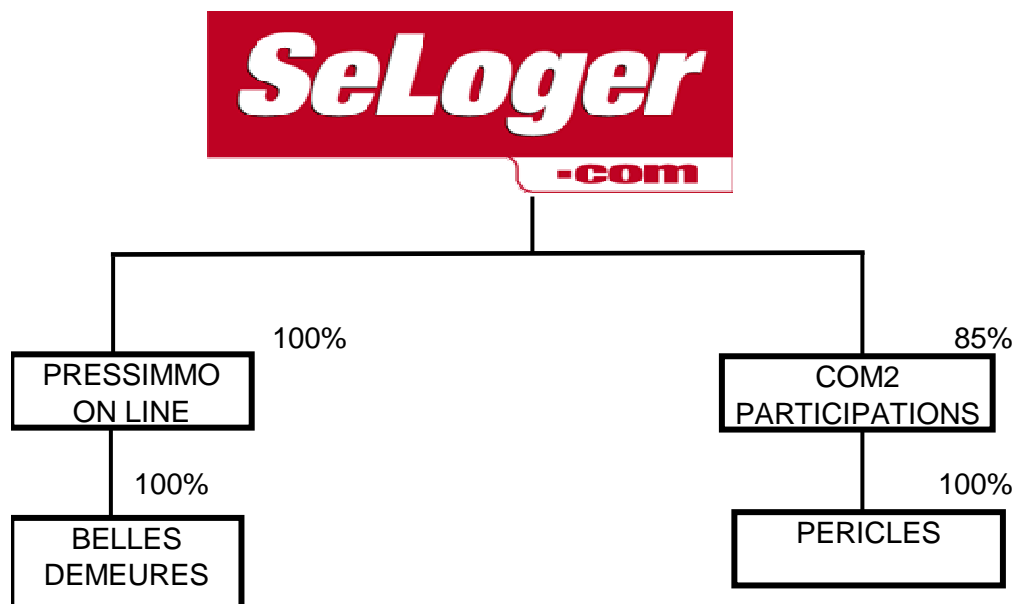
2.1 Mouvements de périmètre au cours de l'exercice 2008

Conformément aux promesses de ventes irrévocables des minoritaires, le groupe a augmenté sa participation de 15% dans la société Com2 Participations.

Au 1er juillet 2008, 100 % des titres de la société Belles demeures ont été acquis pour un coût de 4 M€. Spécialisé depuis 20 ans dans le domaine de la publicité consacrée aux biens de prestige, le groupe Belles Demeures édite un magazine mensuel vendu en kiosque en France et un site internet www.bellesdemeures.com.

La contribution de Belles Demeures (consolidée sur une période de 6 mois) au chiffre d'affaires du Groupe est de 1.6 million d'euros et au résultat de -0,3M€.

2.2 Organigramme



2.3 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2008

Entreprises consolidées	Forme	2007		2008		Adresse	N° SIREN
		% de contrôle	% d'intérêt	% de contrôle	% d'intérêt		
SeLoger.com	SA	Société consolidante		Société consolidante		216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	484 851 290
PressImmo On Line	SAS	100	100	100	100	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	425 074 481
Belles Demeures	SAS			100	100	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	432 379 949
Com2 Participations	SAS	70	70	85	85	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	492 285 564
Périclès	SA	70	70	85	85	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	405 218 504

Les sociétés Pressimmo Espagne et Périclès Atlantique détenues respectivement par, Pressimmo on Line à 100% et Périclès à 51% n'ont pas été consolidées car non significatives.

3. INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1 Premier niveau : informations par secteur d'activité

Année 2008

<i>(en Euros)</i>	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	31/12/2008
Chiffre d'affaires					
Ventes à des clients externes	59 559 783	5 875 851	6 230 957		71 666 591
Ventes inter-secteurs					
Total des ventes	59 559 783	5 875 851	6 230 957		71 666 591
Résultat sectoriel	28 859 994	188 439	1 378 059		30 426 492
Charges d'amortissement des immobilisations corporelles				-676 134	-676 134
Dotations nettes aux provisions non affectables					
Autres produits et charges d'exploitation					
Résultat opérationnel courant	28 859 994	188 439	1 378 059	-676 134	29 750 358
Autres charges et produits, nets					
Charges de financement et autres produits financiers				-3 498 254	-3 498 254
Impôts				-9 237 620	-9 237 620
Intérêt Minoritaire					
Résultat net	28 859 994	188 439	1 378 059	-13 412 008	17 014 484

<i>(en Euros)</i>	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	31/12/2008
Goodwill	124 520 940	1 225 976	11 438 739		137 185 655
Immobilisations incorporelles	76 205 832	3 150 409	2 190 811		81 547 052
Clients	14 219 869	1 402 856	682 838		16 305 563
Autres actifs				3 145 980	3 145 980
Actifs d'impôts				205 483	205 483
Trésorerie et équivalents				27 978 813	27 978 813
Total actif	214 946 640	5 779 241	14 312 388	31 330 276	266 368 546
Fournisseurs	978 608	1 230 285	264 813	642 188	3 115 894
Autres passifs				14 308 335	14 308 335
Passifs d'impôts				33 204 869	33 204 869
Dettes financières				54 239 761	54 239 761
Capitaux propres				161 499 687	161 499 687
Total passif	978 608	1 230 285	264 813	263 894 840	266 368 546

Le résultat sectoriel comprend les coûts qui sont directement attribuables ou raisonnablement affectables selon une clé de répartition aux trois secteurs.

La clé de répartition retenue est fonction des effectifs pour les coûts non directement attribuables.

Les autres actifs non affectables sont composés des immobilisations corporelles (note 5.1), des autres actifs financiers non courants (note 5.2), des stocks (note 5.3), et des autres actifs courants (note 5.6).

Les autres passifs non affectables sont constitués, de provisions pour risques à moins d'un an (note 5.10), des autres passifs non courants (note 5.11), et des autres passifs courants (note 5.13).

Année 2007

(en Euros)	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	31/12/2007
Chiffre d'affaires					
Ventes à des clients externes	45 086 064	6 868 763	5 264 524		57 219 351
Ventes inter-secteurs					
Total des ventes	45 086 064	6 868 763	5 264 524		57 219 351
Résultat sectoriel	23 253 925	344 288	765 626		24 363 839
Charges d'amortissement des immobilisations corporelles				-446 108	-446 108
Dotations nettes aux provisions non affectables					
Autres produits et charges d'exploitation					
Résultat opérationnel courant	23 253 925	344 288	765 626	-446 108	23 917 731
Autres charges et produits, nets					
Charges de financement et autres produits financiers				-4 000 389	-4 000 389
Impôts				-6 414 040	-6 414 040
Intérêt Minoritaire					
Résultat net	23 253 925	344 288	765 626	-10 860 537	13 503 302

(en Euros)	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	31/12/2007
Goodwill	121 600 669	996 959	10 817 864		133 415 492
Immobilisations incorporelles	80 690 572	3 335 811	2 319 741		86 346 125
Clients	10 061 125	1 551 438	697 844		12 310 407
Autres actifs				3 935 743	3 935 743
Actifs d'impôts				1 038 564	1 038 564
Trésorerie et équivalents				26 996 086	26 996 086
Total actif	212 352 366	5 884 209	13 835 449	31 970 393	264 042 417
Fournisseurs	572 517	1 400 756	252 712	536 308	2 762 293
Autres passifs				13 930 508	13 930 508
Passifs d'impôts				34 230 802	34 230 802
Dettes financières				68 998 221	68 998 221
Capitaux propres				144 120 593	144 120 593
Total passif	572 517	1 400 756	252 712	261 816 433	264 042 417

