

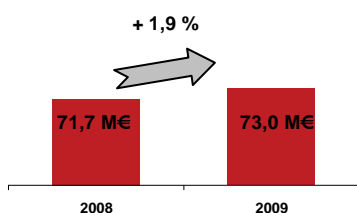


- Communiqué -

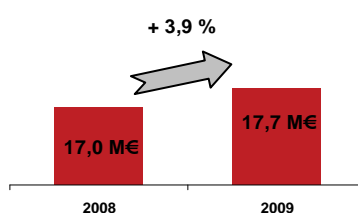
Paris, le 22 mars 2010

Résultats annuels 2009

Chiffre d'affaires



Résultat net



Dividende



- **Résultats 2009 conformes avec l'hypothèse haute des objectifs annoncés**
- **Taux de marge d'Ebitda⁽¹⁾ de 51,1 % du chiffre d'affaires**
- **Hausse du résultat net de 3,9 % à 17,7 M€**
- **Proposition d'un dividende de 0,33 € par action soit 31 % du résultat net 2009**
- **Perspectives 2010 : retour à un rythme de croissance solide à deux chiffres**

« Malgré le redressement opéré au quatrième trimestre, les agents immobiliers ont payé un lourd tribut à cette crise avec une contraction de l'effectif de la profession estimée à 17 % par rapport à fin 2006. Sur ces nouvelles bases, le taux de pénétration du Groupe s'établit à 61 % ; nos perspectives de développement restent considérables.

Au vu des résultats obtenus en 2009 : progression de l'ARPU⁽²⁾ et quasi stabilité de la base clients, lancement réussi du nouveau site SeLoger.com et conquête de l'Internet mobile (iPhone, Android,...), décollage de l'audience des portails verticaux et progression continue de l'audience du site SeLoger.com, très bonne résistance des marges et poursuite du désendettement, cette année consacre notre avance face à l'ensemble de nos concurrents.

La décision du Conseil de surveillance de proposer le versement d'un premier dividende de 0,33 € par action témoigne de notre confiance dans l'avenir et nous nous efforcerons, tant que les conditions seront réunies, de poursuivre cette politique » déclare **Roland Tripard, Président du Directoire de SeLoger.com.**

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

⁽²⁾ Average Revenue Per User : revenu moyen par client.

Des performances opérationnelles très satisfaisantes dans un environnement difficile

L'Ebitda 2009 s'établit à 37,3 M€ en progression de 0,9 % soit un taux d'Ebitda de 51,1 %. Les frais de personnel, qui représentent le principal poste de charges, ont été maîtrisés. Hors impact IFRS 2, la masse salariale progresse de 3,4 % tandis que l'effectif moyen 2009 augmente de 10%. Le Groupe démontre ainsi sa faculté de protéger ses marges tout en maintenant intact l'ensemble de ses équipes afin de continuer à délivrer un haut niveau de qualité à ses clients et afin de poursuivre ses développements en matière d'innovation tant pour les internautes que pour les agents immobiliers. Le poste charges externes baisse de 9,3 % reflétant l'application d'une gestion des coûts rigoureuse.

Nouveau calcul du panier moyen et du taux de pénétration

Dans un souci de transparence, le Groupe a remis à l'étude la construction d'indicateurs décrivant au mieux ses performances opérationnelles. Le calcul du panier moyen, qui se limitait au seul chiffre d'affaires provenant des agents immobiliers pour leur abonnement à SeLoger et Immostreet, est maintenant enrichi de la contribution de l'ensemble des activités média (neuf, luxe ainsi que bureaux et commerces). Ce nouveau calcul permet d'apporter un éclairage supplémentaire sur les ventes croisées au sein du Groupe ; la hausse continue du panier moyen constituant un élément majeur de la stratégie. Ainsi, **en décembre 2009, le panier moyen s'élevait à 378 € contre 351 € l'année précédente soit une progression de 7,7 %.** Pour mémoire, le panier moyen des petites annonces avait progressé en 2009 de 4,3 % à 339 €.

La profession des agents immobiliers a payé un lourd tribut à la crise et nos calculs indiquent que le nombre total de points de vente a connu une diminution de 17% depuis 2006. Nous estimons désormais la taille totale du marché à 27 921 points de vente dont 6 814 en Ile de France et 21 108 en Province. Ainsi, **notre taux de pénétration s'établit à 61 % au niveau national. Il se décompose en 80 % en Ile de France et 55 % en Province.**

Résultat net en progression de 3,9 %

La dotation nette aux provisions concerne principalement le risque client. Elle s'établit à 1,1 M€ fin 2009 contre 1,2 M€ fin 2008. Face à la dégradation de la situation financière de certains clients depuis 18 mois, le poste créances clients fait l'objet d'un suivi particulièrement actif. Le Groupe a adopté depuis fin 2008 une politique de dépréciation plus conservatrice de ses créances clients qui s'est révélée adaptée à l'environnement économique. Les pertes sur créances irrécouvrables sont comptabilisées au poste autres produits et charges d'exploitation.

