



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

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2007



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 18/11/2008 sous le numéro R.08-113. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, les comptes consolidés du groupe Seloger.com au 31 décembre 2006 établis selon les normes comptables I.F.R.S., leur analyse et les rapports des commissaires aux comptes correspondants, qui figurent dans le document de référence de l'exercice 2006 enregistré par l'Autorité des marchés financiers (l'«*AMF*») le 31 mai 2007 sous le numéro R.07-087, sont inclus par référence dans le présent document de référence.

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>5</b>
1.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE .....	5
1.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE .....	5
1.3	RESPONSABLE DE L'INFORMATION .....	6
<b>2.</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>7</b>
2.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES .....	7
2.2	COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS .....	7
2.3	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE .....	8
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES.....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>11</b>
4.1	RISQUES PROPRES À LA SOCIÉTÉ ET AU GROUPE .....	11
4.2	RISQUES FINANCIERS .....	14
4.3	RISQUES LIÉS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DU GROUPE .....	16
4.4	RISQUES JURIDIQUES .....	19
4.5	ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES.....	21
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET AU GROUPE.....</b>	<b>22</b>
5.1	HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE .....	22
5.2	INVESTISSEMENTS .....	24
<b>6.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS DU GROUPE.....</b>	<b>25</b>
6.1	PRINCIPALES ACTIVITÉS .....	25
6.2	PRINCIPAUX MARCHÉS SUR LESQUELS INTERVIENT LE GROUPE.....	49
6.3	ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ LES INFORMATIONS MENTIONNÉES AUX PARAGRAPHE 6.1 ET 6.2.....	56
6.4	DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE BREVETS, DE LICENCES, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCÉDÉS DE FABRICATION.....	57
6.5	ÉLÉMENTS SUR LESQUELS EST FONDÉE TOUTE DÉCLARATION DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT SA POSITION CONCURRENTIELLE .....	57
6.6	CADRE RÉGLEMENTAIRE SPÉCIFIQUE A L'ACTIVITÉ.....	57
<b>7.</b>	<b>ORGANIGRAMME .....</b>	<b>58</b>
7.1	ORGANIGRAMME .....	58
7.2	RESTRUCTURATIONS .....	59
<b>8.</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS .....</b>	<b>61</b>
8.1	SITES INDUSTRIELS, PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES ET ÉQUIPEMENTS .....	61
8.2	QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION, FAITE PAR LA SOCIÉTÉ, DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	61

<b>9.</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b> .....	<b>62</b>
<b>9.1</b>	INTRODUCTION GÉNÉRALE À L'ANALYSE DES COMPTES .....	62
<b>9.2</b>	COMPARAISON DE L'ANNÉE 2007 PAR RAPPORT À L'ANNEE 2006 .....	64
<b>10.</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b> .....	<b>71</b>
<b>10.1</b>	GÉNÉRALITÉS .....	71
<b>10.2</b>	FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ.....	71
<b>10.3</b>	FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE FINANCEMENT.....	72
<b>10.4</b>	ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2008 .....	72
<b>10.5</b>	ENGAGEMENTS HORS-BILAN.....	75
<b>10.6</b>	INVESTISSEMENTS .....	77
<b>11.</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b> .....	<b>78</b>
<b>11.1</b>	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT.....	78
<b>11.2</b>	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE .....	79
<b>12.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b> .....	<b>81</b>
<b>12.1</b>	TENDANCES .....	81
<b>12.2</b>	PUBLICATIONS INTERVENUES DEPUIS LA CLÔTURE DU DERNIER EXERCICE.....	81
<b>12.3</b>	INFORMATION TRIMESTRIELLE DU PREMIER TRIMESTRE 2008 .....	83
<b>12.4</b>	INFORMATION TRIMESTRIELLE DU TROISIÈME TRIMESTRE 2008 .....	84
<b>13.</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICE</b> .....	<b>86</b>
<b>13.1</b>	DONNÉES PRÉVISIONNELLES.....	86
<b>13.2</b>	FACTEURS SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LES PRÉVISIONS DE RÉSULTAT DU GROUPE .....	87
<b>14.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b> .....	<b>88</b>
<b>14.1</b>	MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	88
<b>14.2</b>	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE .....	92
<b>15.</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b> .....	<b>93</b>
<b>15.1</b>	MONTANT GLOBAL DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX DIRIGEANTS .....	93
<b>15.2</b>	SOMMES PROVISIONNÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES DIRIGEANTS .....	98
<b>15.3</b>	OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACQUISITION D' ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX .....	98
<b>15.4</b>	CONVENTIONS CONCLUES PAR LA SOCIÉTÉ AVEC SES DIRIGEANTS OU SES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	98
<b>15.5</b>	PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS AUX DIRIGEANTS.....	98
<b>16.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ</b> .....	<b>99</b>
<b>16.1</b>	ORGANISATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ.....	99
<b>16.2</b>	CONTRATS DE SERVICE ENTRE LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE ET LA SOCIÉTÉ OU L'UNE DE SES FILIALES.....	102
<b>16.3</b>	LES COMITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	102

16.4	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	105
16.5	CONTRÔLE INTERNE .....	109
17.	<b>RESSOURCES HUMAINES .....</b>	<b>118</b>
17.2	INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL.....	122
18.	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>124</b>
18.1	IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES.....	124
18.2	DROITS DE VOTE DES ACTIONNAIRES .....	128
18.3	NANTISSEMENTS.....	128
18.4	PACTES D'ACTIONNAIRES, ENGAGEMENTS DE CONSERVATION ET CONCERTS .....	128
18.5	ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ.....	130
19.	<b>OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS.....</b>	<b>131</b>
20.	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>132</b>
20.1	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007.....	132
20.2	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	163
20.3	COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2008.....	166
20.4	EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2008 .....	198
20.5	PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....	199
21.	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>200</b>
21.1	CAPITAL SOCIAL .....	200
21.2	STATUTS .....	208
21.3	DIVIDENDES.....	211
21.4	MARCHÉ DES ACTIONS SELOGER.COM.....	211
22.	<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>213</b>
22.1	CONTRAT AVEC AOL MEDIA NETWORKS.....	213
22.2	CONTRAT AVEC AOL FRANCE.....	213
22.3	CONTRAT AVEC MICROSOFT CORPORATION.....	213
22.4	PARTENARIAT AVEC TELECITY .....	214
22.5	CONTRAT AVEC YAHOO! .....	214
22.6	CONTRAT AVEC TELECOM ITALIA SAS (TISCALI MEDIA).....	214
22.7	CONTRAT AVEC E-TF1.....	214
22.8	CONTRAT AVEC COME & STAY .....	215
23.	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS .....</b>	<b>216</b>
24.	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>217</b>
25.	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....</b>	<b>218</b>

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

Denys Chalumeau, Président du directoire de Seloger.com.

### **1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé 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 le rapport semestriel d'activité figurant au chapitre 20.3 du présent document présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Denys Chalumeau,  
Président du directoire.

### 1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Ivan Tortet  
Directeur administratif et financier

Seloger.com  
216 avenue Jean Jaurès  
75019 Paris

Téléphone : +33 1 53 38 28 00  
[contactfi@seloger.com](mailto:contactfi@seloger.com)  
[www.groupeseloger.com](http://www.groupeseloger.com)

Laurence Maury  
Responsable relations Investisseurs

Seloger.com  
216 avenue Jean Jaurès  
75019 Paris

Téléphone : +33 1 53 38 28 00  
[contactfi@seloger.com](mailto:contactfi@seloger.com)  
[www.groupeseloger.com](http://www.groupeseloger.com)

## **2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES**

Ernst & Young Audit  
Représenté par Franck Sebag  
Membre de la compagnie régionale de Versailles  
Faubourg de l'Arche, 11, allée de l'Arche,  
92037 Paris la Défense Cedex  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Compagnie Fiduciaire de Révision Comptable -  
COFIREC  
Représenté par Yann Chaker  
Membre de la compagnie régionale de Paris  
35, avenue Victor Hugo, 75116 Paris  
652 055 872 R.C.S. Paris

Première nomination lors de la constitution de la Société le 21 octobre 2005, mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

Première nomination lors de la réunion de la collectivité des associés du 30 novembre 2005, mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

### **2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS**

Auditex  
Représenté par Gérard Delprat  
Membre de la compagnie régionale de Versailles  
Faubourg de l'Arche, 92400 Courbevoie  
377 652 938 R.C.S. Nanterre

Thierry Simon  
Membre de la compagnie régionale de Paris  
169, boulevard Murat, 75016 Paris

Première nomination lors de la constitution de la Société le 21 octobre 2005, mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

Première nomination lors de la réunion de la collectivité des associés du 30 novembre 2005, mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

## 2.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RESEAU PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

	Ernst & Young Audit				COFIREC			
	MONTANT HT		%		MONTANT HT		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>(en milliers d'euros)</i>								
<b>Audit</b>								
Révision des comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	162,5	140	100%	14%	162,5	158	100%	16%
Filiales intégrées globalement								
Missions accessoires								
Emetteur		66		7%				
Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	162,5	206	100%	21%	162,5	158	100%	33%
Juridique, fiscal, social		91		9%				
Honoraires liés aux travaux d'introduction en bourse, de traitement de la dette interco, de l'examen du chiffre d'affaires trimestriel, de l'attestation d'EBITDA et de due diligence financier sur la filiale Poliris		706		70%		324		67%
<i>Sous-total</i>	0	797		79%	0	324		67%
<b>TOTAL</b>	<b>162,5</b>	<b>1003</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>162,5</b>	<b>482</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



### 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Dans le présent document de référence, sauf indication contraire, les termes « *Société* » et « *Seloger.com* » désignent la société Seloger.com et le terme « *Groupe* » désigne la Société et ses filiales.

Les informations financières sélectionnées présentées dans le présent Chapitre 3 « Informations financières sélectionnées » doivent être lues en parallèle avec (i) les données financières complètes figurant au Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société » du présent document de référence, (ii) l'examen de la situation financière et du résultat du Groupe présenté au Chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » du présent document de référence et (iii) l'examen de la trésorerie et des capitaux du Groupe présenté au Chapitre 10 « Trésorerie et capitaux » du présent document de référence. Les comptes 2006 pro forma 12 mois ont été incorporés par référence dans le présent document (Voir Document de Référence 2006 enregistré par l'AMF le 31 mai 2007 sous le n° R.07-087). Les principaux chiffres clés du Groupe, établis selon les normes I.F.R.S., sont résumés ci-dessous.

*Principaux chiffres clés du compte de résultat consolidé :*

<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2008</b> (6 mois)	<b>31/12/2007</b> (12 mois)	<b>31/12/2006</b> (12 mois)
Chiffre d'affaires	34 740	57 219	37 746
EBITDA <sup>(1)</sup>	18 109	29 668	16 967
Résultat opérationnel	15 025	23 918	11 837
Résultat net	8 657	13 503	1 059

*(1) L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions, ainsi que défini au § 9.1.2 du présent document de référence et calculé de manière identique sur l'ensemble des périodes présentées.*

*Principaux chiffres clés du bilan consolidé :*

(en milliers d'euros)	30/06/2008	31/12/2007	31/12/2006
Capitaux propres	152 855	140 120	130 484
Passifs non courants	78 311	88 827	99 449
<i>Dont dettes financières à long terme</i>	<i>45 700</i>	<i>53 358</i>	<i>67 515</i>
Passifs courants	31 195	31 095	33 284
<i>Dont dettes financières à court terme</i>	<i>16 271</i>	<i>15 640</i>	<i>9 710</i>
Actifs non courants	220 352	221 314	223 974
Actifs courants	42 010	42 719	39 243
<i>Dont trésorerie</i>	<i>19 984</i>	<i>26 996</i>	<i>25 975</i>

*Principaux chiffres clés du tableau des flux de trésorerie consolidés :*

(en milliers d'euros)	30/06/2008 (6 mois)	31/12/2007 (12 mois)	31/12/2006 (12 mois)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	18 334	30 386	16 401
Variation du besoin en fonds de roulement	-1 568	-946	1 076
Variation nette de la trésorerie	-7 012	1 221	11 778
Trésorerie nette (trésorerie et équivalents moins découverts bancaires)	19 984	26 996	11 577

*Evolution de la trésorerie depuis la dernière situation comptable audité :*

**Position de la trésorerie fin du mois :**

En milliers d'euros	juin	juillet	août	septembre	octobre
Trésorerie et équivalent	19 984	20 985	23 590	26 136	28 586

## **4. FACTEURS DE RISQUES**

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document de référence, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent Chapitre 4, avant de décider, le cas échéant, de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risque significatif autres que ceux présentés dans le présent Chapitre 4. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de référence, 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 au présent Chapitre 4 sont classés par ordre décroissant d'importance.

### **4.1 RISQUES PROPRES A LA SOCIETE ET AU GROUPE**

#### **4.1.1 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.

#### **4.1.2 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.

#### **4.1.3 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.

#### **4.1.4 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.

#### **4.1.5 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 approfondies 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.

#### **4.1.6 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.

#### **4.1.7 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.

#### **4.1.8 Risques liés à la volatilité du cours de bourse des actions de la Société**

Le cours des actions de la Société peut être volatile 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.

## **4.2 RISQUES FINANCIERS**

### **4.2.1 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.

### **4.2.2 Risques de taux**

Au 30 juin 2008, la dette financière brute consolidée du Groupe s'élevait à 62 millions d'euros contre 68 millions d'euros au 31 décembre 2007. A la même date, la dette nette (dette brute moins disponibilités et valeurs mobilières de placement) consolidée du Groupe s'élevait à 42 millions d'euros.

Cette dette financière brute consolidée du Groupe correspond à l'Emprunt Renégocié d'un montant initial de 80 millions d'euros dont une description figure au paragraphe 0 du présent document de référence et dont la dernière échéance sera exigible le 30 novembre 2011.

Le taux d'intérêt applicable à l'Emprunt est 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 (tel que défini au paragraphe 0 du présent document de référence) est supérieur ou égal à 3,25, le taux sera de Euribor 3 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 3 mois plus 1,25 % ;
- si le ratio Dette Nette/EBITDA est inférieur à 2,00, le taux sera de Euribor 3 mois plus 0,75 %.

Au 30 juin 2008, le ratio *Dette Nette/EBITDA des douze derniers mois* mentionné ci-dessus est égal à 1,25 contre 1.42 au 31 décembre 2007. Cette amélioration du ratio Dette Nette/EBITDA se traduira par une baisse de 0,50 % du taux d'intérêt applicable à la Dette Senior en 2008.

Afin de se prémunir contre le risque de taux, le Groupe a mis en place deux *swap*, pour un montant global de 70 millions d'euros. Le premier *swap*, contracté le 30 novembre 2005 d'un montant de 22 millions d'euros, est au taux fixe de 3 % / Euribor + 3 mois. Le second *swap*, contracté le 29 septembre 2006 d'un montant de 48 millions d'euros, est au taux fixe de 3,62 % / Euribor + 3 mois. Ces *swap* ont été pris en considération dans le tableau ci-dessous bien que non considérés comptablement comme une couverture car ne répondant pas strictement à la définition comptable d'une couverture.

Compte tenu de la couverture de l'Emprunt (adossé à du taux fixe pour 88 %), le taux moyen d'intérêt payé par le Groupe en 2007 s'élève à environ 3,8 %.

Au 30 juin 2008, la répartition de la dette brute entre taux variable et taux fixe était la suivante : 100 % à taux variable avant couverture et 88 % à taux fixe et 12 % à taux variable après couverture.

Compte tenu des swaps, une augmentation des taux de 1 point conduirait à une hausse de la charge d'intérêts de 90 000 euros par an pour la dette brute résiduelle au 30 Juin 2008.

Par ailleurs, l'échéancier des dettes financières au 30 juin 2008 figure dans le tableau ci-dessous :

<b>AU 30 JUIN 2008</b>				
En milliers d'euros	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	16 000	45 701		61 701
Fournisseurs	3 173			3 173
Dettes sur rachat d'action		4 359		4 359
Intérêts courus	271			271
<b>TOTAL</b>	<b>19 444</b>	<b>50 060</b>	<b>0</b>	<b>69 504</b>

Les dettes sur rachat complémentaire d'actions concernent l'acquisition de la société Périclès et sont décrites au paragraphe 10.3.2 du présent document de référence.

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 70 millions d'euros d'une durée de 3 ans).

Pour plus de détails, il convient de se référer à la note 5.11 « Dettes financières » de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2008, figurant au paragraphe 20.1.5 du présent document de référence.

#### **4.2.3 Risques de liquidité**

Au 30 juin 2008, sur la dette financière brute consolidée du Groupe s'élevant à 62 millions d'euros, 16 millions d'euros arrivaient à échéance dans moins d'un an et 45.7 millions d'euros arrivaient à échéance entre 1 et 5 ans.

Au 30 juin 2008, la dette financière brute s'élève à 62 millions d'euros et la dette nette à 42 millions d'euros.

Les emprunts bancaires à moyen terme souscrits par le Groupe sont décrits au paragraphe 0 du présent document de référence. Cette description indique notamment les principaux ratios financiers auxquels la Société est soumise. A la date d'enregistrement du présent document de référence, la Société respecte ces ratios financiers.

A l'exception des lignes de crédit décrites aux paragraphes 4.2.3 « Risques de liquidité » 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 2007 ainsi qu'au 30 Juin 2008.

Ces covenants sont décrits au paragraphe 10 du présent document de référence.

Le flux net de trésorerie généré par l'activité du Groupe était de 9 421 milliers d'euros au 30 juin 2008.

#### **4.2.4 Risques sur actions**

La Société n'intervient pas sur le marché boursier des actions. Toutefois, dans le cadre du contrat de liquidité mentionné au paragraphe 21.1.3.2.1 « Contrat de liquidité » du présent document de référence, 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 (décrite au paragraphe 21.3 du présent document de référence) de procéder à des distributions des dividendes, de telles distributions étant par ailleurs soumises au respect des engagements souscrits par la Société dans le cadre de son endettement.

### **4.3 RISQUES LIÉS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DU GROUPE**

#### **4.3.1 Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme 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.



### **4.3.2 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.

### **4.3.3 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.

Sur la base des comptes semestriels 2008, la perte d'un pour cent de clients « petites annonces » conduirait à un manque à gagner de chiffre d'affaires d'environ 450 000 euros en base annualisée.

#### **4.3.4 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.

#### **4.3.5 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.

#### **4.3.6 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.

#### **4.3.7 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.

### **4.4 RISQUES JURIDIQUES**

Sous réserve de ce qui est mentionné au présent paragraphe 4.4 du présent document de référence, 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.

#### **4.4.1 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 (voir le paragraphe 11.2.2 du présent document de référence). 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.

#### **4.4.2 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.

#### **4.4.3 Risques liés aux engagements de rachat auprès des minoritaires**

Dans le cadre de l'acquisition de la société Périclès (voir le paragraphe 7.2.1 du présent document de référence), 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 5.7 de l'annexe au comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2008 (voir le paragraphe 20.1.5 du présent document de référence).

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<sup>er</sup> 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 mentionnées dans le document de référence 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.

#### 4.4.4 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.

#### 4.5 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	Dommages 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 2007 s'élève à 133 529 euros sur 12 mois. L'augmentation de la prime payée par rapport à l'exercice précédent est due à un élargissement de la couverture des risques de responsabilité civile.

## **5. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET AU GROUPE**

### **5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE**

#### **5.1.1 Dénomination sociale**

Dénomination sociale : Seloger.com

#### **5.1.2 Lieu et numéro d'immatriculation**

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 484 851 290.

#### **5.1.3 Date de constitution et durée**

Le code N.A.F. de la Société est 741J – administration d'entreprise.

La Société a été constituée le 21 octobre 2005 pour une durée fixée, sauf dissolution anticipée ou prorogation, à quatre-vingt dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 7 novembre 2104.

#### **5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable**

Siège social : 216 avenue Jean Jaurès – 75019 Paris

Téléphone : + 33 1 53 38 28 00

La Société est une société anonyme de droit français à directoire et conseil de surveillance, régie notamment par les dispositions du Livre II du Code de commerce.