3.2 Deuxième niveau: information par secteur géographique

Année 2008

<i>(en Euros)</i>	Ile de France	Autres régions	31/12/2008
Chiffre d'affaires			
Ventes à des clients externes	34 711 723	36 954 868	71 666 591
Ventes inter-secteurs			
Total des ventes	34 711 723	36 954 868	71 666 591

<i>(en Euros)</i>	Ile de France	Autres régions	31/12/2008
Goodwill	137 185 655		137 185 655
Clients	8 029 871	8 275 692	16 305 563
Autres actifs	84 693 032		84 693 032
Actifs d'impôts	205 483		205 483
Trésorerie	27 978 813		27 978 813
Total actif	258 092 854	8 275 692	266 368 546

Année 2007

<i>(en Euros)</i>	Ile de France	Autres régions	31/12/2007
Chiffre d'affaires			-
Ventes à des clients externes	29 181 869	28 037 482	57 219 351
Ventes inter-secteurs			
Total des ventes	29 181 869	28 037 482	57 219 351

<i>(en Euros)</i>	Ile de France	Autres régions	31/12/2007
Goodwill	133 415 492		133 415 492
Clients	6 278 308	6 032 099	12 310 407
Autres actifs	90 281 868		90 281 868
Actifs d'impôts	1 038 564		1 038 564
Trésorerie	26 996 086		26 996 086
Total actif	258 010 318	6 032 099	264 042 417

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 Produits et charges opérationnels

CHIFFRE D'AFFAIRES		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de biens	109 131	16 620
Prestations de services	71 557 460	57 202 535
Chiffre d'affaires	71 666 591	57 219 155

Les ventes de biens sont constituées de la vente des journaux Se Loger Neuf et Belles Demeures.

Les services sont composés majoritairement des prestations d'abonnement, petites annonces ainsi que des revenus publicitaires, de la création de services Web et de la commercialisation d'un logiciel à destination de la clientèle (agents immobiliers).

ACHATS CONSOMMES ET CHARGES EXTERNES		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Achats consommés	162 118	97 657
Communications	748 651	600 664
Consommables	138 851	129 463
Divers	505 871	295 342
Honoraires	1 366 292	1 220 134
Coût des journaux	1 297 581	1 154 568
Location et entretien	1 712 067	1 229 926
Personnel extérieur	420 154	343 913
Publicité	4 814 747	3 599 686
Recrutement	23 255	23 040
Référencement	838 107	769 535
Sous-traitance	2 294 720	1 192 525
Transport	27 817	15 173
Voyages et déplacements	455 135	456 692
Charges externes	14 643 248	11 030 661
TOTAL	14 805 366	11 128 318

4.2 Résultat financier

RESULTAT FINANCIER

<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
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
Coût de l'endettement financier net	-3 498 253	-4 000 379

4.3 Impôt sur les résultats

Le 3 mars 2006, la société SeLoger.com a opté pour l'application du régime d'intégration fiscale aux trois sociétés suivantes : SeLoger.com, Pressimmo et Poliris. Cette dernière avait fait l'objet d'une absorption par voie de transmission universelle de patrimoine en fin 2007 par SeLoger.com.

Les sociétés Com2 Participations, Périclès et Belles Demeures ne sont pas intégrées fiscalement.

4.3.1 Analyse de la charge d'impôt

ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPOT

<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Impôt courant sur la période	11 353 908	5 126 041
Variation des impôts différés	-2 116 288	1 287 999
Charge totale d'impôt	9 237 620	6 414 040

<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Résultat avant impôt	26 252 104	19 917 341
Charge totale d'impôt	9 237 620	6 414 040
Taux d'imposition effectif	35,2%	32,2%

4.3.2 Source d'impôts différés au compte de résultat

<i>(en Euros)</i>	31/12/2008	31/12/2007
Décalages fiscaux	-181 485	-182 153
Utilisation des déficits reportables		3 522 685
Retraitement des indemnités de fin de carrière	-7 386	1 128
Retraitement crédits baux et locations longue durée	-893	17 285
Retraitement amortissements immobilisations incorporelles	-1 710 154	-1 622 246
Retraitement amortissements dérogatoires sur frais acquisition		-455 437
Retraitement de la valeur de marché des dérivés et instruments dilutifs	-213 874	-23 379
Autres	-2 496	70 116
Charge (produit) d'impôts différés	-2 116 288	1 327 999

Le rapprochement entre le taux légal d'imposition en France et le taux effectif constaté est le suivant:

<i>(en Euros)</i>	31/12/2008
Résultat avant impôt	26 252 104
Taux légal d'imposition applicable aux sociétés françaises	34,43%
Charge d'impôt théorique	9 038 599
Déficits reportables non activés de l'exercice	132 070
Charges liées au plan d'options et actions gratuites	230 275
- Value sur actions propres	-120 062
Différence sur taux d'impôt	-5 542
Abattement sur la contribution additionnelle	-25 431
Autres différences temporaires	-23 332
Autres différences permanentes et autres éléments	11 043
Impôt total comptabilisé	9 237 620
Taux d'impôt effectif	35,2%

4.3.3 Source d'impôts différés au bilan

<i>(en Euros)</i>	Impôt différé
Déficits reportables	
Décalages fiscaux	-762 847
Retraitements des Indemnités de fin de carrière	-59 152
Actifs d'impôts différés	-821 999
Impôt différés passifs sur la mise à valeur de marché:	
- des marques	20 166 684
- des technologies	1 552 914
- des relations clientèle et contrat	6 001 123
Retraitement du logiciel P.net	70 321
Retraitement du Crédit Bail	40 591
Passifs d'impôts différés	27 831 632
Impôts différés nets	27 009 633

4.4 Résultat par action

4.4.1 Résultat net par action ordinaire

RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net du groupe	16 927 856	13 421 395
Dividendes des actions préférentielles		
Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires	16 927 856	13 421 395
Nombre d'actions ordinaires moyen en circulation sur la période (hors actions auto-détenues)	16 632 179	16 486 690
Résultat net par action	1,02	0,81

4.4.2 Résultat net dilué par action

<i>(en Euros)</i>	31.12.2008	31.12.2007
Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires	16 927 856	13 421 397
Nombre d'actions ordinaires en circulation sur la période (hors actions auto-détenues)	16 632 179	16 486 690
Effet de dilution du plan d'options		
Effet de dilution du plan d'attribution d'actions gratuites	53 300	28 000
Nombre d'actions ordinaires moyen en circulation sur la période après effet de dilution	16 685 479	16 514 690
Résultat net par action après effet de dilution	1,01	0,81

5. NOTES SUR LE BILAN

5.1. Valorisation des incorporels à durée d'utilité indéterminée

<i>(en Euros)</i>	Brut	Dépréciations	imputation résultat minoritaire	Net
Goodwill Poliris	122 597 628			122 597 628
Goodwill Dataleads	327 096	-327 096		
Goodwill Périclès	11 525 367		-86 628	11 438 739
Goodwill Belles Demeures	3 149 288			3 149 288
Goodwill Agorabiz	229 082	-229 082		
TOTAL GOODWILL	137 828 461	-556 178	-86 628	137 185 655
Marque à durée d'utilité indéterminée Se Loger	57 800 000			57 800 000
Marque à durée d'utilité indéterminée Périclès	313 000			313 000
TOTAL MARQUES	58 113 000			58 113 000
TOTAL	195 941 461	-556 178	-86 628	195 298 655

Le goodwill résultant de l'acquisition de Belles Demeures n'a pas été affecté au 31 décembre 2008.

Conformément à la norme IAS36.15, le groupe a mis en œuvre des tests de dépréciation sur les éléments incorporels figurant au bilan.

La valeur recouvrable des actifs incorporels a été évaluée à partir de valeurs d'utilité issues d'actualisations de flux de trésorerie futurs. Ces tests ont appréhendé différentes hypothèses d'acquisition de nouveaux clients, de taux de croissance infinie et de taux d'actualisation.