Comme attendu, **le coût de l'endettement financier diminue de 31 % à 2,4 M€.** Il traduit la poursuite du désendettement et la baisse du coût de la dette en dépit d'une diminution des produits de trésorerie liée à la baisse des taux d'intérêt à court terme (Eonia).

La charge d'impôt s'établit à 9,9 M€ soit 36 % du résultat courant après le coût de l'endettement financier net.

Ainsi, le résultat net consolidé 2009 progresse de 3,9 % à 17,7 M€.

Forte génération de cash flow, baisse de l'endettement et distribution d'un premier dividende

La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt s'élève à 24,7 M€ en progression de 3,3 % par rapport à 2008. Comme attendu, le désendettement est quasi achevé et **la dette nette se limite à 6 M€.** L'attention portée aux créances clients permet une

baisse de ce poste au bilan de 25 % imputable en premier chef à un raccourcissement du délai clients à 50 jours en 2009 contre 68 jours en 2008.

Les investissements s'élèvent à 0,5 M€ contre 1,5 M€ en 2008 et concernent principalement des matériels informatiques. Rappelons que, comme les années précédentes, l'ensemble des frais de recherche et développement du Groupe n'est pas immobilisé mais constaté en charges au compte de résultat. Disposant d'une trésorerie de 32,8 M€ fin 2009, la société proposera lors de l'Assemblée générale annuelle **le versement du premier dividende depuis son entrée en bourse. Il s'élèvera à 0,33 € par action soit un taux de distribution de 31 % du résultat net consolidé de l'exercice.** Dans la mesure du possible, le Conseil de Surveillance s'efforcera de maintenir une distribution pérenne du résultat durant les prochaines années. Le paiement d'un dividende constitue une étape significative et permet de saluer les actionnaires pour leur confiance. Il ne se substituera pas au financement futur des développements.

Perspectives 2010

Le contexte de marché s'avère plus favorable pour l'immobilier ancien. Le redressement observé depuis le début du quatrième trimestre 2009 devrait au moins conduire à une stabilité des volumes de transactions en 2010. Les agents immobiliers voient leur chiffre d'affaires progresser à nouveau depuis fin 2009.

Ce redémarrage de la profession associé à nos offres enrichies en matière de nouveaux services nous laisse anticiper une accélération de notre croissance en 2010. **Le Groupe estime, sauf retournement de la conjoncture, être en mesure de réaliser en 2010 des performances supérieures au consensus soit une croissance à deux chiffres pour l'activité et la rentabilité et table sur un chiffre d'affaires compris entre 81 M€ et 84 M€ permettant de dégager un Ebitda entre 42 M€ et 44 M€.**

Pour clore cette présentation, **Roland Tripard, Président du directoire**, conclut : « *Nous abordons l'année 2010 avec optimisme. Tout au long de la période de crise que nos marchés ont traversée, nous avons poursuivi la mise en œuvre de notre stratégie et continué à investir pour la croissance future dans l'innovation et les nouveaux services. Pour leur engagement et leur passion, pour leur talent et leur contribution à nos réussites, je souhaite remercier l'ensemble des salariés du Groupe. Aujourd'hui, nous sommes en mesure de récolter les fruits de notre politique développement de long terme. Le Groupe renoue avec une croissance à deux chiffres, solide et confortée par un modèle récurrent d'abonnement* ».

Annexe : Données historiques du panier moyen

	Dec-09	Sept-09	Juin-09	Mars-09	Dec-08
	Ile de France				
Nombre de clients	4 580	4 549	4 607	4 558	4 573
Panier moyen en euros	481	481	473	466	450
	Province				
Nombre de clients	8 168	8 010	8 075	7 928	8 016
Panier moyen en euros	320	319	308	298	294
	TOTAL				
Nombre de clients	12 748	12 559	12 682	12 486	12 589
Panier moyen en euros	378	378	368	359	351