#### **5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de la Société et du Groupe**

##### ***5.1.5.1 La création du Groupe***

En 1992, MM. Denys Chalumeau, Amal Amar et Vincent Rousset ont fondé la société France Télématique Diffusion, qui avait une activité d'éditeur télématique multi-domaines (immobilier, emploi, rencontres, voyages, automobile, jeux, etc.) sur minitel. Lors du démarrage de la Société, les principaux sites minitels exploités étaient 3615 Promovacances, 3615 Jembauche et 3615 Autorevue. En 1995, le Groupe a acquis la société Pressimmo qui exploitait le site minitel 3615 Seloger.

##### ***5.1.5.2 Le changement de modèle économique avec le choix de l'Internet***

Dès 1996, le Groupe, anticipant l'évolution du marché, a opéré un virage important dans son activité et décidé de se tourner vers l'Internet dont le Groupe estimait qu'il était voué à remplacer le minitel. Le Groupe, convaincu du potentiel de l'activité immobilière, a ainsi mis en place une offre d'abonnement innovante de diffusion multi-supports destinée aux professionnels de l'immobilier en lançant, en complément de son activité d'édition sur minitel, le site Internet [www.seloger.com](http://www.seloger.com), premier site français à diffuser des petites annonces immobilières en ligne, et le journal d'annonces immobilières SeLoger dont l'objet était d'offrir aux clients du Groupe (à savoir les agences immobilières) un support papier pour leurs petites annonces permettant de faciliter la transition vers un service payant de diffusion de petites annonces immobilières en ligne.

Pionnier de l'Internet, le Groupe a, dès 1998, conclu une série de partenariats avec certains des principaux portails Internet, tels [www.wanadoo.fr](http://www.wanadoo.fr) (devenu [www.orange.fr](http://www.orange.fr)), [www.club-internet.fr](http://www.club-internet.fr) ou [www.lemonde.fr](http://www.lemonde.fr). Conformément à ces accords de partenariats, le Groupe est, au jour de l'enregistrement du présent document de référence, l'opérateur des pages immobilières de ces portails. Afin de diversifier son activité sur Internet, le Groupe a, la même année, lancé le site Internet [www.promovacances.com](http://www.promovacances.com).

À partir de 1999, le Groupe a concentré son activité sur le domaine des petites annonces immobilières en étendant celle-ci aux programmes de logements neufs par l'intermédiaire du magazine SeLogerNeuf. Conscient du potentiel de développement des programmes immobiliers neufs, le Groupe a lancé, en 2000, le site Internet [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com). Parallèlement, pour renforcer ses relations avec ses clients et jouer le rôle de consultant Internet, le Groupe a élargi sa gamme de prestations de services à destination des agences immobilières clientes en développant une activité de Web Agency.

En 2000, soucieux de poursuivre son développement, le Groupe a réalisé une première levée de fonds auprès de Galileo Partners, Groupe Alpha et AXA Placement-Innovation. Ces investisseurs financiers ont ainsi pris, par voie de souscription (7,6 millions d'euros) mais également par voie d'acquisition (9,2 millions d'euros), une participation de près de 20 % dans le capital de la société France Télématique Diffusion, depuis renommée Poliris.

### ***5.1.5.3 Le recentrage sur l'activité de petites annonces immobilières en ligne***

Fin 2001, compte tenu de la crise du secteur du tourisme et du fort potentiel de croissance de l'activité de diffusion des petites annonces immobilières en ligne, le Groupe a opéré un second virage important dans son activité en cédant l'ensemble des activités ne concernant pas les petites annonces immobilières (notamment les sites [www.promovacances.com](http://www.promovacances.com) et [www.bdnnet.com](http://www.bdnnet.com)) et en se recentrant sur le secteur des petites annonces immobilières en ligne.

Parallèlement, pour favoriser son développement en province, le Groupe a lancé, en combinaison avec le site Internet [www.seloger.com](http://www.seloger.com), des journaux locaux gratuits de petites annonces immobilières dans les régions de Lyon (SeLoger 69) et de Toulouse (SeLoger 31). Dans la région lyonnaise, le Groupe a également acquis le site [www.logez.com](http://www.logez.com) (portail immobilier régional), qui a ensuite été fusionné avec le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com).

En 2002, afin de créer le premier bouquet de diffusion de petites annonces immobilières sur Internet en France et de devenir la place de marché de référence pour la rencontre de l'offre et de la demande en matière de petites annonces immobilières en ligne en France, le Groupe a acquis un de ses concurrents, la société ImmoStreet, qui exploitait à l'époque le site Internet [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com). Dans le cadre de cette acquisition, les sociétés Europatweb et Alven Capital, qui étaient actionnaires d'ImmoStreet, sont devenues actionnaires de Poliris.

En 2004, le Groupe a lancé, en partenariat avec la chambre des notaires d'Île-de-France, le site Internet [www.lacoteimmo.com](http://www.lacoteimmo.com), argus en ligne des prix en matière immobilière. Le Groupe a également lancé un journal local de petites annonces immobilières dans la région de Marseille et d'Aix-en-Provence (SeLoger 13). Parallèlement, le Groupe a mis l'accent sur le développement européen, faisant de son site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) la première plate-forme de diffusion de petites annonces immobilières en provenance de plusieurs pays européens et consultables en neuf langues grâce à un logiciel de traduction automatique en ligne.

En décembre 2004, le Groupe a été sélectionné par le Fichier Français Immobilier des Professionnels (FFIP) afin de mettre en place et d'assurer la maintenance d'une plate-forme informatique et Internet professionnelle de partage de mandats exclusifs entre agents immobiliers (intercabinet) sur le modèle des *Multi Listings Services* existant aux États-Unis d'Amérique.

En 2005, afin d'enrichir encore son offre à destination des internautes, le Groupe a lancé une collection de guides pratiques téléchargeables sur ses sites Internet : « Bien acheter », « Financer votre logement », « Location : mode d'emploi » ou « Faire construire ».

En novembre 2005, le Groupe a restructuré son actionnariat en créant une société holding permettant notamment à un fondateur (Vincent Rousset) et à certains des investisseurs existants (Galileo Partners, Groupe Alpha et AXA Placement-Innovation) de céder leurs participations. A cette occasion, 3i Solutions II FCPR, 3i Pan European Technology 2004-2006 FCPR, 3i France Private Equity 2004-2006 FCPR, 3i Technology Partners II L.P., 3i Global Technology 2004-2006 L.P. et 3i Pan European Growth Capital 2005-2006 L.P. (ensemble les « **Fonds 3i** ») sont entrés au capital de la Société.

Au 31 décembre 2005, le Groupe avait conclu des partenariats avec d'importants portails Internet français, tels qu'AOL, MSN, TF1, Yahoo ! France, Orange, Club Internet, pour l'exploitation de leurs pages ou chaînes immobilières. À la même date, le Groupe avait conclu divers accords de partenariats avec les principaux réseaux d'agents immobiliers français (dont notamment Arthur Immobilier, Century21, Coldwell Banker, Imogroup, Keops, Laforêt Immobilier ou ORPI).

En février 2006, le Groupe a renforcé son équipe de direction en recrutant Jean-Fabrice Mathieu, ancien président-directeur général de Kelkoo, en qualité de directeur général de la Société.

En mars 2006, le Groupe a renforcé sa présence en province en lançant des journaux locaux de petites annonces immobilières en Alsace (SeLogger Alsace) et en Bretagne (SeLogger Bretagne).

En novembre 2006, le groupe a procédé à l'acquisition de la société Périclès, spécialiste du développement et de la commercialisation de solutions informatiques de gestion destinées aux agences immobilières, permettant au Groupe de renforcer sa situation de partenaire incontournable des agences immobilières en offrant une prestation globale en matière de communication et de gestion (voir le paragraphe 7.2.1 du présent document de référence).

En novembre 2006, les actions de la Société ont été admises aux négociations sur le marché Eurolist by NYSE-Euronext™ Paris (compartiment B).

Afin de maintenir sa position de place de marché de référence pour la rencontre de l'offre et de la demande des petites annonces immobilières sur Internet, le Groupe s'attache, depuis 2001, d'une part, à accroître, dans le cadre d'une dynamique de croissance rentable, son audience Internet en proposant aux internautes recherchant un bien immobilier l'offre la plus étendue de petites annonces immobilières et, d'autre part, à développer son portefeuille clients en proposant aux agences immobilières l'audience Internet la plus forte et la plate-forme de diffusion de petites annonces immobilières la plus importante et la plus visible du marché.

## **5.2 INVESTISSEMENTS**

Voir le paragraphe 10.6 du présent document de référence.



## 6. APERÇU DES ACTIVITES DU GROUPE

### 6.1 PRINCIPALES ACTIVITES

#### 6.1.1 Présentation générale

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](http://www.seloger.com) et [www.immastreet.com](http://www.immastreet.com). Au 31 décembre 2007, plus d'un million huit cent soixante mille petites annonces immobilières 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.

En 2007, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 57,2 millions d'euros, dont l'essentiel provenait d'abonnements souscrits par des agences immobilières.

Les activités du Groupe se répartissent entre :

- *l'activité Petites Annonces et Media* (environ 79 % du chiffre d'affaires consolidé réalisé en 2007) qui regroupe la diffusion de petites annonces immobilières professionnelles, la publicité en ligne et les partenariats, ainsi que les services directs aux internautes ;
- *l'activité Services* (environ 12 % du chiffre d'affaires consolidé réalisé en 2007) qui regroupe l'activité de Web Agency et l'activité de gestion de l'intercabinet (fichiers communs de biens immobiliers) ;
- *l'activité Logiciel* (environ 9 % du chiffre d'affaires consolidé réalisé en 2007) qui, à travers la société Péricle's, regroupe l'activité de commercialisation de logiciels, sous la forme d'hébergement de plateformes de gestion des transactions des agents immobiliers.

En 2007, sur 12 mois, le Groupe a réalisé un EBITDA<sup>1</sup> de 29,6 millions d'euros dont environ 92 % provenait de l'activité Petites Annonces et Media, environ 6 % provenait de l'activité Logiciel et environ 4 % provenait de l'activité Services. Au 31 décembre 2007, le Groupe employait 202 personnes.

Au 31 décembre 2007, pour l'ensemble de ses activités, le Groupe disposait d'une clientèle (hors promoteurs immobiliers) d'environ 11 576 professionnels de l'immobilier facturés, représentant plus de 15 651 points de vente immobiliers (contre 12 029 points de vente immobiliers au 31 décembre 2006). L'évolution de la clientèle du Groupe se caractérise par un fort accroissement du nombre des professionnels facturés (7 065 au 31 décembre 2005, 9 359 au 31 décembre 2006 et 11 576 au 31 décembre 2007) et du nombre de points de vente immobiliers clients du Groupe (hors promoteurs immobiliers) (9 217 au 31 décembre 2005, 12 029 au 31 décembre 2006 et 15 651 au 31 décembre 2007).

---

<sup>1</sup> L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions (voir le paragraphe 9.1.2 du présent document de référence).

En 2004, l'INSEE estimait à 33 794 le nombre total de points de vente immobiliers en France<sup>2</sup>. Sur la base de son fichier prospection mis à jour par ses équipes commerciales, la Société estime qu'au 31 décembre 2007, le nombre total de points de vente immobiliers en France s'élève à environ 33 600. Sur cette base, au 31 décembre 2007, le taux de pénétration du Groupe s'élève à environ 47 % (contre 28 % au 31 décembre 2005 et 36 % au 31 décembre 2006).

Les points de vente immobiliers clients du Groupe se répartissent entre l'Île-de-France (5 614 points de vente immobiliers client du Groupe au 31 décembre 2007 contre 4 898 au 31 décembre 2006 et 4 180 au 31 décembre 2005) et la province (10 037 points de vente immobiliers client du Groupe au 31 décembre 2007 contre 7 131 au 31 décembre 2006 et 5 037 au 31 décembre 2005). Sur la base de son fichier prospection mis à jour par ses équipes commerciales, la Société estime qu'au 31 décembre 2007, le nombre total de points de vente s'élevait à 7 737 en Île-de-France et 25 888 en province.

Les principaux sites Internet du Groupe sont :

- [www.seloger.com](http://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.immastreet.com](http://www.immastreet.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](http://www.selogerneuf.com) qui est réservé à la vente de programmes immobiliers neufs en France ;
- [www.lacoteimmo.com](http://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 termes 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

---

<sup>2</sup> Source : INSEE, Enquête annuelle d'entreprise, 2004.

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 (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.

## **6.1.2 Avantages concurrentiels du Groupe**

### ***6.1.2.1 L'offre de petites annonces immobilières la plus importante en France***

Grâce aux sites Internet du Groupe, les internautes recherchant un bien immobilier disposent de l'offre de petites annonces immobilières la plus importante en France, tous supports confondus : au mois de décembre 2007, les deux principaux sites du Groupe ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) ont diffusé plus d'un million huit cent soixante mille petites annonces immobilières, largement supérieur à celui de ses principaux concurrents.

Cette richesse de l'offre de petites annonces immobilières diffusées sur les sites Internet du Groupe reflète la profondeur de son implantation commerciale, avec un taux de pénétration du marché des agences immobilières en France que le Groupe estime être d'environ 47 %, très supérieur à celui de l'ensemble des autres acteurs du secteur. Le Groupe disposait ainsi au 31 décembre 2007 d'un portefeuille de clients d'environ 11 576 professionnels facturés (hors promoteurs immobiliers), représentant plus de 15 651 points de vente, indépendants ou membres des principaux réseaux français (Arthur Immobilier, Century 21, ERA, Guy Hoquet, Imogroup, Laforêt Immobilier, ORPI, etc.).

### **6.1.2.2 Une forte notoriété des sites Internet du Groupe allée à la plus forte audience pour les petites annonces immobilières sur Internet**

Le Groupe dispose aujourd'hui de noms de domaine bénéficiant d'une forte notoriété tant auprès des internautes recherchant un bien immobilier<sup>3</sup> qu'auprès des agences immobilières (taux de notoriété auprès de ces dernières de 87 % contre 73 % pour le site Internet [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr), 50 % pour le site Internet [www.avendrealouer.fr](http://www.avendrealouer.fr) et 42 % pour le site Internet [www.explorimmo.com](http://www.explorimmo.com)<sup>4</sup>).

Cette notoriété se traduit par une forte croissance du nombre d'internautes se connectant sur les sites du Groupe<sup>5</sup> et est amplifiée par le référencement des sites du Groupe sur les moteurs de recherche généralistes (tels que Google), par leur présence sur les principaux portails Internet français (AOL, MSN, etc.), ainsi que par la mise en place et le développement constant de divers services connexes, tels que les services d'alerte par e-mail ou SMS.

Au mois de février 2008, les deux principaux sites du Groupe ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) ont enregistré plus de huit millions de visites<sup>6</sup> (avec 15 pages vues en moyenne par visite) pour environ 1 671 000 visiteurs uniques<sup>7</sup>. Au mois de février 2008, la durée moyenne de consultation était de 18 minutes et 32 secondes pour les visiteurs uniques du site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et de 12 minutes et 37 secondes pour ceux du site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), à comparer à 3 minutes et 20 secondes pour le site [www.explorimmo.com](http://www.explorimmo.com), 6 minutes et 40 secondes pour le site [www.logic-immo.com](http://www.logic-immo.com) et 3 minutes et 17 secondes pour le site [www.avendrealouer.fr](http://www.avendrealouer.fr), principaux concurrents du Groupe<sup>8</sup>.

### **6.1.2.3 La place de marché Internet de référence de l'offre et de la demande de petites annonces immobilières en ligne en France**

En France, le Groupe est le leader de la diffusion des petites annonces immobilières en ligne grâce à ses sites Internet qui constituent la place de marché Internet de référence pour la rencontre de l'offre et de la demande en matière immobilière.

Cette situation de leader sur son marché permet au Groupe de disposer de l'offre de petites annonces immobilières la plus importante et la plus visible du marché et donc d'attirer aussi bien de nouvelles agences immobilières clientes certaines de bénéficier d'une grande visibilité de leurs petites annonces que de nouveaux internautes certains de disposer du plus grand choix dans leur recherche immobilière. Cette double situation de leader (en termes d'audience et de nombre de petites annonces mises en ligne) constitue pour le Groupe un cercle « vertueux » qui lui permet d'accroître sa position sur le marché de la diffusion des petites annonces immobilières en ligne.

### **6.1.2.4 Une offre attractive pour les internautes et adaptée à l'évolution de leurs modes de recherche immobilière**

A l'intérieur d'une offre importante et de qualité de petites annonces immobilières, l'internaute se connectant sur les sites du Groupe bénéficie, dans le cadre de sa recherche d'un bien immobilier, d'un certain nombre d'avantages significatifs, attractifs et originaux par rapport à l'offre proposée sur des supports papiers :

- *offre importante et facilité d'utilisation* : l'internaute a la possibilité, à l'aide d'un moteur de recherche détaillé incorporé aux sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), de définir puis, éventuellement, d'affiner ses critères de recherche, ce qui lui permet un ciblage facile et

<sup>3</sup> « Site lié à l'immobilier leader en termes de visites et de pages vues » - Source : Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie, février 2007.

<sup>4</sup> Source : Etude tns SOFRES, août 2005.

<sup>5</sup> Source : Section audience Internet Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie et Médiamétrie/NetRating, février 2008.

<sup>6</sup> Source : Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie, février 2008.

<sup>7</sup> Source : Médiamétrie/NetRating février 2008.

<sup>8</sup> Source : Médiamétrie/NetRating, février 2008.

rapide de sa recherche (nature du bien, localisation, fourchette de prix, etc.) et d'obtenir une liste importante et individualisée de petites annonces immobilières ;

- *offre de qualité et visualisation des biens* : la généralisation de la mise en ligne de photos et la création de visites virtuelles permettent à l'internaute d'effectuer une première sélection des biens immobiliers, évitant ainsi des visites inutiles et des pertes de temps tant pour lui que pour l'agent immobilier ;
- *offre mise à jour et alertes en temps quasi-réel* : la rapidité de réaction constitue un élément déterminant pour la réussite de la recherche d'un bien immobilier ; les alertes permettent à l'internaute de recevoir (par courrier électronique ou SMS) toutes les petites annonces immobilières correspondant à ses critères de recherche dès que celles-ci sont mises en ligne sur les sites Internet du Groupe ; l'internaute alerté par courrier électronique peut dès lors prendre immédiatement contact avec l'agence immobilière et devancer ainsi d'autres personnes susceptibles d'être intéressées par le même bien.

Le Groupe estime que la combinaison de ces services facilite et rend attractif l'accès à l'information en matière immobilière pour l'internaute en phase active de recherche et constitue, pour l'internaute en phase de veille, un outil d'information efficace, simple et adapté.

#### **6.1.2.5 Le partenaire incontournable des agences immobilières**

Le Groupe se présente non seulement comme le leader de la diffusion des petites annonces immobilières en ligne mais offre également aux agences immobilières une gamme très étendue et attractive de services complémentaires en matière immobilière. En effet, outre la diffusion de petites annonces immobilières sur le site Internet le plus consulté de France, le Groupe, soucieux de fidéliser ses clients, offre aux agences immobilières la possibilité de promouvoir leurs activités sur Internet grâce à ses services connexes : Web Agency (création de sites Internet personnalisés, maintenance, hébergement, référencement), publicité en ligne sur les sites du Groupe. C'est dans cette optique que le Groupe a procédé à l'acquisition en novembre 2006, d'un logiciel de transactions au travers de la société Périclès.