Dans toutes les hypothèses retenues, les valeurs recouvrables obtenues demeurent supérieures aux valeurs comptables.

Mouvements de l'exercice 2008

IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES						
Euros	31/12/2007	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres flux	31/12/2008
Goodwill	133 742 589	3 378 370	707 752		-86 878	137 741 833
Immobilisations incorporelles	97 917 858	58 755	472 381	14 792		98 434 202
<i>Marques</i>	<i>59 313 000</i>					<i>59 313 000</i>
<i>Technologie</i>	<i>11 227 000</i>					<i>11 227 000</i>
<i>Relation clientèle et contrat</i>	<i>25 233 000</i>					<i>25 233 000</i>
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>2 144 858</i>	<i>58 755</i>	<i>472 381</i>	<i>14 792</i>		<i>2 661 202</i>
Immobilisations corporelles	2 891 381	99 059	1 134 613	195 993	-131 469	3 797 591
<i>Installations générales, agencés et amngts divers</i>	<i>454 813</i>	<i>50 229</i>	<i>348 429</i>	<i>132 645</i>	<i>-800</i>	<i>720 026</i>
<i>Matériel de transport</i>	<i>183 399</i>		<i>95 539</i>	<i>59 638</i>	<i>52 319</i>	<i>271 619</i>
<i>Matériel de bureau et informatique, mobilier</i>	<i>2 253 169</i>	<i>48 830</i>	<i>690 645</i>	<i>3 710</i>	<i>-182 988</i>	<i>2 805 946</i>
Valeurs brutes	234 551 828	3 536 184	2 314 746	210 785	-218 347	239 973 626
Euros	31/12/2007	Variation de périmètre	Dotations	Reprises	Autres flux	31/12/2008
Goodwill	327 096		229 082			556 178
Immobilisations incorporelles	11 571 732	24 989	5 305 001	14 572		16 887 150
<i>Marques</i>	<i>500 000</i>		<i>240 000</i>			<i>740 000</i>
<i>Technologie</i>	<i>4 471 300</i>		<i>2 245 400</i>			<i>6 716 700</i>
<i>Relation clientèle et contrat</i>	<i>5 238 665</i>		<i>2 564 412</i>			<i>7 803 076</i>
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>1 361 767</i>	<i>24 989</i>	<i>255 189</i>	<i>14 572</i>		<i>1 627 374</i>
Immobilisations corporelles	1 599 081	26 755	676 134	89 689	-183 789	2 028 492
Amortissements et dépréciations	13 497 909	51 744	6 210 217	104 261	-183 789	19 471 820
Euros	31/12/2007					31/12/2008
Goodwill	133 415 493					137 185 655
Immobilisations incorporelles	86 346 126					81 547 052
<i>Marques</i>	<i>58 813 000</i>					<i>58 573 000</i>
<i>Technologie</i>	<i>6 755 700</i>					<i>4 510 300</i>
<i>Relation clientèle et contrat</i>	<i>19 994 335</i>					<i>17 429 924</i>
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>783 091</i>					<i>1 033 828</i>
Immobilisations corporelles	1 292 300					1 769 099
Valeurs nettes	221 053 919					220 501 806

L'augmentation du Goodwill correspond :

- à la différence entre la dette anciennement constatée et le montant réellement payé au titre du rachat de 15% des parts de la société Com2 Participations pour 307 752 €

- à la variation de la dette correspondant aux 15% du capital restant à acquérir pour 400 000 € au titre de l'engagement de rachat des minoritaires de cette même société.
- à l'acquisition de Belles Demeures pour 3 149 288 €, et en attente d'affectation.

5.2. Autres actifs financiers non courants

AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS					
<i>Euros</i>	31/12/2007	Variation de périmètre	Acquisition	Diminution	31/12/2008
Titres de société	4 680		62		4 742
Dépôts versés	255 114	99 941	11 204	-79 674	286 585
Autres actifs financiers non courant	259 794	99 941	11 266	-79 674	291 327
Dépréciation des immobilisations financières		-66 469		66 469	
Valeur nette des autres actifs financiers non courar	259 794	166 410	11 266	-146 143	291 327

5.3. Stocks

Les stocks, d'un montant de 46 476 €, sont constitués intégralement de papier destiné à la production des parutions du journal Belles Demeures

5.4. Créances clients nettes

CREANCES CLIENTS NETTES		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Valeur brute	18 559 929	12 818 312
Dépréciation	-2 254 367	-507 905
Valeur nette	16 305 562	12 310 407

La contribution de Belles Demeures est de 1 134 K€ pour la valeur brute et 754 Keuros pour la provision pour dépréciation.

5.5. Impôts courants

IMPOTS COURANTS		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Créance*	205 483	1 038 564
Autres impôts courants	205 483	1 038 564

*La variation de ce poste correspond principalement au prélèvement exceptionnel de 25% institué par l'article 95 de la loi de finances pour 2004; cette créance a été restituée par le trésor public pour un montant de 563 k€ et compensé pour 265 k€ à l'occasion de la liquidation de l'impôt 2007.

5.6. Autres actifs courants

AUTRES ACTIFS COURANTS		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Charges constatées d'avance	269 763	241 061
Valeur de marché des instruments dérivés*		621 186
Autres créances nettes	769 316	1 506 851
Autres actifs courants	1 039 079	2 369 098

La société a souscrit le 19 janvier 2008 un swap de taux fixe à 2.56% pour un montant de 56 000 000 d'euros, qui couvre la totalité de la dette senior résiduelle.

Ce contrat de swap se substitue aux deux précédents contrats échus au cours du mois de novembre 2008.

5.7. Trésorerie et équivalents

TRESORERIE ET EQUIVALENTS		
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Parts de Sicav et FCP monétaires	22 763 800	23 322 766
Comptes bancaires	5 215 013	3 673 320
Trésorerie et équivalents	27 978 813	26 996 086
<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Trésorerie et équivalents	27 978 813	26 996 086
Découverts bancaires		
Trésorerie nette du Tableau de flux de trésorerie	27 978 813	26 996 086

5.8. Capital et réserves

5.8.1. Capital

Au 31 décembre 2008, le capital est de 16 646 503 d'actions d'une valeur nominale de 0,20 euro, intégralement émises et libérées.

5.8.2. Gestion du risque de capital

Dans la gestion de son capital, le Groupe s'attache à entretenir un ratio d'endettement sain.

Seloger.com n'est pas tenu de satisfaire à des ratios d'adéquation de son capital. Le ratio d'endettement (total des dettes financières / capitaux propres) en fin d'année 2008 est de 0,34 contre 0,48 en 2007.

5.8.3. Plan d'options et actions gratuites

L'assemblée générale du 28 septembre 2006 a autorisé le Directoire à attribuer des options de souscription d'actions à hauteur de 1,5% du capital social et à attribuer des actions gratuites à hauteur de 1,5% du capital social pour une durée de 38 mois :

Le Directoire du 12 avril 2007 a procédé à l'attribution de 28 300 actions gratuites et de 127 400 options de souscription. La durée de la période d'acquisition est de 4 ans, et le prix d'exercice des options de souscription d'actions est de 31,5 €.

Calcul de la charge de la période basé sur le coût du service à la date d'attribution :

<i>en euros</i>	plan d'options	Actions gratuites	TOTAL
Juste valeur unitaire moyenne	19,15	34,21	
Charge pour la période	464 712	204 109	668 821

	plan d'options	Actions gratuites
Prix d'exercice	31,50	NA
Volatilité	44,80%	44,80%
Taux de distribution de dividendes	0,00%	0,00%
Taux de placement sans risques	4,38%	4,38%
Durée de la période d'acquisition	4,00	4,00
Durée d'indisponibilité	NA	NA

L'assemblée générale du 29 juin 2007 a autorisé le Directoire à attribuer des options de souscription d'actions à hauteur d'un montant nominal maximal de 40 000 € et à attribuer des actions gratuites à hauteur d'un montant maximal de 40 000 € pour une durée de 38 mois :

Le directoire du 18 décembre 2008 a procédé à l'attribution de 60 300 actions gratuites et de 73 100 stocks options. La durée d'acquisition des droits est de 4 ans, et le prix d'exercice des options de souscription d'action est de 11 €. L'attribution définitive de 35000 actions gratuites sur les 60 300 est subordonnée à la réalisation d'objectifs financiers sur les deux exercices à venir.