**Prochain rendez-vous : chiffre d'affaires premier trimestre 2010
le 4 mai 2010 (après la séance de Bourse)**

BILAN CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Goodwill	135 378 212	137 185 655
Immobilisations incorporelles	79 756 946	81 547 052
Immobilisations corporelles	1 263 194	1 769 099
Autres actifs financiers non courants	275 842	291 327
Autres actifs non courants	639 880	
Actifs d'impôts différés		
Total actifs non courants	217 314 074	220 793 133
Stocks	7 957	46 476
Clients	12 228 881	16 305 562
Impôts courants		205 483
Autres actifs courants	1 290 377	1 039 079
Trésorerie et équivalents	32 764 799	27 978 813
Total actifs courants	46 292 014	45 575 413
TOTAL ACTIF	263 606 088	266 368 546
Capital	3 329 301	3 329 301
Primes	126 399 904	126 399 904
Réserves	32 525 156	14 842 626
Résultat	17 542 003	16 927 856
Capitaux propres part du groupe	179 796 364	161 499 687
Intérêts minoritaires		
Total capitaux propres	179 796 364	161 499 687
Dettes financières long terme	23 416 402	38 750 540
Autres passifs non courants	756 267	4 260 306
Impôts différés passifs	26 234 790	27 009 633
Total passifs non courants	50 407 459	70 020 479
Dettes financières court terme	15 410 323	15 489 221
Fournisseurs	3 624 674	3 115 894
Impôts courants	247 147	6 195 236
Provisions à moins d'un an	173 518	270 932
Autres passifs courants	13 946 603	9 777 097
Total passifs courants	33 402 265	34 848 380
TOTAL PASSIF	263 606 088	266 368 546

RESULTAT CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	73 045 265	71 666 591
Autres produits de l'activité		126
Achats consommés	-196 382	-162 118
Charges de personnel	-18 881 927	-17 912 987
Charges externes	-13 279 904	-14 643 248
Impôts et taxes	-1 614 869	-1 585 433
Autres produits et charges opérationnels courants	-1 780 141	-418 633
Résultat opérationnel courant avant amort et prov	37 292 042	36 944 298
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-745 241	-675 038
Dotations nettes aux provisions et dépréciations	-1 139 653	-1 212 830
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-5 370 487	-5 306 073
Résultat opérationnel courant	30 036 661	29 750 357
Autres produits et charges opérationnels non courants		
Résultat opérationnel	30 036 661	29 750 357
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	236 953	1 098 243
Coût de l'endettement financier brut	-2 644 751	-4 596 497
Coût de l'endettement financier net	-2 407 798	-3 498 254
Charge d'impôt	-9 949 673	-9 237 620
Résultat net	17 679 190	17 014 483
Part du Groupe	17 542 003	16 927 856
Intérêts minoritaires	137 187	86 628
Résultat net, part du groupe par action	1,05	1,02
Nombre d'actions retenues pour le calcul	16 638 787	16 632 179
Résultat net, part du groupe par action après dilution	1,05	1,02
Nombre d'actions retenues pour le calcul	16 679 854	16 660 179

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	31/12/2009	31/12/2008
I. Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	17 679 190	17 014 484
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6 018 317	6 194 753
Gains et pertes latentes liées aux variations de juste valeur		
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	1 049 505	668 821
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	24 747 012	23 960 114
Coût de l'endettement financier net	2 407 798	3 498 352
Impôt	9 949 673	9 238 542
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	37 104 483	36 697 008
Impôt versé	-17 428 431	-9 317 374
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 755 808	-559 336
+/- Autres flux générés par l'activité		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	23 431 860	26 820 298
II. Opérations d'investissement		
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles	-237 237	-472 381
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles	-218 328	-987 613
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		30 312
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations financières		
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation financières		284 577
Paiement des compléments de prix sur acquisition de titres		-2 843 000
Incidence des variations de périmètre	-292 210	-4 054 008
Dividendes reçus		
Variation des prêts et avances consentis	21 584	
Subventions d'investissement reçues		
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-726 191	-8 042 113
III. Opérations de financement		
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		
- Versées par les actionnaires de la société mère		
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
Rachats et reventes d'actions propres	-75 675	-216 522
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
Encaissement liés aux nouveaux emprunts		
Remboursement d'emprunts	-16 072 592	-14 000 000
Intérêt financiers nets versés	-1 771 556	-3 578 936
Autres flux liés aux opérations de financement		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-17 919 823	-17 795 458
Incidence des variations des cours des devises		
Variation de trésorerie nette	4 785 846	982 727
Trésorerie d'ouverture	27 978 813	26 996 086
Trésorerie de clôture	32 764 659	27 978 813

A propos de Seloger.com

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

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

Le Groupe met à disposition des internautes l'offre de petites annonces immobilières la plus étendue avec plus de 2,3 millions d'annonces, et assure aux professionnels de l'immobilier la visibilité la plus large avec une audience de près 2,8 millions de visiteurs uniques et 24 minutes de temps passé par visiteur unique (Mediametrie//Netratings, janvier 2010).

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

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

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

Code ISIN : FR0010294595

Contacts SeLoger.com

Relations investisseurs : **Laurence Bégonin Maury**
01 53 38 29 00
Laurence.maury@seloger.com

Communication groupe : **Karine Reffet**
Karine.reffet@seloger.com

www.groupe-seloger.com