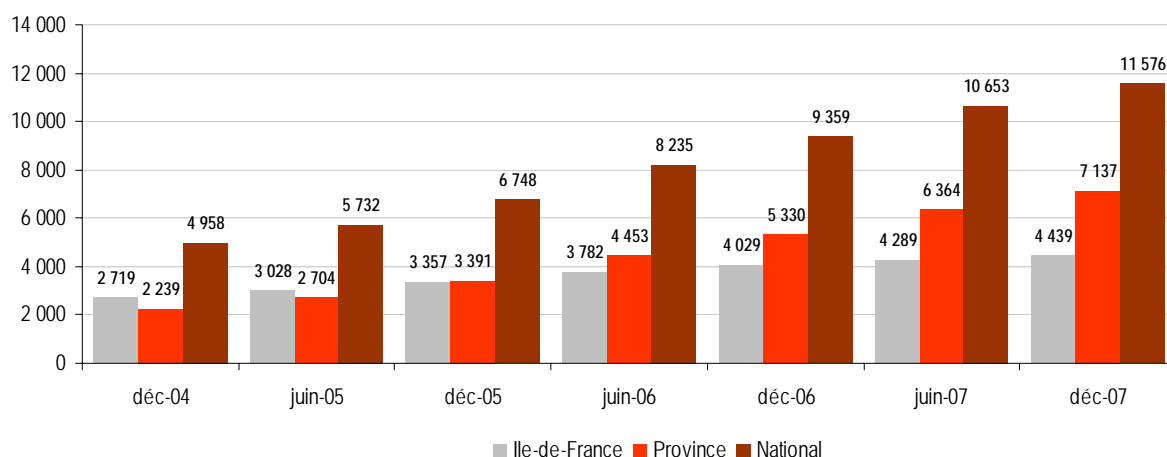
Grâce à la complémentarité entre, d'une part, l'offre de petites annonces immobilières la plus importante et la plus visible du marché et, d'autre part, une palette de services connexes destinés aux agences immobilières, le Groupe estime être en mesure de maintenir et d'améliorer ses relations avec ses clients actuels et d'attirer et de fidéliser de nouveaux clients. Ainsi, avec un portefeuille de clients facturés de l'ordre de 11 576 professionnels de l'immobilier (hors promoteurs immobiliers), représentant plus de 15 651 points de vente immobiliers au 31 décembre 2007, le Groupe s'est imposé comme le partenaire incontournable des agences immobilières désireuses de développer la diffusion de leurs petites annonces immobilières sur Internet.

#### **6.1.2.6 Une base clients fidèle et en croissance soutenue**

L'essentiel de la clientèle du Groupe est aujourd'hui constitué d'agences immobilières, liées au Groupe par des contrats d'abonnement, qui sont généralement d'une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction et susceptibles d'être résiliés moyennant le respect d'un préavis d'un mois après écoulement d'un délai de trois mois incompressible. Ce système d'abonnement assure au Groupe une forte récurrence de son chiffre d'affaires et lui permet de concentrer ses efforts sur la conquête de nouveaux clients.

La clientèle professionnelle du Groupe (activité petites annonces) est en outre en croissance soutenue (en augmentation de 23,7 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2007 et de 38,7 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2006), comme l'illustre le graphique ci-dessous présentant l'évolution du nombre de clients (hors promoteurs immobiliers) facturés (activité petites annonces) du Groupe de décembre 2004 à décembre 2007.

## Evolution du nombre de clients petites annonces facturés



### 6.1.2.7 Une couverture géographique de premier ordre

Si l'activité du Groupe s'est initialement développée en région parisienne (laquelle représentait, en 2007, 51,0 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe), le Groupe a su développer son activité en province grâce à une offre de diffusion de petites annonces importante et adaptée. Au 31 décembre 2007, le Groupe diffusait environ 727 500 petites annonces immobilières relatives à des biens situés en province et publiait des journaux locaux spécialisés dans certaines régions à fort potentiel (Aix-Marseille, Lyon, Toulouse, Bretagne ou Alsace) afin d'y renforcer sa notoriété.

Cette présence régionale devrait permettre au Groupe de capter la croissance future du marché des petites annonces immobilières en ligne en province où l'usage de l'Internet connaît quelques années de retard par rapport à la région parisienne.

### 6.1.2.8 Une offre diversifiée en matière immobilière sur Internet

Le Groupe a su mettre en place, outre ses deux principaux sites spécialisés dans les petites annonces immobilières en France ([www.seloger.com](http://www.seloger.com)) et en Europe ([www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)), différents sites complémentaires qui offrent aux internautes une palette de services diversifiés en matière immobilière : argus des prix ([www.lacoteimmo.com](http://www.lacoteimmo.com)) et programmes de logements neufs ([www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com)).

Par ailleurs, grâce aux partenariats qu'il a mis en place, le Groupe offre aux internautes l'accès (par des liens Internet) à de nombreux services complémentaires susceptibles de les aider dans la réalisation de leur projet immobilier, notamment en matière de rachat de crédit, de crédit immobilier, d'assurance ou de déménagement.

La complémentarité entre l'offre de petites annonces immobilières la plus importante en France et les divers services destinés aux internautes permet au Groupe de s'imposer comme la place de marché Internet de référence en matière de recherche immobilière.

### 6.1.2.9 Une technologie maîtrisée et innovante

Le Groupe a développé une plateforme informatique, logicielle et Internet innovante, permettant d'exploiter une base centrale de petites annonces immobilières, de proposer aux agences immobilières des interfaces personnalisées sur Internet, compatibles avec la majorité des logiciels utilisés en agence et permettant ainsi un transfert automatisé des petites annonces et une interface utilisateur conviviale et performante (notamment en raison des moteurs de recherche utilisés et des systèmes de sécurité

réseaux et Internet mis en place afin de satisfaire les requêtes reçues sur les serveurs Internet du Groupe).

L'expertise technologique du Groupe lui permet par ailleurs d'innover constamment en créant de nouvelles fonctionnalités et de nouveaux services tant au bénéfice des internautes (notamment grâce à la création de visites virtuelles des biens immobiliers mis en ligne sur ses sites et à la mise en place de recherches cartographiques) que des agences immobilières clientes (notamment grâce au développement et à l'amélioration du suivi des appels et à l'établissement de statistiques).

#### ***6.1.2.10 Des équipes de qualité possédant une longue expérience dans le secteur***

Le succès du Groupe résulte, dans une large mesure, de la capacité d'innover, de l'expérience et de la très forte complémentarité de l'équipe de direction, de l'équipe commerciale et de l'équipe informatique. Au sein de ces équipes, certains membres sont présents au sein du Groupe depuis plus de dix ans et les autres bénéficient d'années d'expérience dans le domaine de l'immobilier ou de l'Internet. L'ensemble des membres de ces équipes a développé une expertise sur le marché des petites annonces immobilières en ligne et mis en œuvre des technologies innovantes et des modes de commercialisation essentiels au développement de la stratégie du Groupe.

#### ***6.1.2.11 Un important levier opérationnel offrant une forte rentabilité et des perspectives de génération de trésorerie significatives***

L'activité du Groupe est génératrice de flux de trésorerie opérationnels importants. Le flux net de trésorerie généré par l'activité du Groupe s'est élevé à 18 173 milliers d'euros en 2006 (sur 12 mois) et 29 440 milliers d'euros en 2007.

L'activité de diffusion de petites annonces immobilières sur Internet étant une activité dont les coûts sont en grande partie fixes ou semi-fixes (notamment les frais de personnel), toute évolution du chiffre d'affaires au-delà du point permettant de couvrir ces coûts se traduit par une forte rentabilité marginale.

Le Groupe estime ainsi être en mesure d'accroître significativement sa rentabilité opérationnelle et sa génération de trésorerie opérationnelle à court et moyen termes, compte tenu de la croissance rapide de son chiffre d'affaires. Cette forte croissance se vérifie tout particulièrement dans le secteur Petites Annonces et Media (qui représente 78,8 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe en 2007) compte tenu de l'effet combiné de la croissance de la base clients et de celle du montant moyen facturé par client.

D'autres éléments devraient permettre au Groupe de maximiser le levier opérationnel de son modèle économique :

- la diversification de ses sources de revenus par le développement permanent de nouveaux services et produits ;
- les opportunités de croissance externe et l'extension potentielle de son activité internationale ;
- l'application permanente d'une discipline financière stricte ; et
- des besoins d'investissements limités.

### **6.1.3 Stratégie**

La stratégie du Groupe est fondée sur le développement et le renforcement de sa position de place de marché de référence en proposant l'offre de petites annonces immobilières la plus importante, ce qui lui permet de fédérer le plus grand nombre d'internautes recherchant un bien immobilier. Afin d'être en mesure de s'adresser au plus grand nombre d'agences immobilières désireuses de communiquer par

le biais de l'Internet, le Groupe s'attache à maintenir tant la qualité que le nombre des services offerts et à conforter sa position de leader sur le marché. Cette position de leader en matière d'audience lui permet en effet d'offrir aux agences immobilières clientes la meilleure diffusion possible de leurs petites annonces immobilières tout en assurant une forte récurrence de son chiffre d'affaires et une rentabilité significative.

En s'appuyant principalement sur les avantages concurrentiels décrits au paragraphe 6.1.2 ci-dessus (notamment sur l'important levier opérationnel offrant une forte rentabilité et des perspectives de génération de trésorerie significatives), la stratégie du Groupe s'articule autour des quatre axes suivants.

#### **6.1.3.1 Continuer à augmenter le taux de pénétration du Groupe**

Au 31 décembre 2007, le portefeuille de clients du Groupe (hors promoteurs immobiliers) s'élevait à environ 11 576 professionnels facturés, représentant plus de 15 651 points de vente en France (sur un nombre total estimé par la Société à environ 33 600), représentant un taux de pénétration du marché d'environ 47 %.

Si le taux de pénétration du Groupe est d'ores et déjà significatif en Île-de-France avec 73 % au 31 décembre 2007 (sur un nombre total de points de vente immobiliers estimé par la Société à 7 737), il est actuellement plus modeste en province avec 39 % (sur un nombre total de points de vente immobiliers estimé par la Société à 25 888). Le Groupe estime que cette différence de pénétration s'explique principalement par des efforts initiaux de développement commercial plus accentués en Île-de-France et par un recours historique moins systématique à l'utilisation d'Internet en province. Le Groupe estime que cette différence de pénétration devrait s'atténuer compte tenu de l'adoption croissante de son offre en province, qui est comparable à celle que le Groupe a connu, au cours des dernières années, en Île-de-France.

Le Groupe estime qu'il dispose, en Île-de-France comme en province, d'une marge de progression importante en termes de développement de sa base clients. Il entend donc concentrer ses efforts sur l'acquisition de nouveaux clients. Une partie de ce développement nécessite de renforcer les partenariats conclus avec les grands réseaux d'agences immobilières, de développer les services connexes attractifs pour les clients du Groupe (Web Agency notamment) et de mobiliser l'ensemble de ses ressources humaines, techniques et technologiques afin de dupliquer, dans chacune des régions, le modèle économique du Groupe qui connaît un fort succès en Île-de-France et dans les principales grandes villes françaises.

En Île-de-France, le Groupe entend poursuivre sa politique de *marketing* auprès des agences immobilières non encore intégrées à sa base de clients. En province, le Groupe entend renforcer ses forces de vente région par région et tirer avantage, au cas par cas, des journaux gratuits qui constituent, vis-à-vis des agences immobilières et du grand public, des relais de notoriété locaux efficaces de l'offre de diffusion sur Internet.

#### **6.1.3.2 Capturer une part croissante du budget marketing des agences immobilières**

Selon les estimations du Groupe, la proportion des dépenses liées à Internet dans les dépenses *marketing* des agences immobilières reste encore relativement modérée mais est susceptible d'augmentation compte tenu notamment de la découverte croissante par ces dernières de l'efficacité de la diffusion en ligne.

Le montant moyen facturé par client en province est en effet passé de 221,2 euros en décembre 2006 à 255,6 euros en décembre 2007 (soit une hausse de 15,5 %), alors que sur la même période, le montant moyen facturé par client en Île-de-France est passé de 337,6 euros à 373,3 euros (soit une hausse de 10,6 %). La valeur plus élevée du montant moyen facturé par client en Île-de-France par rapport à celle du montant moyen facturé par client en province traduit la plus grande maturité du marché de l'Île-de-France où la diffusion des petites annonces immobilières professionnelles sur Internet tend de



plus en plus à égaler voire à supplanter la diffusion de ces annonces par voie de presse (gratuite et payante). Cette tendance facilite les efforts du Groupe pour mieux sensibiliser ses clients à ses offres de services et permet de facturer les abonnements à des niveaux plus élevés.

Le Groupe estime en outre bénéficier d'une marge de manœuvre significative en matière de tarification. Le tarif des petites annonces immobilières en ligne pour les agences immobilières reste en effet très inférieur à celui des petites annonces immobilières classiques sur support papier et ce, pour une diffusion plus longue, plus large et de meilleure qualité.

#### ***6.1.3.3 Enrichir l'offre du Groupe en saisissant de nouveaux relais de croissance***

Le Groupe entend continuer à placer la croissance organique au cœur de sa stratégie en saisissant de nouveaux relais de croissance qui présenteraient à la fois une forte complémentarité avec ses activités actuelles et des synergies lui permettant d'améliorer sa rentabilité.

Le Groupe a été précurseur sur le marché de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet en proposant une large gamme de services attractifs à ses agences immobilières clientes (création de sites Internet personnalisés, référencement, hébergement, maintenance, suivi des appels, etc.) et aux internautes (définition de critères de recherche, alertes e-mail, etc.).

Conscient de l'importance de l'innovation et du renouvellement des services offerts pour conforter sa position de leader sur le marché français de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet et continuer d'accroître sa notoriété, le Groupe entend continuer de proposer des nouveaux services connexes à son cœur de métier, notamment (i) en diffusant de nouvelles catégories de petites annonces (locations de vacances et locations de luxe, baux commerciaux, commerces, bureaux) ou (ii) en développant des services *premium* à destination des agences immobilières (mise en place de relais de publicité locale, développement des partenariats, apport de contacts vendeurs, frais d'abonnement pour les agences immobilières souhaitant diffuser par l'intermédiaire de la plate-forme intercabinet) et des internautes (« bons plans » et alertes prioritaires payantes).

L'acquisition de la société Péricle's, spécialiste du développement et de la commercialisation de solutions informatiques de gestion destinées aux agences immobilières, permet au Groupe de renforcer sa situation de partenaire incontournable des agences immobilières en offrant une prestation globale en matière de communication et de gestion.

#### ***6.1.3.4 Saisir les opportunités de croissance externe***

La croissance de la part de marché du Groupe, comme celle du chiffre d'affaires réalisé avec chaque client, peut également être réalisée par le biais d'opérations de croissance externe auxquelles le Groupe reste attentif.

D'éventuelles opérations de croissance externe pourraient ainsi avoir pour objectif, d'une part, de gagner des parts de marché en Île-de-France, en province mais également en Europe en poursuivant un programme d'acquisitions ciblées dans ces différentes zones géographiques et, d'autre part, d'augmenter le chiffre d'affaires moyen réalisé avec chaque client.

Le Groupe entend également profiter du positionnement international d'Immostreet pour développer et renforcer son activité au niveau international et bénéficier ainsi d'une position stratégique en cas de consolidation du secteur.

### **6.1.4 Les produits et services du Groupe**

Le Groupe est le premier exploitant de sites Internet dédiés aux petites annonces immobilières en France.

Il s'appuie sur le succès de l'exploitation de ses sites Internet pour proposer une offre riche et attractive de prestations Internet dédiées aux professionnels de l'immobilier. Ces derniers peuvent ainsi bénéficier de l'expertise du Groupe dans le domaine de la conception, de l'optimisation, de l'hébergement et de la maintenance de leurs propres sites Internet. Le Groupe a en outre réussi à valoriser son audience par le biais de services payants destinés aux internautes et par la vente d'espaces publicitaires destinés aux annonceurs.

Le tableau ci-dessous présente, par domaine d'activité, les chiffres d'affaires consolidés (normes I.F.R.S.) du Groupe pour les années 2007 et 2006. afin de permettre aux investisseurs d'apprécier l'évolution opérationnelle du Groupe et de ses activités, les éléments du compte de résultat de l'exercice 2007 seront comparés à un compte de résultat 2006 établi pour une période de 12 mois.

Le tableau ci-dessous présente, par domaine d'activité, le type de clients auxquels le Groupe s'adresse :

	<b>Agences immobilières</b>	<b>Promoteurs immobiliers</b>	<b>Entreprises de services associés à l'immobilier</b>	<b>Internautes</b>
<b>Petites Annonces et Media</b>				
Petites annonces	√	√		
Publicité en ligne et partenariats	√	√	√	
Services directs aux internautes				√
<b>Services</b>	√	√		
<b>Logiciels</b>	√			

Certains clients facturés du Groupe exploitent plusieurs points de vente. Le Groupe conclut généralement un contrat par agence immobilière, quel que soit le nombre de points de vente. Ainsi, au 31 décembre 2007, le Groupe comptait environ 11 576 professionnels de l'immobilier (hors promoteurs immobiliers) facturés, correspondant à plus de 15 651 points de vente immobiliers.

Le tableau ci-dessous présente, aux 31 décembre 2006 et 2007, le nombre de points de vente immobiliers clients du Groupe en Île-de-France et en province, le nombre de clients potentiels en Île-de-France et en province ainsi que le taux de pénétration en Île-de-France et en province :

	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Nombre de points de vente immobiliers clients du Groupe (hors promoteurs immobiliers)</b>		
Île-de-France	4 898	5 614
Province	7 131	10 037
<b>Total</b>	<b>12 029</b>	<b>15 651</b>
<b>Nombre de points de vente immobiliers clients potentiels du Groupe (hors promoteurs immobiliers)<sup>(1)</sup></b>		
Île-de-France	7 737	7 737
Province	25 888	25 888
<b>Total</b>	<b>33 625</b>	<b>33 625</b>
<b>Taux de pénétration</b>		
Île-de-France	63%	73%
Province	28%	39%
<b>Total</b>	<b>36%</b>	<b>47%</b>

(1) Estimation Société (sur la base du fichier prospection du Groupe).

### 6.1.4.1 Les Petites Annonces et Media

#### 6.1.4.1.1 La diffusion de petites annonces immobilières professionnelles

##### 6.1.4.1.1.1 Les agences immobilières, principaux clients du Groupe

Le service de diffusion de petites annonces immobilières professionnelles est le cœur de métier du Groupe. Le Groupe propose à ses clients, les agences immobilières, de diffuser et de promouvoir leurs petites annonces immobilières sur son bouquet de diffusion constitué des sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immastreet.com](http://www.immastreet.com), des principaux portails Internet français et des sites Internet partenaires à l'étranger et, le cas échéant, dans un journal régional de petites annonces immobilières du Groupe.

#### La diversité géographique des agences immobilières clientes du Groupe

Le tableau ci-dessous présente la répartition géographique du chiffre d'affaires consolidé du Groupe établi en normes I.F.R.S. entre l'Île-de-France et la province, pour les années 2006 et 2007.

(en milliers d'euros)	2006		2007	
	Montant	%	Montant	%
Île-de-France	21 152	56,0%	29 160	51,0%
Province	16 594	44,0%	28 060	49,0%
<b>Total</b>	<b>37 746</b>	<b>100,0%</b>	<b>57 220</b>	<b>100,0%</b>

#### La conclusion de partenariats avec les réseaux nationaux de franchise

Le Groupe a conclu, ainsi que l'illustre le tableau ci-dessous, des accords nationaux de partenariat avec la majorité des réseaux immobiliers, notamment, Arthur Immobilier, Century21, Imogroup, Keops, Laforêt Immobilier, Lamy, Guy Hoquet ou encore Orpi.

Réseau d'agences immobilières	Nombre d'agences		Accord national de partenariat
	Total	Clientes du Groupe (en %)	
Orpi	1 420	60%	✓
Century 21	910		✓
Laforêt Immobilier	900		✓
Guy Hoquet	650		✓
Arthur L'Optimist	400		✓
Era	350		✓
Autres	28 970	44%	

(Source : Société)

Ces accords permettent de promouvoir les services du Groupe auprès des membres de ces réseaux et de faire bénéficier chaque agence contractante de certains avantages tarifaires.

Ces accords nationaux de partenariat présentent pour le Groupe les avantages suivants :

- meilleure connaissance du marché ;
- meilleure compatibilité informatique pour la transmission des fichiers de petites annonces immobilières ; et
- référencement parmi les partenaires français privilégiés des réseaux immobiliers.

### *La modularité des tarifs du Groupe*

Au 31 décembre 2007, le Groupe proposait des forfaits mensuels dont le montant varie, par tranche et selon un tarif dégressif, en fonction du nombre de petites annonces immobilières publiées. Au 31 décembre 2007, le montant du forfait minimum s'élevait à 205 euros en Île-de-France (d'une jusqu'à dix annonces) et à 115 euros en province (d'une jusqu'à vingt annonces). Sur un mois donné, chaque client peut modifier, dans la limite du nombre contractuel, ses petites annonces en ligne autant de fois qu'il le souhaite. Depuis janvier 2007, les clients bénéficient également de tarifs préférentiels s'ils publient leurs petites annonces à la fois sur [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et sur [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com). Au 31 décembre 2007, 44,3 % des clients (hors promoteurs immobiliers) étaient abonnés à cette offre couplée.