Compte tenu de la date d'attribution, aucun impact en charge au titre de la norme IFRS2 n'a été enregistré au compte de résultat.

5.8.4. Dividendes versés par la société consolidante

Aucune distribution n'a été effectuée sur la période

5.9. Dette financière

5.9.1. Echancier de la dette financière

<i>(en Euros)</i>	< à 1 an	> 1 et < 5 ans	> à 5 ans	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 324 100	38 705 260		54 029 360
Autres dettes financières : crédit bail	66 811	45 280		112 091
Intérêts courus	98 310			98 310
Au 31/12/2008	15 489 221	38 750 540		54 239 761

Les emprunts et dettes financières se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2008 :

L'emprunt correspond à la dette senior, d'un montant initial brut de 80 000 000 €, dont les remboursements courent jusqu'en 2011.

Le taux d'intérêt est déterminé selon les modalités suivantes :

- si le ratio Dette Nette/EBITDA est supérieur ou égal à 3,25, le taux d'intérêt sera Euribor + 1,50 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est supérieur ou égal à 2,00 et inférieur à 3,25, le taux d'intérêt sera Euribor + 1,25 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est inférieur à 2,00, le taux d'intérêt sera Euribor + 0,75 %.

Au 30 juin 2008, le ratio était de 1.35, ce qui s'est traduit par une baisse du taux d'intérêt de 0.75% à compter du 16 juin 2008.

Au 31 décembre 2008, le ratio est de 0,78.

5.9.2. Lignes de crédit disponibles

Aucune société du groupe n'a sollicité de lignes de crédit au 31 décembre 2008.

5.9.3. Gestion des covenants

Concernant les emprunts auprès des établissements de crédit, le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers et est soumis également, le cas échéant, à une clause de remboursement anticipé.

1. Covenants concernant le prêt Senior

- a) Engagements en matière de ratios financiers

La société s'est engagée à respecter semestriellement les ratios suivants :

- Endettement net total / EBITDA consolidé
- EBIT consolidé / total des intérêts exigibles nets en espèce

Les ratios étaient respectés à fin 2007, fin juin 2008 et à fin décembre 2008.

-b) Clause de remboursement anticipé

Un remboursement anticipé obligatoire total de l'emprunt est prévu en cas de changement de contrôle¹ de la Société ou de transfert d'une partie substantielle des actifs du Groupe.

En application des stipulations de l'emprunt, la réalisation par la Société de certaines opérations significatives (en particulier relatives au capital de la Société, à la croissance externe, au transfert d'actifs ou à la souscription de nouveaux emprunts) sera soumise à l'accord préalable des établissements de crédit prêteurs selon des modalités usuelles en la matière. La Société ne pourra, par ailleurs, pas procéder à des distributions de dividendes sans l'accord préalable des établissements de crédit prêteurs jusqu'à ce que (i) le ratio Dette Nette / EBITDA aura été inférieur à 2 pendant deux semestres successifs et que (ii) au moins 25 % du montant en principal (soit 20 millions d'euros) de l'emprunt auront été remboursés. Dans l'hypothèse où la Société démontrera que le ratio Dette Nette / EBITDA sera inférieur à 3, celle-ci pourra procéder à des distributions de dividendes, sous réserve de rembourser un (1) euro aux établissements de crédit prêteurs pour chaque euro distribué au titre du dividende.

5.10. Provisions

(en Euros)	31/12/2007	Dotations	Reprises		31/12/2008
			Utilisées	Non Utilisées	
Provisions pour risques et charges	57 315	219 932	5 000	1 315	270 932
Part à court terme					
Total	57 315	219 932	5 000	1 315	270 932

Les provisions concernent des risques courants

¹Par « changement de contrôle de la Société » au sens de l'Emprunt Renégocié, on entend l'hypothèse dans laquelle une personne ou plusieurs personnes agissant de concert (autres que les Investisseurs Financiers ou les dirigeants du Groupe) viendrait à détenir plus du tiers du capital social et des droits de vote de la Société sans que les Investisseurs Financiers et les dirigeants du Groupe ne détiennent collectivement une participation supérieure.

5.11. Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS

<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Rachat complémentaire d'actions *	4 064 752	6 200 000
Engagement de retraite	171 800	137 468
Autres	23 754	1 554
Autres passifs non courants	4 260 306	6 339 022

* correspond au rachat des minoritaires de COM2 participations représentant 15% du capital social.

5.12. Engagements de retraite et assimilés

5.12.1. Hypothèses actuarielles

<i>(en Euros)</i>	2008	2007
Age de début de carrière cadres	22 ans	22 ans
Age de début de carrière non cadres	21 ans	21 ans
Proportion de départ volontaire	100%	100%
Taux de turn over moyen	11%	11%
Taux d'actualisation	5,79%	5,48%
Taux d'augmentation des salaires	3%	3%
Table de survie		
<i>Hommes</i>	TH 00/02	TH 00/02
<i>Femmes</i>	TF 00/02	TF 00/02
Taux de charges sociales	47%	47%

5.12.2. Valorisation des engagements au cours de l'exercice

<i>(en Euros)</i>	31/12/2008	31/12/2007
Dette actuarielle à l'ouverture	137 470	140 745
variation de périmètre	12 881	0
Coûts des services rendus	19 111	20 847
Charges d'intérêts	7 533	6 474
Gains et pertes actuariels	-5 193	-30 596
Dette actuarielle à la clôture	171 802	137 470

5.12.3. Charge/Produit comptabilisé au cours de l'exercice

<i>(en Euros)</i>	31/12/2008
Produit comptabilisé au cours de l'exercice	21 451

5.13. Fournisseurs et autres passifs courants

FOURNISSEURS ET AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	3 115 894	2 762 292
Personnel et organismes sociaux	4 524 889	3 017 866
Etat et collectivités locales	4 943 445	4 280 397
Autres dettes	150 845	4 058
Produits constatés d'avance	157 918	231 852
Autres passifs courants	9 777 097	7 534 173
Total	12 892 991	10 296 465

6. GESTION DES RISQUES LIES AUX INSTRUMENTS FINANCIERS

6.2 Risque de crédit

Le groupe est exposé au risque de crédit dans le cadre de ses activités opérationnelles. Pour gérer ce risque, le Groupe examine régulièrement la solidité financière de ses clients en tenant compte de leur situation financière, de l'expérience passée et d'autres facteurs. Des limites de crédit individuelles sont fixées en conséquence.

50% des clients règlent en prélèvement automatique.

Aucun client ne représente plus de 2% du chiffre d'affaires.

Au 31 décembre 2008, la partie échue du poste clients brut s'élève à 4.76 millions d'euros.

6.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Groupe ne puisse faire face à ses obligations à temps ou dans des conditions normales. La Direction Financière du Groupe est responsable de la liquidité, du financement et de la gestion des échéances. Le Groupe gère le risque de liquidité sur une base consolidée compte tenu des besoins opérationnels. La Direction gère la liquidité nette du Groupe sur la base de prévisions compte tenu des flux de trésorerie anticipés. La trésorerie et les équivalents de trésorerie du Groupe sont détenus dans des établissements financiers réglementés de premier plan.

Au 31 décembre 2008, les flux contractuels (principal et intérêts) non actualisés sur l'encours des passifs financiers par date d'échéance sont les suivants :

<i>(en Euros)</i>	< à 1 an	> 1 et < 5 ans	> à 5 ans	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 324 100	38 705 260		54 029 360
Autres dettes financières : crédit bail	66 811	45 280		112 091
Intérêts courus	98 310			98 310
Fournisseur et comptes rattachés	3 115 894			3 115 894
Dettes sur rachat complémentaire d'actions		4 064 752		4 064 752
Au 31/12/2008	18 605 115	42 815 292		61 420 407

Au 31/12/2007	<i>En euros</i>	< 1 an	> 1 et < 5 ans	> 5 ans	TOTAL valeur bilan
Emprunts auprès des établissements de crédit		14 000 000	53 358 240		67 358 240
Autres dettes financières : crédit bail		170 870			170 870
Intérêts courus		1 469 111			1 469 111
Fournisseur et comptes rattachés		2 762 292			2 762 292
Dettes sur rachat complémentaire d'actions			6 200 000		6 200 000
Autres dettes		4 053			4 053
TOTAL		18 406 326	59 558 240		77 964 566

6.4 Risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change

6.5 Risque de taux d'intérêt

La société a souscrit le 19 janvier 2009 un swap de taux fixe à 2.56% pour un montant notionnel de 56 000 000 d'euros, qui couvre la totalité de la dette senior résiduelle neutralisant ainsi tout risque de taux.

Ce contrat de swap se substitue aux 2 précédents contrats échus au cours du mois de novembre 2008.

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2008, l'engagement pour le droit individuel de formation s'élève à 13 232 heures représentant 100 % des droits acquis par les salariés.

Au titre du contrat de prêt (de 80 000 k€ à l'origine) et du contrat de couverture souscrits auprès de BNP Paribas, la société Se Loger.com a donné en garantie, par un contrat de gage de compte d'instruments financiers, les titres de sa filiale Pressimmo On Line.

Engagement lié aux contrats de location simple :

Véhicules		
(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	140 886	110 680
De un à cinq ans	78 584	46 592
Au-delà de cinq ans		
Total	219 470	157 272

Immobilier		
(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	768 255	691 747
De un à cinq ans	3 841 276	3 602 597
Au-delà de cinq ans	1 536 510	2 782 555
Total	6 146 041	7 076 899

Informatique		
(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	27 552	89 989
De un à cinq ans	2 348	31 202
Au-delà de cinq ans		
Total	29 900	121 191

Engagement lié aux contrats de location financement (principalement en crédit bail) :

Véhicules		
(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	39 571	26 547
De un à cinq ans	44 501	30 602
Au-delà de cinq ans		
Total	84 072	57 149

Informatique		
(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	7 241	14 107
De un à cinq ans	973	8 214
Au-delà de cinq ans		
Total	8 214	22 321

7.2. Effectif permanent

	31/12/2008	31/12/2007
Cadres	98	72
Employés	160	130
Effectif de fin de période	258	202
Effectif moyen	233	192

7.3. Parties liées

7.3.1 Relations avec les filiales consolidées

Les transactions et soldes entre SeLoger.com et ses filiales sont totalement éliminés en consolidation, toutes ces filiales étant consolidées par intégration globale.

Les participations non consolidées sont toutes regroupées dans le poste « autres actifs financiers non courants ». Elles correspondent toutes à des sociétés sans activité ou ayant une activité marginale, pour lesquelles aucune transaction significative n'a été réalisée en 2008.

PARTIES LIEES						
En euros	Se loger	PressImmo On Line	Com2 P.	Périclès	Belles Demeures	TOTAL
Charges d'exploitation	-200 000	-2 478 083		-375 469	-58 406	-3 111 958
Charges financières	-133 604	-35	-381 723	-12 271	-889	-528 522
Produits d'exploitation	2 628 969	343 480		139 509		3 111 958
Produits Financiers	381 758	134 493	12 271			528 522
Total	2 677 123	-2 000 145	-369 452	-248 231	-59 295	

En euros	Se loger	PressImmo On Line	Com2 P.	Périclès		TOTAL
Clients	1 372 176	978	79 916	28 288		1 481 357
Compte Courant	2 341 284	-1 923 702	-169 934	-211 789	-35 859	
Créance sur participations	6 223 907					
Charges Constatées d'avance		2 160				2 160
Dette financière			-6 223 907			
Fournisseurs		-1 053 151		-358 352	-69 854	-1 481 357
Produits constatés d'avance				-2 160		-2 160
Total	9 937 367	-2 973 716	-6 313 924	-544 014	-105 712	

7.3.2 Relations avec les dirigeants et actionnaires

Deux dirigeants sont concernés par le plan d'options et actions gratuites mis en place le 18 décembre 2008, à hauteur de 45 000 options de souscription d'actions et 56 800 actions gratuites. (note 5.8.3)

7.3.3 Rémunération des dirigeants

La rémunération des dirigeants s'analyse de la façon suivante :

<i>(en Euros)</i>	2008	2007
Avantages à court terme (rémunérations)	962 935	930 550
Avantages en nature	22 796	23 111
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Paiements en actions		
Rémunérations allouées	985 731	953 661

7.4. Evènement postérieurs à la clôture

A la date d'arrêté des comptes, aucun autre événement significatif n'est intervenu.

Rapport sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que sur les procédures de contrôle interne mises en place par la Société
--

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, l'objet de ce rapport est de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance de la société Seloger.com (la « **Société** »), ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et ses filiales (ensemble le « **Groupe** ») et de présenter les principes utilisés pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport se situe dans une démarche descriptive des travaux réalisés, entamés ou prévus par la Société, il ne vise en aucun cas à démontrer que l'entreprise maîtrise tous les risques auxquels elle a à faire face.

Le présent rapport, préparé avec l'appui de la Direction Financière, a été présenté au Conseil de surveillance du 19 mars 2009, après avoir fait l'objet d'un examen par le comité des comptes.

1. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1.1 Composition du conseil de surveillance

Au 19 mars 2009, le conseil de surveillance de la Société est composé de six (6) membres.

MM. Amal Amar, Geoffroy Roux de Bézieux, Yves Derriennic-Long, Jean Paniate et Mathias Emmerich ont tous été nommés par l'assemblée générale des actionnaires réunie le 28 septembre 2006 et leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2011. M Fabrice Robert a été nommé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 30 juin 2008. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2011.

La liste des membres du conseil de surveillance de la Société est la suivante :

Nom	Fonctions	Nomination	Durée
Amal Amar	Président du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Geoffroy Roux de Bézieux	Vice-président du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Fabrice Robert	Membre du conseil de surveillance	Conseil de surveillance 17 décembre 2007	5 ans
Yves Derriennic-Long	Membre du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Jean Paniate	Membre du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans
Mathias Emmerich	Membre du conseil de surveillance	Assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2006	6 ans

Les sociétés non membres du Groupe, dans lesquelles les membres du conseil de surveillance de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années sont les suivantes :

Nom	Fonctions	Société	Dates
Amal Amar	Gérant	Autorevue	De février 2001 à avril 2003
	Gérant	Billetreduc.com	Depuis janvier 1997
	Président du directoire	Fastbooking SA	Depuis octobre 2007
	Gérant	Netbellus	
Geoffroy Roux de Bézieux	Président	The Phone House France	De 1996 à 2004
	Administrateur	Fromagers Plus	De 2002 à 2005
	Administrateur	Nocibe	De 2003 à janvier 2006
	Administrateur	Budget Télécom	Depuis 2000
	Président	Omer ltd (UK)	Depuis 2006
	Administrateur	Micromania	Depuis 2005
	Président directeur général	Virgin Mobile France	Depuis 2006
	Administrateur	Groupe Sporever	Depuis 2006
	Administrateur	Parrot SA	Depuis 2006
Administrateur	PSA SA	Depuis 2007	
Yves Derriennic-Long	Gérant	Overall SARL	Depuis 1989
Fabrice Robert	-	-	-
Jean Paniate	-	-	-
Mathias Emmerich	Directeur adjoint	Grandes Lignes	D'octobre 2001 à juin 2004
	Directeur général	Voyages-scnf.com	De juillet 2004 à décembre 2006
	Directeur général Adjoint	SNCF Fret	Depuis janvier 2007

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du conseil de surveillance sont domiciliés au siège social de la Société.