Les tarifs du Groupe sont en outre adaptés à l'audience potentielle des sites Internet sur lesquels les petites annonces sont diffusées.

La grille tarifaire du Groupe qui varie en fonction des canaux de diffusion comprend trois zones :

- l'Île-de-France : le montant du forfait pour la diffusion de 10 petites annonces immobilières sur un seul site ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) ou [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) commence à 205 euros et sur les deux sites ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) à 375 euros ;
- la province avec journaux gratuits : le montant du forfait pour la diffusion de 20 petites annonces immobilières sur un seul site ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) ou [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) commence à 175 euros et sur les deux sites ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) à 270 euros ;
- la province sans journaux gratuits : le montant du forfait pour la diffusion de 20 petites annonces immobilières sur un seul site ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) ou [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) commence à 115 euros et sur les deux sites ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) à 210 euros.

La grille tarifaire du Groupe varie en outre selon que le client est une agence ou une succursale et en fonction de services connexes proposés par le Groupe, tels que :

- le book@nnonces : un livre électronique permettant à l'agence de présenter aux internautes l'ensemble de son portefeuille d'annonces publiées sur les sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) ;
- la présence dans l'annuaire des professionnels de l'immobiliers ;
- le lien hypertexte cliquable vers le site de l'agence.

En sus des formules de diffusion d'annonces, des produits complémentaires sont proposés sous forme d'abonnement mensuel :

- les packs Webvisium qui comprennent notamment les kits photo, les frais de mise en service ou le forfait annuel de diffusion de l'ensemble des vues à 180° correspondant à un bien immobilier ;
- les forfaits d'affichages d'annonces Pole Position qui permet aux clients de faire apparaître une sélection de leurs annonces en tête des listes de résultats du site [www.seloger.com](http://www.seloger.com).

Les contrats de service de diffusion de petites annonces immobilières sont en règle générale conclus pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction avec faculté de résiliation par chacune des parties sous réserve du respect d'un préavis d'un mois après écoulement d'une période incompressible de trois mois. Ces contrats prévoient une facturation mensuelle.

La clientèle du Groupe est fortement atomisée : en 2007, aucun client de l'activité petites annonces ne représentait plus de 180 000 euros de chiffre d'affaires annuel.

#### 6.1.4.1.1.2 La diffusion de petites annonces immobilières sur Internet

Le Groupe diffuse les petites annonces immobilières de ses clients principalement sur ses sites Internet et également sur les pages immobilières de ses partenaires Internet.

*SeLoger.com, le premier site Internet de petites annonces immobilières professionnelles*

Le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) donne accès à la plus importante offre de petites annonces immobilières de professionnels sur toute la France, pour tous les types de mandats (locations, ventes, fonds de commerce, prestige, etc.).

**SeLoger.com** English version

Accueil | Annonces | Financer | Emménager | Au quotidien

**Le n°1 de l'immobilier sur Internet** Aujourd'hui, 1 045 879 annonces

Achat | Location | Bureaux & Commerces | Location vacances

Type de bien: Maison / Villa, Appartement | Nombre de pièces: [ ] | Nb. de chambres: [ ]

Situé à: (villes, départements, codes postaux) | Critères avancés (Métros - RER) | Immobilier à l'étranger

Budget €: Mini: [ ] Maxi: [ ] | Surface m²: Mini: [ ] Maxi: [ ] | Rechercher

Plus de critères: Photos, Fraîcheur de l'annonce | Recherche avancée

Annuaire d'agences immobilières | Visites virtuelles, vidéos | Sélection Prestige

Crédit Immobilier: Trouvez votre crédit et réalisez votre projet grâce aux différentes offres proposées sur SeLoger.com.

Immobilier neuf | Prix de l'immobilier | Alerte par email | Louer, Vendre un bien

**IMMOBILIER**

- 914 556 ventes
- 131 323 locations
- Achat dans l'ancien
- Ventes de prestige
- Produits d'investissement
- Viagers
- Ventes neuf
- Aide à la mutation
- Trouvez une agence immobilière
- Bureaux & Commerces
- Locations vacances

**FINANCER**

- Crédit immobilier
- Comparateur
- Calculatrices
- Observatoire des taux
- Assurance Crédit
- Rachat de Crédit
- Défiscalisation
- Frais d'emménagement
- Prêt Pass-Travaux
- Cautions & Garanties

Spécial Propriétaires

- Mettre un bien en vente, en location
- Estimer votre bien, La carte des prix
- Diagnostics techniques, Metrages, Amiante

**EMMENAGER**

- Devis Déménagement
- Location de véhicules
- Devis Assurances
- Devis Travaux

**AU QUOTIDIEN**

- Assurance habitation
- Assurances santé
- Assurances auto
- Boutique design

Bon plan vente

Appartement  
92 St Cloud  
435 000 €

Rechercher un bien par quartier

Nouvelle fonctionnalité: SeLoger.com vous propose désormais d'affiner votre recherche par quartiers, découvrez comment utiliser ce service.

HSBC PREMIER JAPON

MAROC: Un succès qui ne se dément pas

INTERVIEWS: La pierre, un placement sûr. Un professionnel de l'immobilier connaît très bien sa ville. M. René ...

ACTUALITES: Marions-les, marions-les, la liste de mariage peut servir d'apport personnel. Les stations de ski se mettent au blanc.

BON A SAVOIR: L'avant-contrat: un document qui engage

Au 31 décembre 2007, le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) proposait environ 940 000 petites annonces immobilières professionnelles actualisées quotidiennement, en provenance d'environ 11 576 professionnels de l'immobilier (hors promoteurs immobiliers) clients du Groupe.

Le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) organise ses petites annonces immobilières en cinq catégories principales :

- location (location, colocation, résidence étudiante, location temporaire, senior) ;
- vente (vente, vente de prestige, produit d'investissement, viager) ;
- vente dans l'immobilier neuf (lien vers le site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com), lui-même organisé en trois catégories : habiter, investir, construire) ;
- bureaux et commerces ; et
- location vacances.

Chacune de ces catégories permet à l'internaute de préciser sa recherche en fonction de différents critères (lieu, surface, type d'habitation, prix), de sorte qu'il puisse cibler au mieux les petites annonces immobilières susceptibles de l'intéresser.

Les petites annonces affichées comme résultat de la recherche permettent d'accéder, selon ce que souhaite l'agence immobilière ayant mis en ligne la petite annonce, à la consultation de photos, à un lien vers le site Internet de l'agence immobilière, à l'adresse électronique et au numéro de téléphone de l'agence immobilière ou à la localisation exacte du bien.

Le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) propose également à l'internaute de souscrire à un service gratuit d'alerte qui lui permet de recevoir, en temps quasi-réel ou tous les quatre jours, sur sa messagerie électronique les petites annonces immobilières correspondant à ses critères de recherche. Un service d'alerte complémentaire payant par SMS est également mis à la disposition de l'internaute.

A partir du concept de « marché de l'habitat », le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) propose également des services complémentaires destinés à accompagner l'internaute dans les différentes étapes de son projet immobilier, depuis sa recherche de logement jusqu'à son installation finale. Ces services sont regroupés par thèmes, à savoir : Rechercher, Financer, Emménager, Au Quotidien.

*Immostreet.com, la plate-forme européenne*

Le site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) est le portail européen de petites annonces immobilières professionnelles du Groupe lancé en 2004.



Mon ImmoStreet Email  Mot de passe  [OK](#) | [S'inscrire](#)

**1 593 079**

annonces immobilières  
en France et en Europe



France : 658 156 annonces "du studio  
au château"



[Ventes](#) | [Locations](#) | [Neuf](#) | [Vacances](#) | [Viager](#)

Situation  (?) Bien Appartement

Prix entre  et  €

Surface entre  et  m2

Pièces entre  et

Chambres entre  et

Recevez par mail :  
 Vos annonces  
 Notre newsletter

Nom

Email

[Actualiser](#) | [RECHERCHER](#)

### Diagnostics

**Amiante, Loi Carrez, Plomb, Termite...**

Quelles sont les obligations en terme de diagnostics avant la vente de votre bien ?

Faites gratuitement une demande de devis

### Financement

Profitez des offres de nos partenaires et trouvez la meilleure formule.



### France

<a href="#">Espagne</a>	<a href="#">Ventes</a>
<a href="#">Italie</a>	<a href="#">Immobilier Neuf</a>
<a href="#">Suisse</a>	<a href="#">Locations</a>
<a href="#">Belgique</a>	<a href="#">Locations</a>
<a href="#">Allemagne</a>	<a href="#">Vacances</a>
<a href="#">Portugal</a>	<a href="#">Faire Construire</a>

### Economies d'impôts

Si vos impôts vous pèsent, mettez-les au régime Défisicalisation !  
Devenez propriétaire, réalisez des économies d'impôts et constituez vous des revenus locatifs.



### Acheter pour louer

Vérifiez ce que vous pouvez gagner avec la loi Robien.



### Revendre ou Louer

Nos agences immobilières partenaires peuvent vous y aider.



Enfin un chez vous qui n'est pas chez un autre !

HEUREUXPROPRIETAIRE.COM

### International

**Etats-unis**

- 7 148 annonces
- 7 005 Ventes
- 131 Locations

**Israël**

- 6 872 annonces
- 6 062 Ventes
- 784 Locations

**Nouveau**

- Andorre
- Brésil

### Prix du marché

Estimez en ligne la valeur de votre bien immobilier



### Caution, dépôt de garantie...

Avant de signer votre bail, pensez aux AIDES LOCA-PASS® !



### Rénovation, décoration, aménagement...

Empruntez jusqu'à 8 000 € à un taux fixe de 1,5 % TEG grâce au PRET PASS-TRAVAUX® de Cilgere.



### Location mode d'emploi

Locataire ou bailleur, toutes les réponses à vos questions sont dans le Guide Pratique ImmoStreet !



### A la une aujourd'hui

Déduction des intérêts d'emprunt : élémentaire !

[Suite des articles](#)



### Annuaire d'agences immobilières

Retrouvez toutes les agences immobilières de votre département.

Il regroupe, dans le cadre d'un partenariat gratuit, différents diffuseurs européens de petites annonces immobilières dans le but de créer une offre européenne de petites annonces en provenance des professionnels de l'immobilier. Les partenaires du Groupe sont les suivants :



Le site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) intègre, en plus de la majorité des informations et des petites annonces immobilières professionnelles disponibles sur le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com), des petites annonces immobilières professionnelles en provenance d'Allemagne, de Belgique, d'Espagne, d'Italie, d'Israël, du Portugal et de Suisse. Les petites annonces immobilières professionnelles disponibles sur le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com) sont en outre diffusées par les sites des partenaires locaux du Groupe dans les pays précités ainsi qu'au Royaume-Uni.

Au 31 décembre 2007, le site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) proposait ainsi plus de 1 506 000 petites annonces immobilières professionnelles européennes, dont environ 585 000 petites annonces immobilières professionnelles françaises.

Les petites annonces immobilières publiées sur le site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) sont consultables, grâce à un logiciel de traduction automatique, en neuf langues (allemand, anglais, chinois, espagnol, français, italien, néerlandais, portugais et russe) et sont diffusées sur les sites des partenaires situés dans les 8 autres pays.

Le Groupe est l'initiateur et l'opérateur technologique de cette plate-forme européenne d'intégration et de traduction des petites annonces immobilières. Chaque partenaire reste, quant à lui, totalement indépendant, conserve la maîtrise de ses clients et des petites annonces immobilières qu'il souhaite diffuser et demeure libre de valoriser dans son pays, sur le plan commercial, cette diffusion européenne.

*Selogerneuf.com, le site de petites annonces de l'immobilier neuf*

Le site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com) est un site portail de l'immobilier neuf organisé autour de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier d'investissement.



## MISE EN VENTE DE DEUX NOUVELLES RÉSIDENCES À RIVES DE SEINE

[voir l'offre de lancement](#)

### HABITER RESIDENCE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

#### Rechercher votre logement (appartement neuf, maison)

• Sélectionnez les programmes en France :   
(Précisez une ville, code postal)

#### Affiner votre recherche (facultatif) :

Type de bien :    
Nombre de pièces : entre  et



Ou choisissez un autre pays :    
(et découvrez les programmes à l'étranger)

### INVESTIR PRODUITS DE DEFISCALISATION

#### Recherchez par type d'investissement

• Découvrez les programmes par type de loi :

Loi de Robien / Borloo  Loi Girardin / Paul / Pons  Loi Malraux  
 L.M.P. / L.M.N.P.  Z.R.R. / Demessine  Monuments historiques

[Plus d'informations  
sur la loi sélectionnée](#)

### CONSTRUIRE

#### Recherchez un terrain à bâtir

• Consultez les offres de terrains par département :

Les offres de terrains des promoteurs / lotisseurs  
 Toutes les offres de terrains

Toutes nos annonces de logement

#### Dossier du mois :



#### Assurer votre prêt immobilier : pourquoi, comment, avec quel organisme ?

En souscrivant un prêt immobilier, le banquier propose à l'emprunteur une assurance décès invalidité et une assurance chômage. Ces deux assurances ne sont pas ...

#### Nos articles :

- [Financement](#)  
- [Dossiers spéciaux](#)  
- [Interviews](#)

#### Enquêtes :

- [Paris IDF](#)  
- [Régions](#)

#### Chiffres et indices :

- [Barèmes et indices Insee](#)

#### Finance



#### Investissement & défiscalisation

Analysez et simulez votre pression fiscale et réduisez vos impôt.



#### Service Gestion Locative

Confiez la gestion et l'administration de vos biens à des professionnels.



#### Label de qualité et d'équipement

Découvrez la charte d'engagement des programmes équipés d'un label.



#### Financement

Comparez les solutions de financement de plus de 110 banques partenaires.

#### Liens Utiles

[Crédit](#) - [Cuisine](#) - [Déménagement](#) - [Piscine](#)

#### Annuaire des promoteurs

[Consultez en ligne toutes leurs coordonnées](#)

[Nous contacter](#) - [Mentions légales](#) - [Plan du site](#) | SeLogerneuf.com est un service du Groupe [Pressimmo](#) On Line - Réseau SeLoger.com  
SAS au capital de 1.350.000 Euros - RCS : Paris B 425 074 481 216 Avenue Jean Jaurès - 75019 Paris Tous droits réservés

Au 31 décembre 2007, le site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com) comptait parmi ses clients la majorité des acteurs principaux du secteur de l'immobilier (tels que Nexity, Bouygues, Kaufman & Broad, Icade/Capri, Meunier-Espace Immobilier BNP Paribas, Vinci ou Eiffage, Promogim, Cogedim, Sogeprom). En décembre 2007, le Groupe proposait plus de 1 567 programmes immobiliers neufs sur la France entière (contre 1 270 en décembre 2006 et 803 en décembre 2005) et estimait que le segment des petites annonces de programmes immobiliers neuf concernait environ 4 000 programmes immobiliers par an.

Grâce au site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com), le Groupe se positionne comme un spécialiste de l'immobilier neuf et répond ainsi à la préoccupation des promoteurs immobiliers d'être diffusés sur un portail spécifique.

### *Les pages immobilières des principaux acteurs de l'Internet*

Outre les sites spécifiques du Groupe ([www.seloger.com](http://www.seloger.com), [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) et [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com)) sur lesquels les petites annonces immobilières de ses clients sont mises en ligne, le Groupe bénéficie d'une large diffusion des petites annonces immobilières professionnelles de ses clients sur les portails Internet français les plus consultés, représentant un accès à plus de 90 % de l'audience du Web français<sup>9</sup>.

Le Groupe a conclu des partenariats notamment avec (i) Microsoft (msn.fr), TF1 (e-TF1.fr), pour la diffusion sur les pages immobilières de ces portails des petites annonces de Seloger.com et (ii) Alice, AOL, Club Internet, Le Monde.fr, Yahoo! France, pour la diffusion sur les pages immobilières de ces portails des petites annonces mises en ligne sur le site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com).

#### *6.1.4.1.1.3 Les autres modes de diffusion des petites annonces immobilières*

##### *La presse gratuite spécialisée : un relais de notoriété locale*

Le Groupe diffuse les petites annonces immobilières professionnelles de certains clients de province dans ses journaux de petites annonces, vecteur traditionnel de diffusion des professionnels de l'immobilier en province.

Le Groupe considère en effet que la presse gratuite spécialisée doit être utilisée comme un relais de notoriété locale en province, permettant à la fois de promouvoir les sites Internet du Groupe et d'accompagner le développement et l'utilisation d'Internet, en particulier dans les régions où la pratique de l'Internet est en cours de développement.

Le Groupe édite cinq journaux gratuits mensuels de petites annonces immobilières professionnelles : SeLogger 69 (Lyon), SeLogger 31 (Toulouse), SeLogger 13 (Aix-Marseille), SeLogger Alsace et SeLogger Bretagne.

##### *La presse payante : un vecteur historique de diffusion*

De 1996 à 2006, le Groupe a édité le journal bimensuel SeLogger, consacré aux petites annonces immobilières des agences de la région parisienne. Ce journal était vendu en kiosque 2,30 euros. Le Groupe a décidé d'arrêter, au troisième trimestre 2006, la publication du journal SeLogger en Île-de-France en raison de la maturité du marché de l'immobilier sur Internet en région parisienne ne nécessitant plus de relais papier.

Depuis 1999, afin de relayer l'offre des promoteurs immobiliers soucieux de conserver un support marketing papier, notamment pour l'immobilier de prestige, le Groupe édite le magazine mensuel SeLoggerNeuf consacré aux petites annonces relatives aux programmes immobiliers neufs en France. Ce journal est vendu en kiosque en région parisienne au prix de 3 euros.

##### *L'Internet mobile : un relais complémentaire*

Le Groupe diffuse en outre les petites annonces immobilières professionnelles de ses clients mises en ligne sur ses sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) sur l'Internet Mobile via le moteur de recherche Gallery, accessible depuis tous les opérateurs de téléphonie mobile, ou alors directement depuis les annuaires de sites proposés par SFR.

#### *6.1.4.1.1.4 La gestion de la base de données des petites annonces immobilières*

La production et la diffusion de la base de données contenant les petites annonces immobilières professionnelles est organisée comme suit.

---

<sup>9</sup> Source : Nielsen Netrating, février 2008, visiteurs uniques dédoublés.

### *La réception des petites annonces et des visuels*

Le Groupe, respectueux des modes d'organisation de ses clients, reçoit les petites annonces et les visuels (photos, plans et visites virtuelles) par l'intermédiaire de trois canaux de distribution distincts :

- par transfert informatisé de données (80,3 % des petites annonces reçues au mois de décembre 2007) ;
- par saisie en ligne par le client sur le site Internet du Groupe dédié à cet effet, [www.pressimmo-online.com](http://www.pressimmo-online.com) (19,2 % des petites annonces reçues sur la même période) ; et
- par télécopie et saisie manuelle par des salariés du Groupe (0,5 % des petites annonces reçues sur la même période).

La compatibilité de la plupart des logiciels des agences immobilières clientes avec les solutions informatiques utilisées sur les sites Internet [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) permet un acheminement automatique des fichiers de petites annonces et des visuels issus des agences clientes sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une nouvelle saisie des informations. Une telle situation permet d'assurer, en temps réel, une mise à jour permanente des petites annonces diffusées sur les sites Internet du Groupe.

De nombreuses entreprises informatiques se sont spécialisées dans le développement de logiciels pour les professionnels de l'immobilier. Afin d'augmenter et de faciliter le transfert des petites annonces des agences immobilières vers les sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) et réduire ainsi les temps de mise en ligne des petites annonces sur lesdits sites, le Groupe a conclu, depuis dix ans, des accords de partenariat avec les éditeurs desdits logiciels et a développé une plate-forme de transferts, afin de rendre compatibles ses solutions informatiques avec celles des agences immobilières. Aujourd'hui, les solutions informatiques des sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) sont les seules à être compatibles avec près de 40 logiciels utilisés en agence.