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du conseil de surveillance de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

1.2 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2008 et clos le 31 décembre 2008 (l'« **Exercice 2008** »), le conseil de surveillance de la Société s'est réuni à 8 reprises.

1.3 Convocations et présence des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance sont convoqués aux réunions du conseil par lettre simple, conformément aux stipulations des statuts de la Société.

Le registre des présences au conseil de surveillance fait apparaître qu'étaient présents ou représentés à chacune des réunions du conseil de surveillance de la Société tenue au cours de l'Exercice 2008 :

- 5 membres lors de la réunion du 22 janvier 2008 qui a examiné le rapport du Directoire sur le 4^{ème} trimestre ;
- 5 membres lors de la réunion du 29 janvier 2008 qui a procédé à la nomination d'un nouveau membre du Directoire, M. Berthelier ;
- 5 membres lors de la réunion du 26 mars 2008 qui a procédé à l'examen du projet d'acquisition "SHAI" ;
- 5 membres lors de la réunion du 15 avril 2008 qui a examiné le rapport du directoire sur le 1^{er} trimestre 2008 ;
- 5 membres lors de la réunion du 2 juillet 2008 qui a statué sur l'opportunité d'une communication financière sur l'ajustement de la prévision du résultat 2008 ;
- 6 membres lors de la réunion du 24 juillet 2008 sur la présentation des comptes semestriels par le Directoire, le rapport trimestriel du Directoire (2^{ème} trimestre), l'autorisation de l'acquisition d'AGORA BIZ, ainsi que la présentation d'un candidat aux fonctions de Directeur Général ;
- 6 membres lors de la réunion du 16 octobre 2008 qui a procédé à un point sur l'activité du Directoire au cours de l'exercice 2008, les grandes hypothèses budgétaires pour l'exercice 2009, la nomination d'un nouveau Directeur Général ainsi que la définition de sa rémunération ;
- 6 membres lors de la réunion du 16 décembre 2008 qui a présenté le budget de l'exercice 2009.

Conformément aux dispositions de l'article L.823-17 du Code de commerce, les commissaires aux comptes de la Société ont été convoqués aux réunions du conseil examinant ou arrêtant des comptes annuels ou intermédiaires, à savoir :

- la réunion du 26 mars 2008 chargée d'arrêter les comptes sociaux et consolidés de la Société au 31 décembre 2007 ;
- la réunion du 24 juillet 2008 chargée d'arrêter les comptes sociaux et consolidés de la Société au 30 juin 2008.

1.4 Présidence des séances du conseil de surveillance

Les 8 séances du conseil de surveillance tenue au cours de l'Exercice 2008 ont été présidées par le président du conseil, Monsieur Amal Amar.

1.5 Organisation et fonctionnement des comités spécialisés qui assistent le conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 28 septembre 2006, le conseil de surveillance de la Société a adopté un règlement intérieur dont l'objet est de préciser le rôle et les modalités de fonctionnement du conseil de surveillance, dans le respect de la loi et des statuts de la Société et des règles de gouvernement d'entreprise applicables aux sociétés dont les titres sont négociés sur un marché réglementé.

En adoptant ce règlement intérieur, le conseil de surveillance a institué deux comités permanents :

- *un comité des comptes* dont la mission est notamment, d'une part, d'examiner, avant leur présentation au conseil, les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les budgets et prévisions et, d'autre part, de contrôler la qualité et le respect des procédures, d'apprécier les informations reçues de la direction, des comités internes à l'entreprise et des audits internes et externes ; le comité des comptes est composé de Mathias Emmerich (Président), Geoffroy Roux de Bézieux et Fabrice Robert.
- *un comité des nominations et des rémunérations* dont la mission est notamment de faire au conseil toutes propositions concernant la nomination, le renouvellement ou le remplacement ainsi que les rémunérations, dans toutes leurs composantes, des mandataires sociaux, des membres de la direction générale et des cadres dirigeants du Groupe. Le comité des nominations et des rémunérations est composé de Geoffroy Roux de Bézieux (Président), Mathias Emmerich et Yves Derriennic-Long.

Au cours de l'Exercice 2008, les comités permanents du conseil se sont réunis dans les conditions suivantes :

Le comité des comptes :

- Réunion du 22 janvier 2008 à laquelle 2 membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était l'examen du planning de communication financière 2008, du Chiffres d'Affaires Consolidé 2007 et des différents indicateurs clés de l'activité ;
- Réunion du 26 mars 2008 à laquelle tous les membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était l'examen des résultats 2007, des indicateurs d'activité 2008, du budget 2008 et de la mise à jour des objectifs pour le marché ;
- Réunion du 24 juillet 2008 à laquelle 2 membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était l'examen de la situation financière du premier semestre 2008.

Le comité des nominations et des rémunérations :

- Réunion du 22 janvier 2008 à laquelle 2 membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était l'examen de la rémunération des dirigeants pour l'année 2007, de la proposition de la rémunération des dirigeants 2008, de la politique de rémunération des salariés en 2008 et Point sur les recrutements prévus en 2008.

- Réunion du 26 mars 2008 à laquelle tous les membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était la mise en œuvre d'un plan de stock-options et d'actions gratuites (attribution et règlement intérieur) et de la rémunération de 40 milliers d'euros des membres du conseil de surveillance (assemblée générale des actionnaires du 28 septembre 2006).

- Réunion du 16 octobre 2008 ; l'ordre du jour était l'approbation des conditions de recrutement de Roland Tripard

1.6 Procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance

Les procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance sont établis postérieurement à la réunion qu'ils relatent et sont systématiquement soumis à l'approbation du conseil lors de sa réunion suivante. Lorsqu'ils ont été approuvés par le conseil, ils sont signés et retranscrits dans le registre des réunions du conseil de surveillance.

2. DIRECTOIRE

Le directoire se réunit à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Le directoire rend compte au conseil de surveillance trimestriellement sur l'activité et la gestion du groupe.

Les membres du directoire sont nommés pour une durée de six années par le conseil de surveillance de la Société.

Aucun membre en exercice du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de membre du directoire est fixé à soixante-cinq (65) ans.

Les membres du directoire peuvent être révoqués par le conseil de surveillance ou par l'assemblée générale.

2.1 Composition

Le 16 octobre 2008, M. Roland Tripard a été nommé Directeur général, membre du directoire, en remplacement de M. Jean-Fabrice Mathieu, démissionnaire.

M. Jean-Michel Berthelier a été nommé membre du directoire le 29 janvier 2008.

Les membres du directoire de la Société sont les suivants :

Nom	Fonctions	Nomination	Durée du mandat
Denys Chalumeau	Président du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans
Jean-Fabrice Mathieu	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	Fin du mandat 16 octobre 2008
Ivan Tortet	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 17 décembre 2007	6 ans
Gilles Blanchard	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans
Jean-Michel Berthelier	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 29 janvier 2008	6 ans

Roland Tripard	Directeur général Membre du directoire	Conseil de surveillance du 16 octobre 2008	6 ans
Jean-Philippe Chevalier	Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du directoire de la Société.