### *Le traitement de la qualité des petites annonces et des visuels*

Attaché à la qualité des petites annonces et des visuels mis en ligne sur les sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), le Groupe met en œuvre une politique de contrôle de la qualité des petites annonces et des visuels reçus et stockés sur sa base centrale, à l'aide de filtres automatisés et de contrôles de cohérence effectués par des salariés du Groupe. Un tel traitement constitue un gage de qualité pour les agences immobilières et pour les internautes recherchant un bien immobilier.

### *La mise en ligne des petites annonces et des visuels*

La mise en ligne des petites annonces et des visuels est réalisée par le transfert des petites annonces et des visuels de la base centrale vers la base Web qui abrite les différents sites Internet du Groupe et plus généralement, l'ensemble du bouquet de diffusion du Groupe.

Dès sa mise en ligne, chaque nouvelle petite annonce immobilière est intégrée dans le système d'alertes gratuites par e-mails, par SMS ou MMS et par l'Internet mobile et est immédiatement diffusée sur les adresses électroniques des internautes susceptibles d'être intéressés par cette petite annonce. Le Groupe adresse en moyenne 4 millions d'alertes par e-mails par mois.

Pour de plus amples détails sur la plate-forme technique et les logiciels, voir le Chapitre 11 « Recherche et développement, brevets et licences » du présent document de référence.

## 6.1.4.1.2 La publicité en ligne et les partenariats

### 6.1.4.1.2.1 La publicité en ligne et l'email marketing

L'objectif du Groupe consiste à capter les internautes en amont de leur projet immobilier, afin de promouvoir, grâce à la diffusion d'espaces publicitaires de professionnels de l'immobilier ainsi que de divers prestataires de services (crédits immobiliers, assurances, etc.), toutes les démarches utiles à la réalisation de leur projet immobilier.

Le système des vignettes publicitaires ciblées géographiquement et par rubrique, qui s'inspire des encarts publicitaires visibles sur les supports papiers, permet au Groupe d'offrir aux agences immobilières clientes la possibilité d'insérer une vignette de présentation de leur agence sur les pages des sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) pour les petites annonces relevant du même code postal que l'agence immobilière. Cet outil permet d'assurer aux agences immobilières une visibilité institutionnelle et géographique auprès des internautes qui ont accès à la présentation des agences sur les pages de résultats des annonces correspondant à leurs critères de recherche.

The screenshot displays a search results page on a real estate website. The main listing is for an apartment (Appartement t4) in Toulouse, priced at 233,000 €. The page includes search filters, a list of agencies, and a sidebar with additional services. Red arrows highlight specific elements:

- Vignette:** Points to the logo of 'AVIS-Immobilier' in the 'Spécialistes de la région' section.
- Pole Position:** Points to the title 'Appartement t4' in the main listing.
- Lien interactif:** Points to the 'Email' link in the 'Bourse de l'Immobilier' section.

Other visible elements include search filters (Type de bien, Prix, Surface, Chambres), a search bar, and various agency logos (Janua, Crédit Agricole, Carlit Immobilier, SIA, Damedu).



Le Groupe a en outre optimisé la vente des espaces publicitaires sur ses sites Internet en changeant à compter du 1<sup>er</sup> février 2007, sa régie publicitaire pour AOL Média Networks, en lui confiant la prospection, la commercialisation et la promotion des espaces publicitaires des sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com), [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) et [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com), sauf pour les professionnels de l'immobilier qui sont prospectés directement par le Groupe.

Afin de valoriser sa base de données utilisateurs, le Groupe a également conclu un partenariat avec la société Come & Stay, entreprise spécialisée en matière de *marketing* direct sur Internet. Ce partenariat, par lequel Come & Stay est en charge de l'envoi de messages informatifs et d'offres promotionnelles aux utilisateurs des sites Internet du Groupe, permet au Groupe d'assurer un suivi et une fidélisation des utilisateurs ayant manifesté la volonté de recevoir ces alertes par courriers électroniques (*newsletters*) mais aussi des messages de sociétés tierces.

#### 6.1.4.1.2.2 Les partenariats

Le Groupe a noué des partenariats avec des entreprises présentes dans le secteur des services auxiliaires de la vente et de la location immobilière. Ainsi, il propose sur les deux sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), notamment :

- des services de location de véhicules de déménagement en liaison avec Europcar ;
- des services d'ameublement en liaison avec Castorama, La Redoute et Kelkoo ;
- des services personnalisés de comparaison des conditions de financement d'un projet immobilier avec les sociétés Meilleurtaux.com et Empruntis ;
- des solutions de financement des projets d'investissement immobilier en exclusivité avec les Caisses Régionales du Crédit Agricole depuis janvier 2007.

Les partenariats sont, pour l'essentiel, facturés au forfait, au clic (par l'intermédiaire des régies publicitaires) ou au partage de revenus.

Outre le chiffre d'affaires généré par ces partenariats, la promotion de l'ensemble de ces services autour des projets immobiliers participe de la notoriété et de la qualité des sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) qui accompagnent et orientent les internautes tout au long de leur projet immobilier.

#### 6.1.4.1.3 Les services directs aux internautes

Le Groupe souhaite se positionner comme le portail de l'immobilier sur Internet dont le cœur de métier consiste à proposer aux internautes recherchant un bien immobilier l'offre nationale et européenne la plus large de petites annonces immobilières.

Le service gratuit de consultation de petites annonces immobilières permet à l'internaute recherchant un bien immobilier d'obtenir, à l'aide d'un moteur de recherche détaillé incorporé aux sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), une liste de petites annonces correspondant à ses critères de recherche. Les annonces obtenues indiquent les coordonnées de l'agence immobilière à laquelle l'internaute peut s'adresser pour obtenir des renseignements complémentaires, mais également le prix, la localisation (ville, quartier), la surface, une description et, le cas échéant, des photos du bien ou une visite virtuelle.

L'internaute a la possibilité d'affiner ses critères de recherche et de les enregistrer en vue d'une consultation future et de bénéficier du service d'alertes gratuites par e-mails. Ce service permet à l'internaute de recevoir par courrier électronique toutes les annonces correspondant à ses critères de recherche dès que celles-ci sont mises en ligne sur le site Internet du Groupe. L'internaute dispose à tout moment de la possibilité de faire cesser ces alertes.

Le service de consultation des petites annonces immobilières sur les sites du Groupe est gratuit :

- en ce qui concerne les annonces de vente, et
- en ce qui concerne les annonces de location de plus de cinq jours.

Un service payant permet à l'internaute, par le biais du ticket selogerpass (1,34 euro l'appel majoré de 34 centimes d'euro par minute), d'avoir accès aux coordonnées des points de vente immobiliers proposant des annonces de location de moins de deux jours.

#### 6.1.4.1.3.1 *Les Guides-Conseils Immobiliers*

Pratiques et régulièrement mis à jour, les Guides-Conseils Immobiliers ont été conçus pour répondre de façon claire aux problématiques des particuliers qui désirent entreprendre un projet immobilier. Rédigés par une équipe d'experts et de juristes, les Guides-Conseils Immobiliers recensent, pour chaque thème abordé, les points essentiels pour mener à bien son projet immobilier. Le format électronique adopté pour les Guides-Conseils Immobiliers permet une mise à jour très régulière ce qui, dans un contexte immobilier évolutif et complexe, garantit à leurs lecteurs une information fiable et conforme aux évolutions de la législation.

Au 31 décembre 2007, les ouvrages suivants étaient proposés au téléchargement en ligne sur les sites Internet du Groupe :

- Bien acheter, 43 pages, 7 euros ;
- Faire construire, 33 pages, 6 euros ;
- Financer votre logement, 31 pages, 6 euros ;
- Fiscalité et immobilier, 40 pages, 6 euros ;
- Investir dans la pierre, 40 pages, 6 euros ;
- Location : mode d'emploi, 40 pages, 6 euros ;
- Kit de la location meublée, 84 pages, 15 euros ;
- Kit de la location saisonnière, 56 pages, 15 euros ;
- Le logement de la personne dépendante, 49 pages, 7 euros.

#### 6.1.4.1.3.2 *L'argus des prix en matière immobilière*

Le site [www.lacoteimmo.com](http://www.lacoteimmo.com), qui permet notamment au Groupe de valoriser les informations contenues dans sa base de données, propose à l'internaute locataire, vendeur ou acquéreur, trois outils payants lui permettant d'évaluer en ligne les prix des biens immobiliers :

- *l'estimation flash* qui permet de connaître les prix de mise en vente ou de location dans plus de 2 000 villes en France (pondération analytique des prix au m<sup>2</sup> à partir d'une base de plus de 500 000 petites annonces par an) pour un prix de 1,68 euro ;
- *l'estimation personnalisée* qui permet, à partir d'un questionnaire détaillé (confort, surface, etc.), d'obtenir, pour un prix de 6 euros, une estimation des prix de mise en vente ;
- *l'historique des ventes* qui propose, pour un prix de 10 euros, des listes de références des ventes immobilières d'Île-de-France enregistrées par les notaires ; ces listes sont extraites de

la Base d'Informations Économiques Notariales (B.I.E.N.) constituée par la profession notariale.

Les prix de l'immobilier sur votre mobile avec **GALLERY** >>. Envoyez **lacoteimmo** par SMS au 30130 (cout d'un SMS non surtaxé)



Nos fournisseurs de données statistiques



### Estimez votre patrimoine immobilier !

LaCoteimmo vous propose, pour la première fois en France, un observatoire des prix constamment mis à jour. Nos produits complémentaires d'une parfaite neutralité permettent chaque jour aux acheteurs et aux vendeurs de mieux connaître les évolutions du marché immobilier.

#### Pour bien négocier :

Plusieurs produits pour des besoins différents. Découvrez leurs usages spécifiques, que vous soyez propriétaires ou que vous cherchiez à acheter ou louer.

Utilisez, pour la première fois en France, l'expertise de plusieurs bases de données régulièrement actualisées.

#### L'Estimation Personnalisée

Propriétaires, décrivez votre bien grâce à notre questionnaire détaillé (situation, confort, surface) et accédez à une estimation fiable et neutre de son prix de mise en vente.

**6 €**

[Estimer mon bien »](#)

#### L'Argus Dans Ma Ville

Entrez un code postal ou un nom de ville :

**Rechercher**

#### Les Prix Par Les Notaires

Acheteurs, vendeurs, découvrez la liste des ventes réalisées autour d'une adresse. Données des ventes réalisées et enregistrées par les notaires d'Ile-de-France.

**10 €**

[Voir les données disponibles »](#)

#### Encore le moment d'acheter ?

Chaque mois, LaCoteimmo publie son Baromètre qui fait un bilan des prix de l'immobilier dans les grandes villes de France.

**Gratuit**

[Voir le baromètre du mois »](#)

#### De l'estimation à l'expertise ?

Contrairement au marché de l'automobile où l'Argus et les cotes servent à définir une valeur très précise d'un véhicule, le marché de l'immobilier s'avère beaucoup plus complexe et soumis à de très nombreuses pondérations. L'Observatoire de LaCoteimmo étudie depuis plus de 10 ans l'ensemble de ces facteurs et vous propose son outil d'estimation pour vous apporter :

#### Nos services

- [La cote temps réel](#)
- [Estimez votre bien](#)
- [Historique des ventes de votre quartier](#)
- [Annuaire d'agences immobilières](#)  
Région par région, retrouvez un professionnel pour vous aider dans votre projet immobilier.
- [Immobilier](#)  
Sur SeLoger.com, Plus de 1 045 048 annonces immobilières.

#### Lettre d'infos gratuite

Entrez votre adresse email:

**OK**

#### Mon compte

- [Mes estimations](#)
- [Données personnelles](#)

#### Foire aux questions



## 6.1.4.2 Les Services

### 6.1.4.2.1 L'activité de Web Agency

Le Groupe met son expertise de l'Internet au service de ses clients professionnels (agences immobilières indépendantes, groupements régionaux d'agences et réseaux nationaux de franchise) et propose des services spécifiques leur permettant de développer leurs activités grâce à Internet.

#### La création de sites Internet

Au 31 décembre 2007, le Groupe avait créé plus de 1 838 sites Internet personnalisés pour ses clients professionnels, leur permettant de diffuser leurs petites annonces sur leur propre site ou simplement de se positionner sur Internet.

Le Groupe assure les mises à jour et la maintenance du site, ainsi que la gestion du nom de domaine et, de manière occasionnelle, des e-mails pour le compte de ses clients.

#### *L'hébergement et la maintenance de sites Internet*

Le Groupe propose une offre d'hébergement des sites Internet de ses clients sur ses propres serveurs et en assure la maintenance. Cette offre d'hébergement et de maintenance fait l'objet d'un abonnement mensuel, souscrit de manière récurrente par les agences immobilières, dont le montant moyen s'élève à 65 euros.

#### *L'aide au référencement*

Afin de promouvoir les sites Internet créés pour ses clients, le Groupe offre une prestation de référencement dont l'objectif est de renforcer la visibilité de ces sites sur Internet, notamment en les référençant sur les moteurs de recherche les plus utilisés par les internautes, tels que Google, Yahoo ! France ou MSN.

#### 6.1.4.2.2 Le système d'intercabinet

Les systèmes d'intercabinet sont des fichiers communs de biens immobiliers, par lesquels plusieurs agents immobiliers mettent en commun leurs mandats exclusifs de vente, tout en permettant au mandant de ne conserver qu'un seul interlocuteur. L'intérêt de la création des fichiers communs est d'accroître l'offre de biens disponibles à la vente car chaque agent immobilier adhérent peut intervenir sur la vente d'un mandat exclusif souscrit initialement par un autre confrère. Les commissions perçues sont alors partagées entre les deux agents.

Ce système est très répandu aux États-Unis d'Amérique (sous le nom de *Multi Listings Services*), où le pourcentage de mandats exclusifs est beaucoup plus élevé qu'en France.

En France, quelques initiatives se sont développées récemment, notamment le FFIP (Fichier Français Immobilier des Professionnels), association constituée par le Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI), la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB) et certains réseaux d'agences immobilières (Orpi, ERA, Laforêt Immobilier, Century 21, Cimm immobilier, Guy Hoquet et Solvimo). L'objectif de ces projets est de mutualiser l'offre immobilière par la mise en commun de mandats exclusifs. Le FFIP national initie et anime des FFIP locaux composés d'agences immobilières qui partagent leurs mandats exclusifs.

En 2006, le Groupe a été retenu par le FFIP dans le cadre d'un appel d'offres concernant la mise en place et la maintenance d'une plate-forme informatique et Internet professionnelle de partage de mandats exclusifs entre agents immobiliers. En qualité d'opérateur technologique du FFIP jusqu'en 2010, le Groupe a réalisé la base de données et le site Internet ([www.ffip.fr](http://www.ffip.fr)) pour le compte de l'association gérant le FFIP et assure la maintenance et le développement de la base et des sites Internet locaux et régionaux accessibles par les agents immobiliers adhérents.

Le système d'intercabinet a représenté, au cours de l'année 2007, un chiffre d'affaires de 933 milliers d'euros. Ce chiffre d'affaires se répartit entre les droits d'accès payés par les adhérents du FFIP et la rémunération liée à l'hébergement et la maintenance de la plate-forme réalisés par le Groupe.

Depuis son lancement en 2005 en France, le FFIP connaît une croissance rapide. Au 31 décembre 2007, le FFIP regroupait 259 associations locales et 2 097 agences immobilières recouraient à ce système.

#### **6.1.4.3 Les logiciels**

Afin de compléter son offre de services aux agents immobiliers, le Groupe a acquis en novembre 2006 la société Péricle's, leader dans la commercialisation de logiciels de gestion des transactions, essentiellement sous la forme d'hébergement de plateformes.



Ce logiciel est un outil de publication au niveau local (impression d'affichettes vitrine, diffusion directe des petites annonces sur les sites Internet). Il constitue une aide quotidienne dans le travail des agents immobiliers : gestion du portefeuille de biens, de la base de prospects et des agendas de visites.

Avec 5 140 points de vente équipés au 31 décembre 2007, Péricle's est de loin le leader dans le domaine des logiciels pour agents immobiliers. La société est aujourd'hui perçue comme le standard du marché. Initialement développé en version locale, le logiciel équipe 70 % des agences clientes dans sa version en mode ASP (logiciel en ligne). L'outil développé s'exécute dans Windows et communique avec un environnement serveur qui centralise les données et les traitements. Il repose sur des technologies éprouvées, robustes et innovantes (Oracle, Linux, XML, PHP).

#### **6.1.4.4 L'organisation des ventes**

- Les forces de vente du Groupe sont organisées en trois équipes commerciales qui interviennent selon les types de produits commercialisés :
- *l'équipe de vente par téléphone*, constituée de 38 personnes au 31 décembre 2007, a pour rôle de commercialiser sur toute la France les produits Petites Annonces et Media (abonnements à la diffusion des petites annonces, publicités en ligne) afin de conquérir de nouveaux clients parmi les agences immobilières. Les ventes réalisées par cette équipe le sont exclusivement par téléphone ;
- *l'équipe de vente « terrain »*, constituée de 18 personnes au 31 décembre 2007, couvre l'ensemble du territoire métropolitain français. Son rôle est d'attirer et de fidéliser de nouvelles agences immobilières afin d'augmenter, notamment en province, la présence et le taux de pénétration du Groupe et de développer l'activité Web Agency du Groupe en offrant aux agences immobilières les services du Groupe leur permettant de développer leurs activités sur Internet ;
- *l'équipe commerciale de SeLogerNeuf*, constituée de 5 personnes au 31 décembre 2007, a pour objectif d'inciter les entreprises de vente de logements neufs à diffuser des petites annonces relatives à leurs programmes immobiliers sur les sites Internet du Groupe ;
- *l'équipe de vente « terrain » Péricle's*, constituée de 18 personnes au 31 décembre 2007, couvre l'ensemble du territoire métropolitain français. Son rôle est de commercialiser une solution de gestion et de diffusion de transactions immobilière.

## **6.2 PRINCIPAUX MARCHES SUR LESQUELS INTERVIENT LE GROUPE**

Sauf indication contraire, les données présentées ci-dessous sont des estimations internes du Groupe fondées sur ses fichiers commerciaux internes ou sur l'analyse par le Groupe de diverses sources externes.

### **6.2.1 Données générales**

Le développement du marché de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet résulte de la conjugaison de trois facteurs principaux :

- l'accélération de l'utilisation de l'Internet en France et en Europe ;
- le succès de l'immobilier sur Internet en raison du nombre très élevé et de la mise à jour des offres en ligne ; et

- le remplacement progressif de la diffusion des petites annonces immobilières par voie de presse écrite par la diffusion, plus simple, plus efficace et moins coûteuse, des petites annonces immobilières en ligne.

### **6.2.1.1 Le contexte général : le marché de l'immobilier et les agences immobilières en France**

#### 6.2.1.1.1 Les ventes et locations immobilières en France

Environ 934 000 ventes immobilières ont été réalisées en France en 2006, dont environ 85 % consistant en l'acquisition d'une résidence principale, 11 % correspondant à des investissements locatifs et 4 % consistant en l'acquisition de résidences secondaires<sup>10</sup>.

Le marché de l'ancien, par opposition aux programmes immobiliers neufs, est le plus important et correspond à environ deux tiers des ventes réalisées. Au cours de la période 1999-2006, le nombre de ventes réalisées sur le marché de l'ancien est resté relativement stable, avec environ 600 000 ventes par an<sup>11</sup>.

Selon Xerfi<sup>12</sup>, en 2004-2005, les agences immobilières ont profité d'un marché de l'immobilier favorable pour gagner des parts de marché sur les opérations de gré à gré (de particulier à particulier), principale préoccupation de la profession ces dernières années. La part de marché des agences immobilières aurait ainsi progressé au détriment des ventes et locations immobilières réalisées de gré à gré, pour s'établir à 67,6 % du nombre total des transactions en 2006. Les transactions réalisées par le biais d'un notaire s'établirait à 3,6 %<sup>13</sup>.

#### 6.2.1.1.2 Les agences immobilières

Selon les estimations du Groupe, sur la base de son fichier prospection mis à jour par ses équipes commerciales, la France comptait, au 31 décembre 2007, environ 33 600 points de vente immobiliers. Les réseaux franchisés (tels que Century21, Laforêt Immobilier ou Orpi) représentent près de 15 % du nombre total des agences immobilières. La grande majorité des agents immobiliers exerce de manière indépendante ou par réseaux organisés locaux et une très faible proportion est constituée par des agences immobilières rattachées aux intervenants institutionnels (tels que les assurances ou les banques)<sup>14</sup>.