Les Sociétés non membres du Groupe, dans lesquelles les membres du directoire de la Société ont exercé ou exercent des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou ont été ou sont associés commandités au cours des cinq dernières années sont les suivantes :

Nom	Fonctions	Société	Dates
Denys Chalumeau	Gérant	CGL Net	De mai 2000 à avril 2005
	Président	Agence Pro	De décembre 2002 à mars 2003
	Gérant	Copropriété	De décembre 2002 à mars 2003
Jean-Fabrice Mathieu	Gérant	EURL Clémentine	Depuis décembre 2004
Ivan Tortet	Néant	Néant	Néant
Gilles Blanchard	Néant	Néant	Néant
Jean-Michel Berthelier	Néant	Néant	Néant
Roland Tripard	Administrateur	Desmarques	Depuis Avril 2007
Jean-Philippe Chevalier	Néant	Néant	Néant

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du directoire sont domiciliés au siège social de la Société.

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du directoire de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.
- les pouvoirs du directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions figurent au chapitre 6.3 du rapport de gestion.

2.2 Modalités de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le conseil de surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux figurent au chapitre 7 du rapport de gestion.

Les indemnités de séparation souscrites au bénéfice des mandataires sociaux figurent également au chapitre 7.3.5 du rapport de gestion.

3. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale figurent à l'article 15 des statuts.

4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations prévues par l'article L. 225-100-3, relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique visant la Société figurent au sein du Rapport de gestion.

5. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

5.1 Objectifs et définition

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du code de commerce, l'objet de ce rapport est de rendre compte des procédures de contrôle interne mises en place par le Groupe.

Le contrôle interne est un dispositif du Groupe, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité qui vise à assurer la réalisation des objectifs suivants :

- vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation des sociétés du Groupe ;
- veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités du Groupe par les organes sociaux, les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- fiabiliser le déroulement de ses processus, prévenir et maîtriser les risques majeurs auxquels l'expose la nature de son activité.

Les procédures de contrôle interne décrites sont applicables à la Société ainsi qu'à ses filiales dont les comptes sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale.

En contribuant à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixé le Groupe, le dispositif de contrôle interne joue un rôle clé dans la conduite et le pilotage de ses différentes activités.

Toutefois, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs du Groupe seront atteints, ni que les risques d'erreurs ou de fraude soient totalement maîtrisés ou éliminés.

5.2 Référentiel

Pour la rédaction du présent rapport, la Société a utilisé le cadre de référence du Groupe de place établi sous l'égide de l'AMF publié en janvier 2007, tel qu'explicité dans le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites annexé à la position de l'AMF du 9 janvier 2008 sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites.

La Société a en effet poursuivi au cours de l'exercice les travaux précédemment initiés, visant à décliner, de manière raisonnée et adaptée à sa taille et à la nature de ses activités, les principes d'organisation résultant du cadre de référence du Groupe de place au regard de son propre référentiel de contrôle interne. Ceci s'est traduit par une réflexion sur le développement d'un système visant à recenser et analyser les principaux risques identifiables au regard des

objectifs de la Société et la formalisation de procédures internes, que la Société entend mettre en œuvre au cours des exercices à venir.

5.3 Moyens affectés au contrôle interne

Le référentiel de contrôle interne propre au Groupe est centré autour de la fiabilisation des informations comptables, financières et au respect des lois et règlements, notamment dans le domaine de la production des informations comptables et financières.

La direction financière du Groupe est l'élément moteur du contrôle interne, auquel elle prête ses compétences et ses ressources.

5.4 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

5.4.1 Principes et points clés d'analyse

L'organisation comptable et financière du Groupe est intégrée au système de contrôle opérationnel en place au sein du Groupe, dont il constitue l'une des composantes.

La Direction Financière de la Société, placée sous la responsabilité du Directeur financier comprend :

- un service comptable
- un service du contrôle de gestion,
- un service trésorerie

Les services Comptabilité passent les écritures, établissent la balance générale et préparent les déclarations comptables sociales.

Le Directeur financier est chargé de centraliser et de présenter l'ensemble des indicateurs de gestion suivis par la direction générale et le conseil de surveillance de la Société.

L'organisation comptable et financière s'appuie sur un système de gestion intégré (Sage ligne 1000) qui est complété par un progiciel de consolidation financière. En conformité avec le règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, la Société publie ses comptes consolidés suivant les normes comptables internationales (IFRS).

5.4.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne existantes

Les procédures de contrôle interne sont mises en œuvre sur quatre niveaux :

- *l'exécution*, confiée à des collaborateurs spécialisés comme les comptables, les responsables de la facturation ou de la trésorerie ;
- *la vérification*, confiée aux chefs de services, responsables comptable, responsables service clients, ventes, production et international ;
- *le contrôle*, réalisé en interne sur les points clefs par le responsable comptable ou le directeur financier qui interviennent pour valider les procédures en cours ;
- *les règlements*, réalisés par la direction générale ou la direction financière.

5.4.3 *Présentation des informations synthétiques sur les procédures de contrôle interne existantes relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière*

a/ *Procédures clients*

Procédures particulières pour les commandes clients

Les commandes sont transmises dès réception aux services d'exploitation technique après enregistrement par les commerciaux. Elles sont exécutées techniquement (mise en place d'interfaces et de liens, intégration des annonces, création de site), avant d'être reçues par le service clients.

La facturation contrôle la cohérence entre les données et la commande. Elle met en place, le cas échéant, la facturation mensuelle. La facture est alors émise et envoyée au client.

Procédures particulières de suivi des consommations des clients

La consommation des clients est régulièrement contrôlée, comparée à la commande. Lorsque les écarts sont significatifs ou réguliers, le service commercial reprend contact avec le client pour un ajustement du contrat.

Procédures de contrôle interne pour la comptabilisation des encaissements

Les encaissements sont portés chaque jour au crédit des comptes clients et envoyé aux banques du Groupe. La comptabilisation des remises de chèques, virements et prélèvements bancaires est effectuée quotidiennement. Les positions bancaires sont analysées et rapprochées par la comptabilité générale, par décade.

b/ *Procédures fournisseurs*

Procédures de contrôle interne pour les achats

Les commandes sont émises après expression de besoin et revue des offres. Elles sont validées en fonction des montants suivant les niveaux de délégations. Un double de la commande est transmis à la comptabilité.

Procédures de contrôle interne pour la comptabilisation des achats

Les factures reçues des fournisseurs sont datées lors de leur réception. Ces factures sont transmises à la comptabilité qui les enregistre puis les répartit par service pour validation une fois que les documents de commande et de livraison ont été rattachés à ladite facture. L'émetteur contrôle la facture par rapport à la commande et la retourne à la comptabilité après signature. La facture est classée en attente de paiement.

Procédures de contrôle interne pour les règlements fournisseurs

Les chèques fournisseurs ou ordres de virement sont établis par le comptable en charge des règlements. Ils sont signés par le directeur financier après vérification. Les documents, factures fournisseurs ou bons de commande ou engagements de dépense approuvés par l'émetteur, sont systématiquement fournis lors de la signature des règlements.

Procédures particulières de suivi des rétrocessions de droits

Chaque trimestre, les statistiques de partenariat sont adressées aux partenaires pour facturation des commissions.

c/ Procédures de paie

Procédures pour la paie du personnel

Un tableau récapitulatif est établi chaque fin de mois à partir des données transmises par les différents responsables de services à partir des statistiques commerciales. Ce récapitulatif est transmis pour validation à la direction des ressources humaines et pour établissement des bulletins et calcul des bordereaux de charges.

Procédures pour les frais du personnel

Les notes de frais suivent la même procédure que les éléments de paie.

Dans le cadre de la refonte de ses systèmes d'information de gestion, la société a mis en place au cours de l'année 2008 une application de suivi des absences et d'approbation des notes de frais via un workflow électronique.