Selon les estimations de Xerfi<sup>15</sup>, le marché actuel de l'immobilier connaît un certain tassement pour les agences immobilières. Après une augmentation estimée à 2,5 % en 2007, le chiffre d'affaires de la profession pourrait refluer en moyenne de 4 % en 2008. Historiquement positionnées sur les ventes immobilières dans le marché de l'ancien, les agences immobilières ont pleinement tiré profit de la bonne tenue de la demande pour développer les ventes de programmes immobiliers neufs.

Par ailleurs, l'activité des agences immobilières (notamment en termes de commissions perçues par ces dernières) a, une nouvelle fois, été stimulée par l'augmentation des prix des logements, qui restent élevés dans un contexte de stabilité des ventes estimées en 2007<sup>16</sup>. S'agissant de la location, l'activité des agences immobilières a été soutenue par la hausse continue du prix des loyers, mais aussi par l'accroissement du parc immobilier, notamment avec l'introduction sur le marché des logements relevant de la loi Robien qui a pour objectif d'encourager les nouveaux propriétaires à louer leur logement neuf par des incitations fiscales.

---

<sup>10</sup> Source : CSA (Observatoire du financement du Logement, 2007).

<sup>11</sup> Source : CSA (Observatoire du financement du Logement, 2007).

<sup>12</sup> Source : Xerfi, novembre 2006.

<sup>13</sup> Source : Xerfi, novembre 2007 (parts de marché en volume).

<sup>14</sup> Source : Xerfi, novembre 2007.

<sup>15</sup> Source : Xerfi, novembre 2007.

<sup>16</sup> Source : Xerfi, janvier 2008.

Cependant, l'activité des agents immobiliers connaît une inversion de tendance depuis le début de l'année 2008 matérialisée par un retrait du chiffre d'affaires de la profession de 8,5 % à la fin du premier semestre 2008 contre 4.5 % en début d'année.<sup>17</sup>

### **6.2.1.2 Le marché principal du Groupe : les petites annonces immobilières professionnelles**

Le marché des petites annonces immobilières professionnelles est caractérisé, depuis la fin des années 1990, par un recours de plus en plus important à la diffusion des petites annonces sur Internet, en complément, voire en substitution, de la diffusion des petites annonces par voie de presse écrite.

#### 6.2.1.2.1 La forte croissance des petites annonces professionnelles sur Internet

Dans un premier temps, les agences immobilières ont maintenu leurs dépenses de publicité par voie de presse écrite, la mise en ligne des petites annonces n'étant alors considérée que comme un complément au support presse. Les agences immobilières ont ensuite pris conscience du fort potentiel et des atouts majeurs de la diffusion des petites annonces en ligne par rapport à la diffusion des petites annonces par voie de presse écrite, tant en termes d'audience, de rapidité de diffusion que de rapport prix-efficacité.

Tns-Sofres<sup>18</sup> a mené en mai 2008 une étude sur l'utilisation et l'usage d'Internet dans la communication des agents immobiliers auprès de 300 clients de SeLogger.com et 270 prospects. Ainsi, 60 % des clients interrogés comptent maintenir leur budget de communication sur Internet pour 2008 et 33 % comptent l'augmenter. De la même manière, 59 % des prospects interrogés prévoient de maintenir leur budget de communication sur Internet pour 2008 et 32 % comptent l'augmenter. Au sujet des dépenses de communication dans la presse, 41 % des agents immobiliers clients et 30 % des prospects anticipent une baisse de leurs dépenses tandis que 48 % des clients et 53 % des prospects prévoient un maintien.

Le Groupe estime que le marché de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet devrait bénéficier du caractère atone du secteur de l'immobilier : les agents immobiliers recherchent des acheteurs de façon plus active. Même si la situation de tension actuelle est favorable, une crise grave pourrait entraîner une perte de clients.

#### 6.2.1.2.2 Le déclin relatif de la presse écrite

La presse écrite demeure encore aujourd'hui, surtout en province, le vecteur traditionnel de diffusion des petites annonces immobilières. Elle comporte quatre segments :

- *la presse payante généraliste* : il s'agit notamment des pages de petites annonces immobilières de la presse quotidienne nationale et régionale. Ces journaux proposent à la fois des petites annonces de particuliers et des petites annonces de professionnels ;
- *la presse payante spécialisée* : il s'agit notamment des journaux ou magazines tels que De Particulier à Particulier, L'Immobilier en France, AvendreAlouer, Belles Demeures, etc. ;
- *la presse gratuite généraliste* : très présente en province dans chaque département, cette presse gratuite propose à la fois des petites annonces de particuliers et des petites annonces de professionnels : il s'agit notamment des journaux des groupes Spir et Comareg ; et
- *la presse gratuite spécialisée* : il s'agit notamment des journaux Logic-Immo du groupe Spir, Reflex Immobilier de S3G et Mag Immo de H35 Group.

---

<sup>17</sup> Source : Observatoire de conjoncture des agents immobiliers et des administrateurs de biens (Syndicat National des Professionnels Immobiliers), 2<sup>ème</sup> trimestre 2008.

<sup>18</sup> Source : tns-Sofres mai 2008.

Le Groupe se positionne en région parisienne sur le deuxième segment avec son magazine SeLoggerNeuf et en province sur le quatrième segment avec ses journaux mensuels gratuits de petites annonces de professionnels. Le Groupe conçoit néanmoins ses journaux et ses magazines de petites annonces comme des compléments de visibilité d'audience pour promouvoir ses sites Internet et comme des instruments de pénétration du marché, notamment en province, et non comme une activité autonome.

#### 6.2.1.2.3 Le segment des petites annonces de programmes immobiliers neufs

Le Groupe estime que le segment des petites annonces de programmes immobiliers neufs concerne environ 4 000 programmes immobiliers par an.

Les principaux sites Internet spécialisés dans l'immobilier neuf et concurrents du site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com) sont [www.explorimmoneuf.com](http://www.explorimmoneuf.com) et [www.immoneuf.com](http://www.immoneuf.com).

Les principaux concurrents du magazine SeLoggerNeuf édité par le Groupe sont L'Indicateur Bertrand (Groupe Figaro / Publiprint) et Immo Neuf (Groupe PAP / édition Neresis).

#### 6.2.1.2.4 Le segment des petites annonces immobilières entre particuliers

A la date d'enregistrement du présent document de référence, le Groupe ne se positionne pas et n'envisage pas de se positionner sur le segment des petites annonces immobilières entre particuliers dont les principaux intervenants sont les groupes De Particulier à Particulier (tant sur support écrit que sur Internet), Spir et Comareg.

### **6.2.1.3 Un fort développement d'Internet en France**

Le développement de l'activité du Groupe bénéficie de l'essor d'Internet en France. L'activité du Groupe est en effet étroitement liée au développement des habitudes d'échange et d'information en ligne qui a bénéficié de la croissance du taux de pénétration d'Internet dans les foyers français et de l'accroissement du taux d'équipement informatique et du taux d'accès à l'Internet à haut débit (ADSL et câble) des foyers français.

De manière générale, les technologies du haut débit permettent d'améliorer significativement la qualité technique de l'accès Internet proposé et la vitesse de navigation sur Internet, cette fluidité accrue facilitant l'utilisation des différents services proposés.

En France, le nombre d'abonnements Internet à haut débit s'élevait, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007, à 15,5 millions (soit une progression de 22 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006), le nombre d'abonnements ayant augmenté de près de 2,8 millions en un an<sup>19</sup>.

Le marché de l'Internet à haut débit est très dynamique et est principalement stimulé par (i) les innovations technologiques qui se traduisent par un renouvellement constant des lignes de produits informatiques, (ii) la concurrence forte que se livrent les divers opérateurs d'accès à Internet (Alice, Free, Neuf Cegetel, Orange, etc.) et (iii) la politique volontariste des pouvoirs publics (notamment locaux) pour promouvoir l'utilisation d'Internet par le plus grand nombre de personnes.

En Europe de l'Ouest, l'ADSL s'est imposée majoritairement comme la technologie de référence avec 83,5 % des abonnés haut débit. En France, l'ADSL s'affirme comme la principale technologie d'accès haut débit avec plus de 95 % des connexions haut débit<sup>20</sup>. Avec 14 millions de lignes ADSL résidentielles au 1<sup>er</sup> janvier 2008, la France se situe dans le peloton de tête des pays européens, notamment en termes de nombre d'accès à l'ADSL<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Source : ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes).

<sup>20</sup> Source : ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes).

<sup>21</sup> Source : ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes).

## 6.2.2 Parts de marché du Groupe

Le Groupe est l'acteur numéro un de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet en France en (i) nombre de petites annonces diffusées<sup>22</sup>, (ii) nombre d'agences immobilières clientes, (iii) audience et (iv) nombre de pages consultées<sup>23</sup>. Le Groupe est en outre le seul acteur concernant à la fois la France et d'autres pays européens sur le marché de la diffusion des petites annonces immobilières sur Internet.

### 6.2.2.1 Les concurrents du Groupe sur le marché des petites annonces immobilières sur Internet

Les sites Internet de petites annonces immobilières peuvent être regroupés en cinq catégories :

- les éditeurs de petites annonces immobilières provenant de professionnels de l'immobilier : [www.seloger.com](http://www.seloger.com), [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com), [www.logicimmo.com](http://www.logicimmo.com) ou [www.avendrealouer.fr](http://www.avendrealouer.fr) ;
- les éditeurs de petites annonces immobilières provenant de professionnels de l'immobilier et de petites annonces de particuliers : [www.explorimmo.com](http://www.explorimmo.com) ;
- les agents immobiliers et les réseaux de franchisés qui publient leurs propres petites annonces sur leur site Internet : [www.century21.fr](http://www.century21.fr) ou [www.orpi.frou](http://www.orpi.frou) [www.laforet.com](http://www.laforet.com) ;
- les associations professionnelles d'agents immobiliers qui publient les petites annonces de leurs membres : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) ou [www.snpi.fr](http://www.snpi.fr) ou [www.immocnab.com](http://www.immocnab.com) ; et
- les éditeurs de petites annonces de particuliers : [www.pap.fr](http://www.pap.fr).

Le Groupe considère qu'il n'est en concurrence directe qu'avec les première et deuxième catégories de sites Internet. En effet, les troisième et quatrième catégories sont souvent des clients du Groupe ; ainsi, les petites annonces Century21 et Orpi se retrouvent sur les sites de petites annonces du Groupe et le Groupe conçoit et réalise les sites Internet de petites annonces de nombreuses agences immobilières, petites annonces qui sont généralement reprises sur les sites d'annonces du Groupe. Enfin, la cinquième catégorie ne concerne pas le Groupe qui n'est pas présent sur le segment des petites annonces entre particuliers.

La position de premier plan des sites Internet du Groupe se reflète à travers l'audience Internet, les parts de marché en nombre de petites annonces immobilières et la notoriété de ses noms de domaine.

### 6.2.2.2 Audience Internet

Dans plusieurs pays européens, le marché de la diffusion de petites annonces immobilières en ligne a vu l'émergence d'un leader bénéficiant d'une part d'audience significativement plus importante que celle de ses concurrents. Ainsi au Royaume-Uni, la part d'audience de Rightmove<sup>24</sup> représente environ 79 % du nombre de pages vues tandis que le deuxième acteur, Primelocation, ne représente qu'environ 10 % du nombre de pages vues<sup>25</sup>.

La même situation peut être observée en France, où le Groupe atteint aujourd'hui environ 65 % de part d'audience, tandis que son concurrent le plus important, Logicimmo, ne représente qu'environ 8 %<sup>26</sup> du nombre de pages vues.

---

<sup>22</sup> Source : Déclaratif sur la page d'accueil des sites, décembre 2007.

<sup>23</sup> Source : Mediamétrie e-Stat, Cybermétrie, février 2008.

<sup>24</sup> Le taux de pénétration de Rightmove s'élevait à 90 % au 31 décembre 2007 (Source : communiqué de presse de Rightmove disponible sur le site Internet de la société).

<sup>25</sup> Source : Hitwise, décembre 2007.

<sup>26</sup> Source : Mediamétrie/NetRating, février 2008.

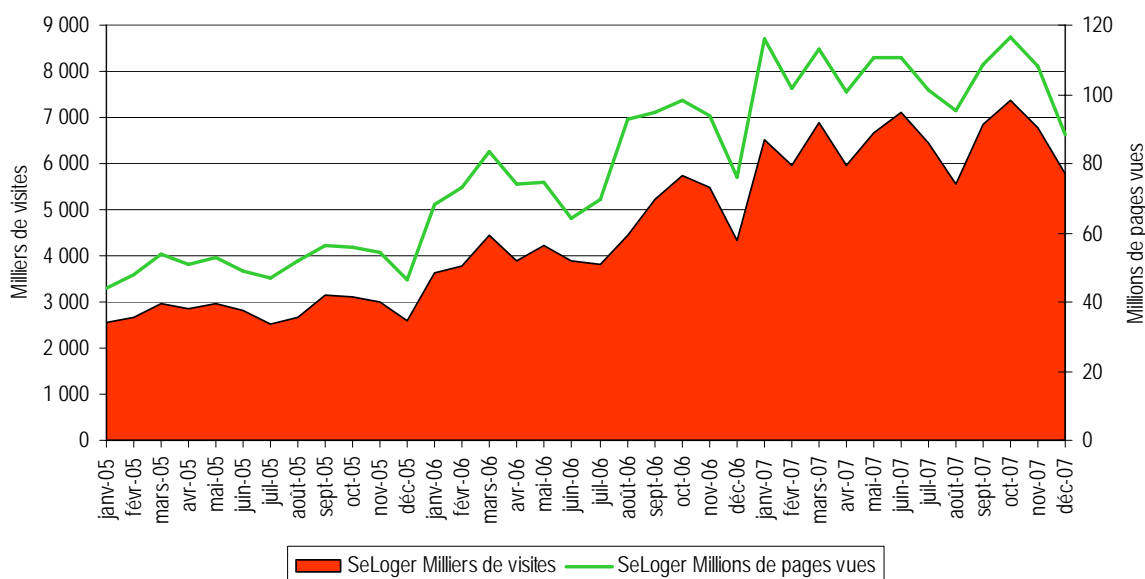
Les sites Internet du Groupe sont en effet les sites Internet immobiliers les plus consultés : au mois de décembre 2007, la durée moyenne de consultation était de 18 minutes et 54 secondes pour les visiteurs uniques des sites du Groupe, à comparer à 3 minutes et 20 secondes pour le site [www.explorimmo.com](http://www.explorimmo.com), 6 minutes et 40 secondes pour le site [www.logic-immo.com](http://www.logic-immo.com) et 3 minutes et 46 secondes pour le site [www.avendrealouer.fr](http://www.avendrealouer.fr), principaux concurrents du Groupe<sup>27</sup>.

Au mois de février 2008, les deux principaux sites du Groupe ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) ont enregistré plus de 8 millions de visites<sup>28</sup> (avec 15 pages vues en moyenne par visite) pour environ 1 671 000 visiteurs uniques<sup>29</sup>. Les sites Internet du Groupe bénéficient d'une forte audience Internet, comme l'illustrent ci-dessous les chiffres réalisés en février 2008, par chacun des sites du Groupe :

- [www.seloger.com](http://www.seloger.com) : environ 8 millions de visites et 15,0 pages consultées par visite en moyenne ;
- [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) : environ 844 000 visites et 14,1 pages consultées par visite en moyenne ; et
- [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com) : environ 244 000 visites et 9,3 pages consultées par visite en moyenne.

Le graphique figurant ci-dessous présente l'évolution (de janvier 2005 à décembre 2007) de la fréquentation mensuelle du site [www.seloger.com](http://www.seloger.com).

#### Suivi mensuel de la fréquentation du site [www.seloger.com](http://www.seloger.com)



Source : Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie.

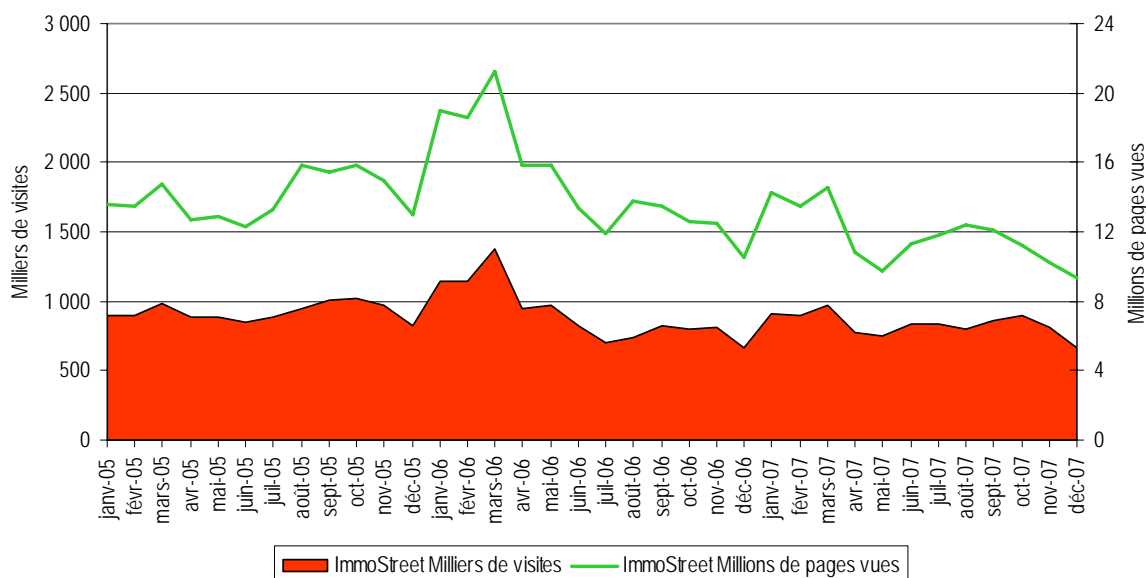
<sup>27</sup> Source : Médiamétrie/NetRating, février 2008.

<sup>28</sup> Source : Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie, février 2008.

<sup>29</sup> Source : Médiamétrie/NetRating, février 2008.

Le graphique figurant ci-dessous présente l'évolution (de janvier 2005 à décembre 2007) de la fréquentation mensuelle du site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com).

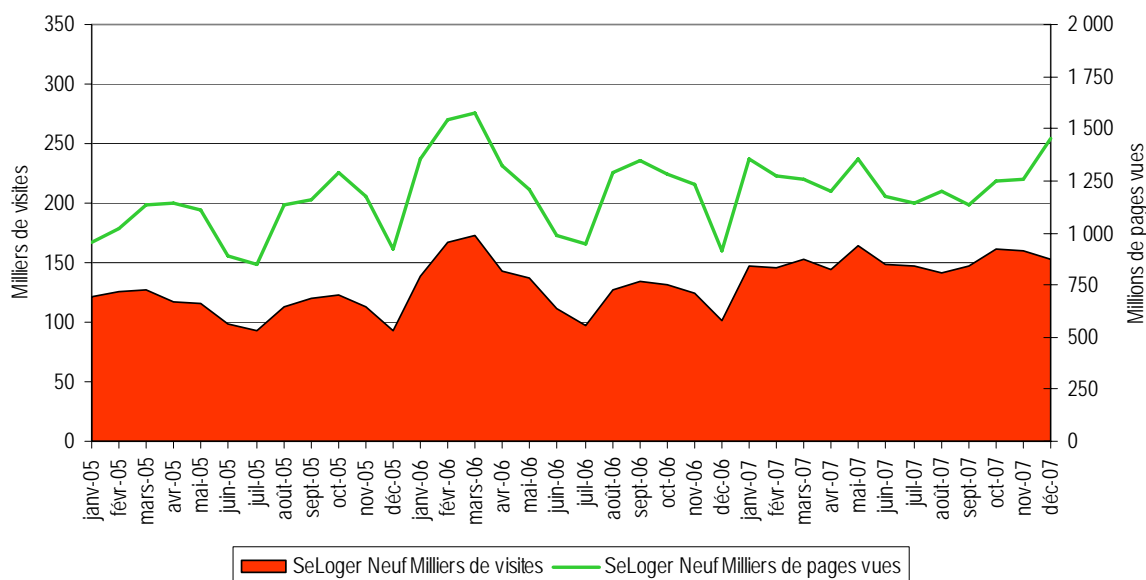
### Suivi mensuel de la fréquentation du site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)



Source : Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie.

Le graphique figurant ci-dessous présente l'évolution (de janvier 2005 à décembre 2007) de la fréquentation mensuelle du site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com).

### Suivi mensuel de la fréquentation du site [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com)



Source : Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie.

#### 6.2.2.3 Parts de marché (nombre de petites annonces immobilières)

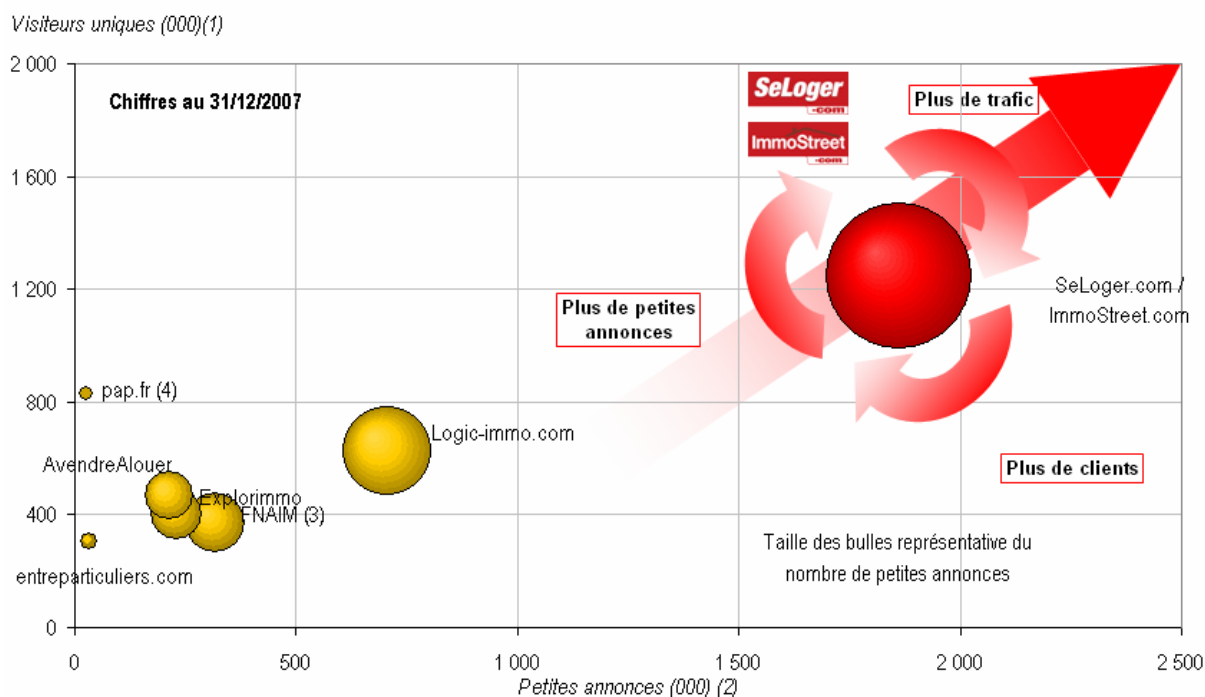
Sauf indication contraire, l'ensemble des données présentées dans le présent paragraphe 6.2.2.3 sont des estimations réalisées par le Groupe à fin décembre 2007.

Les sites Internet du Groupe sont les sites Internet immobiliers proposant le plus grand nombre de petites annonces immobilières en ligne en France : au mois de décembre 2007, les deux principaux sites du Groupe ([www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)) ont diffusé plus de 1,86 million de petites annonces immobilières, largement supérieur à ses principaux concurrents<sup>30</sup> :

- [www.seloger.com](http://www.seloger.com) : environ 940 000 petites annonces immobilières (ventes et locations) au 31 décembre 2007 ;
- [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) : environ 585 000 petites annonces immobilières (ventes et locations) françaises et environ 921 000 petites annonces immobilières (ventes et locations) européennes (hors France) au 31 décembre 2007 ; et
- [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com) : environ 1 567 programmes immobiliers (ventes et locations) au 31 décembre 2007.

Le deuxième site Internet proposant le plus grand nombre de petites annonces immobilières en ligne est le site [www.logic-immo.com](http://www.logic-immo.com) avec environ 705 000 petites annonces immobilières (ventes et locations) au 31 décembre 2007.

Le graphique ci-dessous illustre la position de premier plan du Groupe par rapport à celle de ses concurrents.



### 6.3 ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCE LES INFORMATIONS MENTIONNÉES AUX PARAGRAPHES 6.1 ET 6.2

Néant.

<sup>30</sup> Sur la base du nombre de petites annonces publiées par les principaux concurrents du Groupe.



#### **6.4 DEGRE DE DEPENDANCE DE LA SOCIETE A L'EGARD DE BREVETS, DE LICENCES, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION**

Néant.

#### **6.5 ÉLÉMENTS SUR LESQUELS EST FONDÉE TOUTE DECLARATION DE LA SOCIETE CONCERNANT SA POSITION CONCURRENTIELLE**

Outre les estimations réalisées par le Groupe à fin décembre 2007, les éléments sur lesquels sont fondées les déclarations concernant la position concurrentielle du Groupe proviennent principalement des sources suivantes :

- Syndicat National des Professionnels Immobiliers : Observatoire de conjoncture des agents immobiliers et des administrateurs de biens, 2<sup>ème</sup> trimestre 2008
- Etude tns SOFRES, mai 2008 : l'utilisation et l'usage d'Internet dans la communication des agences immobilières.
- Xerfi, novembre 2007 ;
- CSA (Observatoire du financement du Logement), 2007.
- Médiamétrie//NetRating, février 2008 ;
- Médiamétrie e-Stat, Cybermétrie (section audience Internet), février 2008 ;
- INSEE, Enquête annuelle d'entreprise, 2004 ;
- ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes).

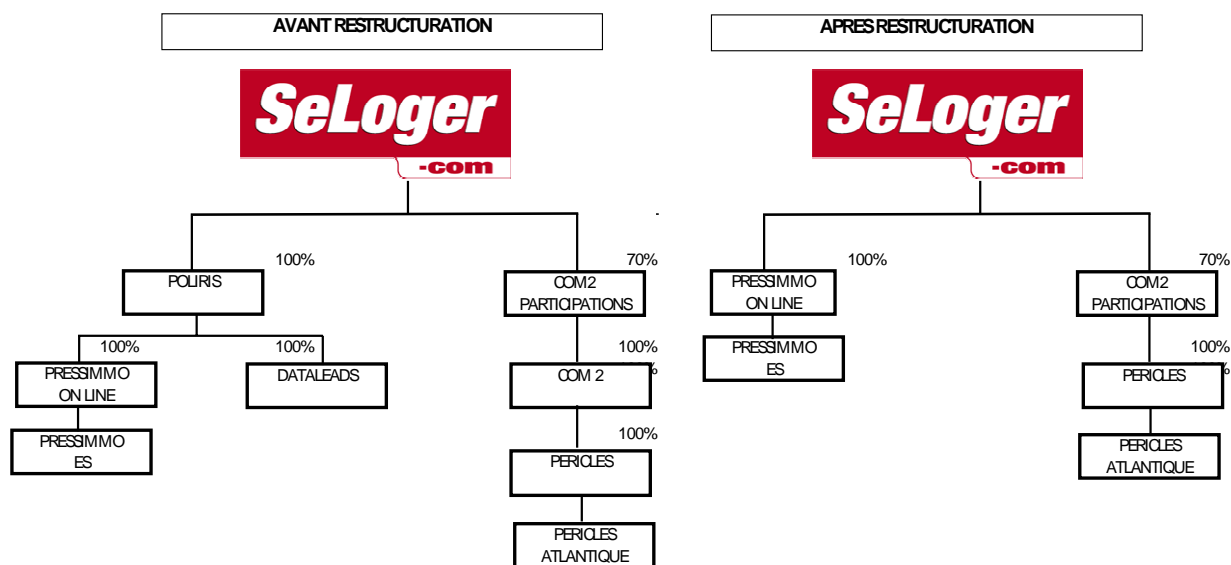
#### **6.6 CADRE REGLEMENTAIRE SPECIFIQUE A L'ACTIVITE**

L'activité du groupe Seloger.com n'est pas une activité réglementée et ne fait l'objet d'aucune réglementation spécifique. La réglementation applicable à la fourniture de prestations de services à distance est par ailleurs applicable aux relations avec les consommateurs et non pas les professionnels qui constituent la clientèle du Groupe.

## 7. ORGANIGRAMME

### 7.1 ORGANIGRAMME

A la date d'enregistrement du présent document de référence, l'organigramme juridique du Groupe est le suivant :



Sous réserve de Pressimmo ES et Périclès Atlantique, toutes les sociétés du Groupe sont des sociétés françaises. Les pourcentages indiqués ci-dessus correspondent aux pourcentages de capital et de droits de vote détenus dans chaque société. Les 30 % 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 (voir le paragraphe 7.2.1 du présent document de référence).

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. A la date d'enregistrement du présent document de référence, 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 exercent 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.

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.

## **7.2 RESTRUCTURATIONS**

### **7.2.1 L'acquisition de la société Périclès en novembre 2006**

Le 6 octobre 2006, le Groupe a signé différentes conventions relatives à l'acquisition de la société Périclès, numéro un français des logiciels de transaction pour agents immobiliers. Cette acquisition a été réalisée par l'intermédiaire de la société Com2 Participations, spécialement constituée pour les besoins de cette opération et détenue à hauteur de 70 % par la Société et à hauteur de 30 % par les principaux dirigeants de la société Périclès.

Le 9 novembre 2006, la société Com2 Participations a acquis la totalité du capital et des droits de vote de la société Com2 qui détenait directement 63,20 % du capital et des droits de vote de la société Périclès.

Le 15 janvier 2007, la société Com2 a acquis 36,80 % du capital et des droits de vote de la société Périclès.

Le prix global d'acquisition des sociétés Com2 Participations et Com2 s'est élevé à 6,4 millions d'euros et a été intégralement payé.

La totalité de la participation de 30 % 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.

La dette comptabilisée au titre des compléments de prix s'élève à 6 200 000 euros.

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 figurant au Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société » du présent document de référence.

### **7.2.2 La simplification du Groupe en 2007**

Dans un but de simplification de ses structures juridiques, le Groupe a procédé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aux opérations de réorganisation juridique suivante :

- la société Dataleads, qui était détenue à 100 % par la société Poliris, a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la société Poliris en date du 12 Septembre 2007 ;
- la société Poliris, qui était détenue à 100 % par la Société, a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la Société en date du 31 décembre 2007 ;
- la société Com2, qui était détenue à 100 % par la société Com2 Participations, a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la société Com2 Participations en date du 31 décembre 2007.

### **7.2.3 L'acquisition de Belles Demeures au 1<sup>er</sup> juillet 2008**

Le Groupe a réalisé au 1<sup>er</sup> juillet 2008 l'acquisition de la société BELLES DEMEURES.

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](http://www.bellesdemeures.com).

L'objectif de SeLoger.com est de permettre à [www.bellesdemeures.com](http://www.bellesdemeures.com) de devenir un véritable opérateur bi-média afin d'accéder au statut de place de marché de référence pour les biens haut de gamme.

Le groupe Belles Demeures a réalisé un chiffre d'affaires de 3,3 millions d'euros à l'issue de l'exercice clos le 31 août 2007.

Le bilan de Belles Demeures ne présente ni dette ni trésorerie et l'opération a été financée par la trésorerie disponible de SeLoger.com.

Belles Demeures sera consolidée à partir du second semestre 2008.

## **8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS**

### **8.1 SITES INDUSTRIELS, PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS**

Le Groupe dispose de baux à usage de bureau situé 216 avenue Jean Jaurès à Paris (75019), d'une surface d'un peu plus de 2 500 m<sup>2</sup>, regroupant la totalité de l'activité Pressimmo On Line et de Périclès.

Le sous-groupe Com2 Participations dispose de locaux pour ses besoins de formations pour des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence, Chambéry, Bordeaux et Rennes.

Tous les baux conclus par des sociétés du Groupe l'ont été avec des tiers, c'est-à-dire des entités non, directement ou indirectement, détenues ou contrôlées par les mandataires sociaux de la Société.

Le Groupe ne possède pas de matériel particulier, hormis des serveurs dont l'hébergement est confié à un prestataire spécialisé externe.

### **8.2 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION, FAITE PAR LA SOCIETE, DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Néant.

## **9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**

### **9.1 INTRODUCTION GENERALE A L'ANALYSE DES COMPTES**

L'exercice social 2006 a eu une durée de 14 mois, la société ayant été constituée le 21 octobre 2005.

Afin de permettre aux investisseurs d'apprécier l'évolution opérationnelle du Groupe et de ses activités, les éléments du compte de résultat de l'exercice 2007 seront comparés à un compte de résultat 2006 établi pour une période de 12 mois.

Dans le présent Chapitre 9, sauf indication contraire, le terme « année » s'entend de la période courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année considérée.

#### **9.1.1 Généralités**

Le Groupe est le premier exploitant de sites Internet dédiés à la diffusion de petites annonces immobilières en France. Au cours de l'année 2007, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 57 219 milliers d'euros pour un EBITDA (tel que défini au paragraphe 9.1.2 du présent document de référence) et un résultat net consolidé de 13 503 milliers d'euros.

Les activités du Groupe se répartissent entre le secteur Petites Annonces et Media, le secteur Services et le secteur Logiciel.

Le secteur Petites Annonces et Media regroupe la diffusion de petites annonces immobilières professionnelles sur les sites Internet du Groupe (principalement *www.seloger.com* et *www.immostreet.com*), la publicité en ligne et les partenariats ainsi que les services directs aux internautes.

Le secteur Services regroupe l'activité de Web Agency (permettant aux agents immobiliers de développer leurs activités sur Internet) et l'activité intercabinet (fichier commun de biens immobiliers)

Le secteur Logiciel correspond à la société Périclel dont l'activité est la commercialisation de logiciels de transactions destinés aux agents immobiliers. Cette société, acquise par le Groupe en novembre 2006 propose aux agents immobiliers la location d'un logiciel moyennant le paiement d'un abonnement mensuel ou trimestriel.

La stratégie du Groupe est fondée sur le développement et le renforcement de sa position de place de marché Internet de référence de diffusion de petites annonces immobilières professionnelles. Afin de conforter sa position de leader et d'attirer le plus grand nombre d'agences immobilières désireuses de communiquer par le biais de l'Internet, le Groupe s'attache à maintenir la qualité et le nombre des services qu'il propose. La position de leader du Groupe lui permet d'offrir à ses clients la meilleure diffusion possible de leurs petites annonces immobilières et contribue à assurer au Groupe une forte récurrence de son chiffre d'affaires et une rentabilité significative.

## 9.1.2 Composition du compte de résultat

### *Chiffre d'affaires*

L'essentiel du chiffre d'affaires consolidé du Groupe est constitué par le chiffre d'affaires du secteur Petites Annonces et Media, lui-même très majoritairement constitué par les revenus des abonnements souscrits par les clients du service de diffusion de petites annonces immobilières professionnelles, qui assurent la récurrence du chiffre d'affaires du Groupe. Le chiffre d'affaires du secteur Petites Annonces et Media est principalement fonction du nombre de clients (et du taux de résiliation des clients), du montant moyen facturé par client et de la localisation géographique des clients (Île-de-France ou province). L'autre partie du chiffre d'affaires du secteur Petites Annonces et Media du Groupe provient des revenus des services facturés aux partenaires, aux annonceurs publicitaires ou aux internautes.

Le chiffre d'affaires du secteur Services est constitué par les revenus de l'activité Web Agency (majoritairement facturée par prestation effectuée), de l'activité intercabinet (actuellement facturée au forfait).

Le chiffre d'affaires de l'activité Logiciel correspond aux revenus d'abonnements souscrits par les agents immobiliers pour l'utilisation des logiciels Périclès.

L'évolution du nombre de clients petites annonces dépend du succès des efforts entrepris par le Groupe en matière de recrutement de nouveaux clients et du taux de résiliation mensuel des clients petites annonces. Le taux de résiliation des clients petites annonces du Groupe prend en compte tant les résiliations à l'initiative des clients que celles à l'initiative du Groupe (par exemple, en cas de non-paiement). Pour le déterminer, le Groupe prend en compte la variation du nombre de clients petites annonces du Groupe entre un mois donné de l'année précédente et le même mois de l'année en cours. Le mode de calcul du taux de résiliation est constant pour l'ensemble des exercices présentés dans le présent document de référence.

Le Groupe a constaté une certaine saisonnalité de son activité. Alors que le troisième trimestre connaît traditionnellement une légère baisse de l'activité des professionnels de l'immobilier en France, le quatrième trimestre connaît une augmentation de cette activité. Ces variations de l'activité ont pour conséquence de diminuer la croissance du chiffre d'affaires du Groupe au cours du troisième trimestre et de l'augmenter au cours du quatrième trimestre.

### *Charges opérationnelles courantes hors dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises de provisions (charges d'exploitation)*

Les charges d'exploitation sont constituées par les charges de personnel, les charges externes et les autres charges (les achats consommés, les impôts et taxes, les autres produits et charges d'exploitation). Les charges de personnel comprennent, le cas échéant, les charges liées à la comptabilisation des rémunérations en actions des salariés du Groupe (norme I.F.R.S. 2).

Les charges d'exploitation du secteur Petites Annonces et Media sont peu corrélées à la croissance du chiffre d'affaires compte tenu du modèle de facturation par abonnement de cette activité. Ces charges comprennent les rémunérations des salariés du Groupe (dont celles des commerciaux), les frais publicitaires et de marketing et diverses autres charges. Les coûts variables ne sont pas significatifs dans cette activité et résultent principalement des commissions sur chiffre d'affaires payées aux commerciaux.

Dans le secteur Services en revanche, les charges d'exploitation sont très corrélées à la croissance du chiffre d'affaires, compte tenu du modèle de facturation à la prestation (notamment dans l'activité Web Agency) qui entraîne la mobilisation de ressources supplémentaires pour tout gain de chiffre d'affaires.

L'activité Logiciel a essentiellement une structure de coûts fixes, les éléments corrélés aux ventes étant les commissions des commerciaux terrains qui commercialisent le produit.

#### *EBITDA*

L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions. Il correspond au chiffre d'affaires diminué des charges d'exploitation et augmenté des autres produits de l'activité avant toute dotation aux amortissements et provisions. Il permet d'établir un solde correspondant au résultat d'exploitation avant toute dépréciation mais, le cas échéant, après impact des charges liées à la comptabilisation des rémunérations en actions des salariés du Groupe (norme I.F.R.S. 2).

#### *Dotations nettes aux amortissements et provisions*

L'exploitation courante des activités du Groupe ne nécessitant pas par nature d'investissements significatifs, les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation sont modérées. En revanche, les opérations de croissance externe du Groupe sont susceptibles de générer des survaleurs pouvant être affectées à des éléments incorporels amortissables

#### *Coût de l'endettement financier*

Le produit net de l'augmentation de capital réalisée lors de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé a permis à la Société de rembourser sa dette obligataire intérêts capitalisés compris. A l'occasion de cette opération, le Groupe a également renégocié son endettement auprès du syndicat bancaire dirigé par la BNP Paribas. Au 31 décembre 2007, la dette brute du Groupe, y compris les crédits-baux pour 0,3 million d'euros, s'élevait à 68,9 millions d'euros remboursable sur 4 ans. Cette dette porte intérêt à un taux d'Euribor 3 mois + 1,5 % (voir paragraphe le détail de l'endettement du groupe au 31 décembre 2007 figurant au paragraphe 0 « 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 Péricle's sur exercice des promesses mentionnées dans le document de référence ou (ii) le contrôle de Seloger.com sur Com2 Participations et Péricle's.