5.4.4 Rôle de la Direction Générale et du Conseil de surveillance

Procédures budgétaires

Le Directeur financier est membre du directoire. Le directoire établit en début d'exercice un budget qui est présenté au conseil de surveillance pour validation. Il détaille en particulier les prévisions en chiffre d'affaires, coûts variables, coûts fixes et trésorerie. Des situations intermédiaires mensuelles sont établies et comparées au budget. Des projections sont également communiquées au conseil de surveillance le cas échéant en cours d'exercice.

Le budget fait l'objet d'une réactualisation mensuelle – intitulée projeté- en fonction des situations comptables mensuelles arrêtées.

Les filiales préparent mensuellement un reporting financier détaillé selon le modèle retenu par le Groupe. Ce modèle a été développé de façon à permettre l'analyse précise de la formation des flux financiers, ainsi que celle des résultats en les comparant aux budgets.

La procédure de reporting vise ainsi à fournir à la direction générale une analyse détaillée de l'évolution des résultats, de certains indicateurs clés et lui permet de mesurer l'efficacité des organisations en place.

Les étapes du reporting peuvent être résumées comme suit :

- Établissement et approbation d'un budget détaillé annuel, qui est ensuite mensualisé,
- Reporting mensuel en matière de résultat, trésorerie et investissement,
- Analyse détaillée des écarts,
- Révision budgétaire périodique lors des réunions de pilotage et de contrôle.

Procédures contrôle de gestion et reporting

Chaque fin de mois, un *reporting* de gestion suivant les paramètres clés de l'entreprise est réalisé par la direction financière. Le reporting comprend deux éléments :

Un tableau de bord qui reprend des indicateurs clés de pilotage de l'activité

Un suivi budgétaire, qui compare la prévision du mois à une situation comptable

Les résultats et les prévisions sont ainsi revus sur une base mensuelle de façon à s'assurer que les objectifs soient atteints. Le budget mensualisé sert d'outil de contrôle pour la validation et l'analyse des résultats mensuels réalisés. Le suivi régulier des résultats permet de prendre, le cas échéant, les mesures correctives nécessaires.

Arrêté des comptes

Les projets de comptes annuels consolidés et sociaux, accompagnés des annexes, sont adressés en amont de la séance du Conseil de surveillance appelée à statuer sur les comptes de l'exercice aux membres du comité des comptes. Ce comité se réunit préalablement à la séance du Conseil de surveillance arrêtant les comptes et passe en revue les états financiers. Le comité des comptes s'entretient également avec les Commissaires aux comptes hors la présence de la Direction du groupe et recueille son avis sur les éléments comptables présentés. Les états financiers, une fois validés par le comité des comptes, sont présentés en Conseil de surveillance où ils sont arrêtés.

Relations avec les Commissaires aux Comptes

Conformément aux dispositions légales, les comptes du Groupe sont audités par un collège de Commissaires aux comptes. Le périmètre de leur mission porte sur l'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de la consolidation. Chacune d'elle fait l'objet d'un audit complet ou d'une revue limitée selon le cas, deux fois par an. Les Commissaires aux comptes sont informés en amont du processus d'élaboration des comptes et présentent la synthèse de leurs travaux à la Direction financière du Groupe et au comité des comptes des clôtures semestrielles et annuelles.

5.5 *Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée*

L'information comptable et financière publiée par la Société s'inscrit dans le cadre de la démarche qualité qui anime le Groupe dans son ensemble. La Société s'attache donc à diffuser une information fiable et précise, et à porter à la connaissance du public aussitôt que possible tout événement susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses actions. L'ensemble des supports de la communication financière de la Société sont publiés sur le site internet de la Société et sont disponibles pendant une durée minimale de cinq années.

5.5.1 Procédures de production des états financiers

Les états financiers sont établis suivant la procédure en usage dans le Groupe, mise à jour régulièrement par la direction financière.

Consolidation

Le processus de consolidation est un processus centralisé au sein du Groupe.

Les objectifs du système de consolidation et de gestion en terme de contrôle sont les suivants:

- procéder automatiquement à des contrôles de cohérence sur les données financières remontées par les filiales ;
- accélérer le traitement des informations remontées ;
- accroître le niveau d'homogénéisation par des tableaux de remontée et de restitution formatés ;
- gérer les normes comptables internationales (IFRS). Les définitions et les principes comptables sont accessibles sur le logiciel par tous les utilisateurs.

Ces outils sont destinés à améliorer la fiabilité des informations transmises, ainsi qu'à en accélérer le traitement.

Les états financiers des filiales sont centralisés par la Direction financière afin d'harmoniser ces comptes avec les principes comptables du Groupe.

Procédure de remontée et de consolidation d'information

Les états financiers consolidés publiés sont élaborés par la Direction financière sur la base des états financiers audités des filiales.

Les états financiers sont préparés par les filiales en conformité avec les règles comptables du groupe selon un calendrier défini par la Direction financière.

Les principales options et estimations comptables retenues par le groupe sont évoquées en amont de l'arrêté des comptes avec les commissaires aux comptes.

Les contrôles du groupe

Les informations transmises par les filiales sont contrôlées par l'équipe de consolidation au siège qui effectue des contrôles de cohérence et valide les postes présentant le plus de risques préalablement à la consolidation des états financiers.

Ces états financiers sont consolidés au niveau du groupe. La Direction financière du groupe reste donc seule habilitée à passer des écritures comptables de consolidation.

Les commissaires aux comptes de la société-mère procèdent à la revue des comptes consolidés. Les états transmis par les filiales font l'objet d'une revue systématique de la part des auditeurs.

5.5.2 Procédures de protection des actifs

Procédures de contrôle d'accès

L'accès aux locaux est contrôlé grâce à des mesures adaptées. La surveillance est conforme aux objectifs du Groupe.

Procédures de sauvegarde

Les bases de données, scripts et sources sont sauvegardés quotidiennement (données de production). Les fichiers de travail partagés sont, de plus, sauvegardés en incrémental plusieurs fois par jour (données utilisateurs). La volumétrie actuelle est de l'ordre de 400Go / semaine.

Ces sauvegardes sont envoyées sur un premier serveur de *back-up*, qui les renvoie sur un serveur distant. Les sauvegardes sont conservées de trois jours à un mois (suivant le type de données) sur le premier serveur de *back-up*. Elles sont gardées sur de plus longues durées par le serveur distant.

Environ une fois par an, les *back-up* les plus anciens sont archivés (notamment les pages *Web*) sur des disques externes, en trois exemplaires (un dans le coffre, un dans un bureau et un chez un responsable).

Environ une fois par an, les *back-up* les plus anciens sont archivés (notamment les pages *Web*) sur des disques externes, en trois exemplaires (un dans le coffre, un dans un bureau et un chez un responsable).

5.6 Conclusion sur la conception et le fonctionnement des contrôles

Les procédures de contrôle interne sont aujourd'hui adaptées à la taille de l'entreprise et à la nature de ses activités et répondent aux besoins des dirigeants et actionnaires.

A la demande des actionnaires, les procédures relatives à l'établissement des situations mensuelles ont été renforcées.

Plus généralement, l'entreprise procède régulièrement à la mise à jour de ses procédures de façon à maintenir son contrôle interne à niveau.

6. GESTION DES RISQUES

L'objectif poursuivi par SeLoger.com est de s'assurer que l'ensemble du dispositif de contrôle interne permet de prévenir, dans la mesure du possible, les risques auxquels le groupe est exposé. Ces risques, identifiés par la direction générale, figurent au chapitre 8 du rapport de gestion.

Compte-tenu de sa taille et de la nature de ses activités, la société n'a pas encore procédé à un exercice de cartographie de ses risques. La direction générale considère en effet que la plupart des risques auxquels elle est confrontée sont de nature contextuelle, mais que l'activité économique elle-même du groupe est porteuse de risques facilement appréhensibles et identifiables par ses organes de direction.

Le Président du Conseil de surveillance