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

Endettement au 30 juin 2008

## **9.2 COMPARAISON DE L'ANNEE 2007 PAR RAPPORT A L'ANNEE 2006**



En milliers d'euros	<b>Total Groupe</b>			
	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Var / 2006</b>	
	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>		
CA	57 219	37 746	+ 19 473	+ 52%
Coûts variables (hors commissions)	3 553	2 923	+ 630	+ 22%
Personnel (yc commissions et participation)	13 729	10 599	+ 3 130	+ 30%
Publicité communication	3 825	2 055	+ 1 770	+ 86%
Autres	6 551	5 202	+ 1 349	+ 26%
EBITDA	29 667	16 967	+ 12 700	+ 75%
<b>% EBITDA / CA</b>	<b>51,85%</b>	<b>44,95%</b>		
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>13 421</b>	<b>1 059</b>	<b>+ 12 362</b>	<b>+ 1167%</b>

## 9.2.1 Analyse de l'activité Petites Annonces et Media

### 9.2.1.1 Chiffres d'affaires

L'activité « Petites Annonces et Média » progresse de 45,9 % à 45,1 millions d'euros. Cette activité, qui représente 78,8 % du chiffre d'affaires 2007, est décomposée comme suit :

Les « *Petites Annonces* », en progression de 45,5 %. Le rééquilibrage de la part de la province (+65,7 %) par rapport à celle de l'Île-de-France (+30,6 %) se poursuit : celle-ci représente 48,2 % du chiffre d'affaires « Petites Annonces », contre 42,4 % en décembre 2006.

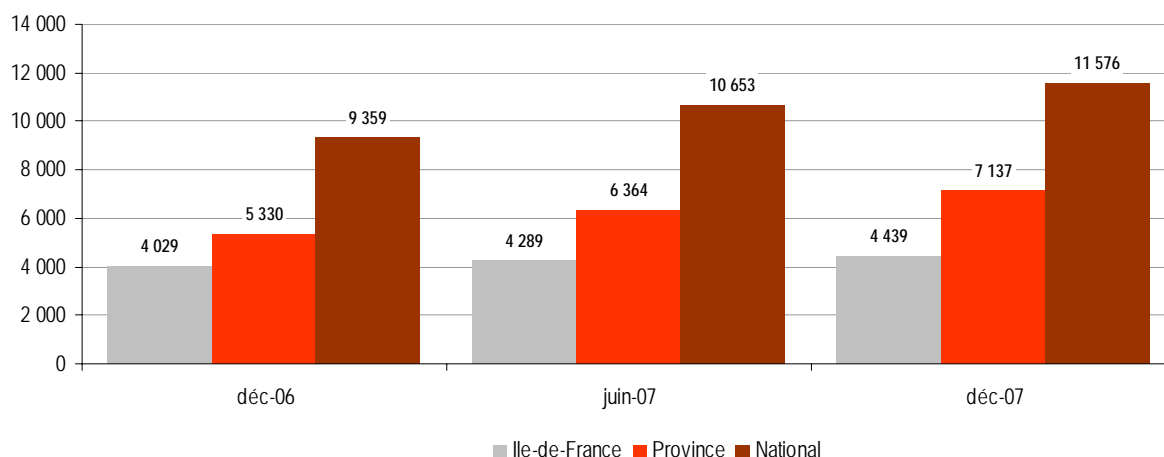
Le nombre de clients « Petites annonces » atteint 11 576 agents immobiliers facturés en décembre 2007 contre 9 359 en décembre 2006. Le revenu mensuel facturé par client « Petites Annonces » enregistre une progression de 11,1 % passant de 271 euros en décembre 2006 à 301 euros en décembre 2007.

- En Ile-de-France, SeLogger.com atteint un taux de pénétration de 73 % avec 4 439 clients (progression de 410 clients nets par rapport à décembre 2006), soit 5 614 points de vente, et un panier moyen par client de 373 euros en décembre 2007.
- En Province, SeLogger.com atteint un taux de pénétration de 39 % avec 7 137 clients (progression de 1 807 clients nets par rapport à décembre 2006), soit 10 037 points de vente, et un panier moyen par client de 256 euros en décembre 2007.

Au cours de l'exercice 2007, l'augmentation du nombre de clients en province, proportionnellement plus importante qu'en Île-de-France (41 % contre 14 %), illustre le rattrapage progressif du taux de pénétration du Groupe en province (39% au 31 décembre 2007) par rapport à l'Île-de-France, notamment grâce à l'évolution des usages Internet qui tendent à s'uniformiser et aux efforts commerciaux du Groupe (tels que le lancement de journaux gratuits régionaux en support de l'activité Internet), qui ont accru la notoriété du Groupe en province.

Le graphique ci-dessous présente la croissance du nombre de clients petites annonces au cours de l'année 2006.

**Evolution du nombre de clients petites annonces facturés**



En province, l'accélération de la conquête de nouveaux clients résulte des efforts de prospection du Groupe et de l'intérêt croissant des agents immobiliers prospectés pour la diffusion de leurs petites

annonces sur Internet en général et sur les sites du Groupe en particulier. Cette augmentation du chiffre d'affaires du Groupe en province confirme par ailleurs le potentiel important de développement constaté durant les exercices précédents.

#### *L'évolution du taux de résiliation des clients petites annonces*

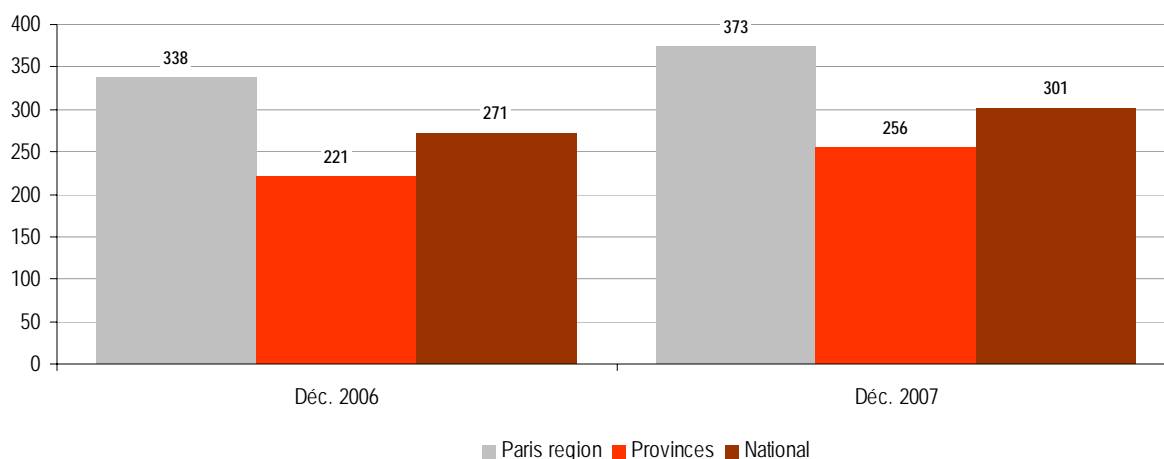
Le taux de résiliation des clients petites annonces est passé de 17,4 % au 31 décembre 2006 à 19,3 % au 31 décembre 2007. Ce taux n'est pas significatif au regard de la stratégie du Groupe qui a axé principalement ses efforts sur la conquête du nombre net de nouveaux clients. Au cours de l'année 2007, la progression du nombre de clients petites annonces progresse ainsi de 30,11 %, à comparer avec une progression de 2 points du taux de résiliation des clients.

#### *L'augmentation du montant moyen mensuel facturé par client petites annonces*

Le montant moyen mensuel facturé par client en province est passé de 221,2 euros en décembre 2006 à 255,6 euros en décembre 2007 (soit une hausse de 15,5 %), alors que sur la même période, le montant moyen mensuel facturé par client en Île-de-France est passé de 338 euros à 373,3 euros (soit une hausse de 10,6 %).

Le graphique ci-dessous présente l'évolution du montant moyen mensuel facturé par client petites annonces au cours de l'année 2007.

#### **Montant moyen mensuel facturé par client – petites annonces (€)**



L'augmentation du montant moyen mensuel facturé, tant en Île-de-France qu'en province, s'explique, d'une part, par l'augmentation des tarifs du Groupe et, d'autre part, par l'augmentation du nombre de petites annonces mises en ligne par chaque client. Le Groupe a en effet constaté que les nouveaux clients commençaient généralement par souscrire un abonnement leur permettant de diffuser un nombre limité de petites annonces et qu'au fil du temps, ils augmentaient le nombre de petites annonces mises en ligne et donc le montant moyen mensuel qui leur était facturé. Dans le cadre de son dynamisme commercial, le Groupe propose également à ses clients des produits annexes sous la forme de vignettes, liens sponsorisés ou bannières.

Le montant moyen mensuel facturé par client, supérieur en Île-de-France par rapport à la province, traduit la plus grande maturité du marché de l'Île-de-France où la diffusion des annonces immobilières professionnelles sur Internet tend de plus en plus à supplanter la diffusion de ces annonces par voie de presse (gratuite et payante). Cette tendance permet au Groupe de mieux sensibiliser ses clients à ses offres de services et donc de facturer les abonnements à des niveaux plus élevés.

### **9.2.1.2 Marge d'EBITDA<sup>31</sup>**

Le secteur Petites annonces et media est celui où les effets du modèle à coût fixe sont le plus notables puisque les charges d'exploitation n'ont augmenté que de 19 % alors que le revenu connaît une croissance de 46 % sur la période.

Le secteur Media a généré une marge d'EBITDA de 27 170 milliers d'euros contre 15 959 milliers d'euros en 2006, soit une augmentation de 70 %.

Les frais de personnel n'ont augmenté que de 13 % passant de 7 522 milliers à 8 518 milliers d'euros.

L'effectif du secteur media est passé de 94 salariés en 2006 (dont 28 commerciaux téléphone) à 119 en 2007 (dont 38 commerciaux téléphone )

L'augmentation du poste Publicité est lié notamment à la campagne publicitaire nationale d'affichage déployée en septembre 2007.

## **9.2.2 Analyse de l'activité Services**

### **9.2.2.1 Chiffres d'affaires**

Le chiffre d'affaires réalisé au titre de la création de sites et de référencement s'élève à 6 869 milliers d'euros contre 6 002 milliers d'euros en 2006, soit une croissance de 14,4 %.

1 838 sites ont été réalisés en 2007 contre 1 374 en 2006.

Le référencement de sites demeure l'activité la plus contributrice au chiffre d'affaires et à la marge. Le revenu de cette activité en 2007 s'élève à 3 524 milliers d'euros, soit une croissance de 19 % par rapport à 2006.

La prestation d'hébergement a connu une croissance de 25 % avec un chiffre d'affaires 2007 de 1 103 milliers d'euros.

L'activité intercabinet (lancée au début de l'année 2006) a réalisé, au cours de l'année 2007 un chiffre d'affaires de 907 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 plate-forme réalisés par le Groupe.

### **9.2.2.2 Marge D'EBITDA**

L'activité service à généré une marge d'EBITDA de 1 129 milliers d'euros contre 1 008 milliers d'euros, soit une croissance de 12 %.

L'effectif et les frais de personnel sont restés relativement constants entre 2006 et 2007 (46 contre 41 en 2007), qui témoignent de l'amélioration de la productivité de cette activité.

L'industrialisation des procès de fabrication et un meilleur suivi des dépenses de référencement ont permis une amélioration du taux de marge d'EBITDA de 1,7 point.

## **9.2.3 Analyse de l'activité Logiciel**

L'activité Logiciel est déployée au sein de la société Péricle's acquise par le Groupe en novembre 2006.

---

<sup>31</sup> L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions, ainsi que défini au paragraphe 9.1.2.

Les deux mois de flux d'exploitation consolidés en 2006 ne sont donc pas significatifs.

Sur l'ensemble de son exercice social 2006 de 12 mois, la société Périclès a réalisé un chiffre d'affaires de 4 156 milliers d'euros, avec un EBITDA proche de zéro.

La croissance de Périclès sur les deux périodes de douze mois 2006 à 2007 a donc été de 26,6 %, avec 26 % de marge d'EBITDA. La stabilité des coûts et notamment la maîtrise des frais de personnel ont permis à la société de dépasser son point mort et d'apporter une contribution de 1,4 million d'euros d'EBITDA au Groupe.

#### **9.2.4 Comparaison des amortissements et provisions et de l'impôt de l'année 2007 par rapport à ceux de l'année 2006**

<i>(en euros)</i>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Variation</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	- 446 108	- 255 152	- 190 956
Dotations nettes aux provisions	211 516	- 36 859	248 375
Dotations aux dépréciations	- 327 095	-	- 327 095
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 5 188 334	- 5 227 622	39 288
<b>Total dotations amortissements et provisions</b>	<b>- 5 750 021</b>	<b>- 5 519 633</b>	<b>- 230 388</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	767 826	1 081 272	- 313 446
Coût de l'endettement financier brut	- 4 768 214	- 13 100 864	8 332 650
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 4 000 388</b>	<b>- 12 019 592</b>	<b>8 019 204</b>
Charge d'impôt	- 6 414 040	422 828	- 6 836 868

##### **9.2.4.1 Amortissements et provisions**

Les secteurs d'activité du Groupe ne nécessitent, par nature, que peu d'investissements en immobilisations. La charge d'amortissement d'immobilisations corporelles a donc un faible impact sur le résultat opérationnel du Groupe.

L'essentiel des dotations aux amortissements concernent l'amortissement des immobilisations incorporelles, valorisées lors de la restructuration juridique du groupe auxquelles s'ajoutent celles dégagées lors de l'acquisition de Périclès.

Ces dotations aux amortissements concernent les actifs suivants :

- technologie : amortissement de 2 245 milliers d'euros par an sur 5 ans,
- relation clientèle et contrat : amortissement de 2 564 milliers d'euros par an sur 10 ans,
- marques : amortissement de 240 milliers d'euros par an sur 5 ans.

##### **9.2.4.2 Coût de l'endettement financier**

Le résultat financier s'améliore de manière très significative puisqu'il passe de -12 019 milliers d'euros au 31 décembre 2005 à -4 000 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

Le coût de l'endettement financier 2007 comprend :

- des produits de trésorerie de 767 milliers d'euros, correspondant aux produits de placement de la trésorerie positive du Groupe ;

- la charge d'intérêts sur la dette senior pour un montant de 4 000 milliers d'euros. La dette senior -rémunérée à Euribor +1,5 % - est adossée à un swap de taux (Euribor 3 mois contre Taux fixe) :
  - o 22 millions d'euros couverts à 3 %,
  - o 48 millions couverts à 3,62 %.

Des écritures techniques IFRS pour un montant de 700 milliers d'euros, correspondant au retraitement des commissions sur emprunts.

Au 31 mai 2008, le montant de la dette brute est de 68 millions d'euros, et le coût de l'endettement financier net est 1 578 milliers d'euros.

#### **9.2.4.3 Impôt**

Le Groupe a enregistré une charge d'impôt de 6 414 milliers d'euros au 31 décembre 2007, composée de :

- une charge d'impôt courant de 5 125 milliers d'euros ;
- une charge d'impôt différé de 1 287 milliers d'euros.

Le groupe fiscal constitué de Seloger.com, Poliris et Pressimmo on line a utilisé au 31 décembre 2007 l'ensemble de ses déficits reportables qui s'élevaient à 9 620 milliers d'euros.

## 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1 GENERALITES

Le produit net de l'augmentation de capital (77 millions d'euros soit 80 millions d'euros déduction faite de 3 millions d'euros imputés sur la prime d'émission) réalisée lors de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé au mois de novembre 2006 a permis à la Société de rembourser sa dette obligataire, intérêts capitalisés compris qui s'élevait à 137,7 millions d'euros.

A l'occasion de cette opération, le Groupe a également renégocié son endettement auprès du syndicat bancaire dirigé par la BNP Paribas. Au 31 décembre 2007, l'endettement brut du Groupe s'élevait à 68,9 millions d'euros, soit 0,48 fois le montant des capitaux propres du Groupe à la même date.

La principale source de liquidité du Groupe est son flux de trésorerie généré par l'activité. Grâce au modèle de facturation par abonnement, la croissance forte de l'activité du Groupe au cours des derniers exercices n'a pas entraîné d'augmentation significative du besoin en fonds de roulement. Ainsi, la quasi-totalité de la capacité d'autofinancement du Groupe est disponible pour les investissements et la réduction de l'endettement.

Pour l'année 2007, le montant correspondant au flux net de trésorerie généré par l'activité du Groupe était de 29,3 millions d'euros contre 18,2 millions d'euros pour l'année 2006.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Flux net de trésorerie généré par l'activité	29 323	18 174
Investissements corporels et incorporels	-1 400	-711
Incidence des variations de périmètre	0	-159 896
Compléments de prix sur acquisitions de titres	-11 200	0
Remboursement de la dette	-13 800	168 200
Divers	-1 700	0
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>1 223</b>	<b>25 767</b>
Trésorerie nette fin de la période	26 996	25 774

### 10.2 FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE

Au cours de l'année 2007, la capacité d'autofinancement du Groupe avant coût de l'endettement financier net et impôt a augmenté de plus de 76 %, passant de 17,1 millions à 30,2 millions d'euros.

La variation du besoin en fonds de roulement est de -0,9 million d'euros (besoin) contre +0,98 million d'euros l'an passé.

En dépit de la croissance, les comptes clients ont été bien maîtrisés puisque le délai de règlement client est passé de 76 jours de chiffre d'affaires à 65 jours en 2007.

Le poste fournisseurs incluait au 31 décembre 2006 de nombreuses factures de prestataires intervenant dans le cadre de la demande d'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché

réglementé, ce qui explique la diminution du poste en 2007, et par la même l'évolution du besoin en fonds de roulement.

### **10.3 FLUX DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE FINANCEMENT**

#### **10.3.1 Investissements**

Les investissements réalisés par le Groupe s'élèvent à 1,4 million d'euros, et correspondent :

- pour 0,5 million d'euros au coût d'achat et de déploiement des licences d'une application de gestion de la relation client ;
- pour 0,9 million d'euros à du matériel informatique ainsi que des coûts d'agencement des installations des nouveaux locaux loués par la société.

#### **10.3.2 Complément de prix**

Deux paiements au titre d'un complément de prix ont eu lieu au cours de l'exercice :

- la Société a acquis le sous-groupe Poliris en 2005 pour un prix de 201,5 millions d'euros, dont 9,4 millions d'euros sous forme de complément de prix estimé restant dû au 31 décembre 2006, soit 192,2 millions d'euros effectivement payés au 31 décembre 2006 ; ce complément de prix a été acquitté au cours du premier semestre 2007.
- 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. Le complément de prix évalué au 31 décembre 2007 et inclus dans les comptes s'élève à 6 200 000 euros ventilés comme suit :
  - 2 843 000 euros payés en 2008, pour 15% des actions, en fonction des résultats 2007,
  - 3 700 000 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 mentionnées dans le document de référence 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.

### **10.4 ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2008**

Au 30 juin 2008, l'endettement brut du Groupe s'élevait à 62 millions d'euros, représentant environ 0,41 fois le montant des capitaux propres du Groupe à la même date.

Compte tenu du remboursement prévu lors de l'échéance du 30 novembre 2008, l'endettement brut au 31 décembre 2008 sera de 53 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 :

<b>Date</b>	<b>Montant en principal</b> <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
<b>Total</b>	<b>80 000 000</b>

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 présentés au Chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » du présent document de référence.

« *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 dans le tableau ci-dessous, le ratio indiqué en face de la Date de Test concernée :

<b>Date de Test</b>	<b>Ratio de la Dette Totale sur l'EBITDA Consolidé</b>
31/12/2006	4.00/1.0
30/06/2007	3.50/1.0
31/12/2007	3.00/1.0
30/06/2008	2.50/1.0
31/12/2008	2.00/1.0
30/06/2009	2.00/1.0
31/12/2009	2.00/1.0
30/06/2010	2.00/1.0
31/12/2010	2.00/1.0
30/06/2011	2.00/1.0

*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 ci-dessous, le ratio indiqué en face de la Date de Test concernée :

Date de Test	Ratio de l'EBIT Consolidé sur le Total des Intérêts Nets Payables ayant un effet sur la Trésorerie
31/12/2006	3.25/1.0
30/06/2007	3.75/1.0
31/12/2007	4.25/1.0
30/06/2008	5.00/1.0
31/12/2008	5.00/1.0
30/06/2009	5.00/1.0
31/12/2009	5.00/1.0
30/06/2010	5.00/1.0
31/12/2010	5.00/1.0
30/06/2011	5.00/1.0

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 ;
- les Impôts ; et
- 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 (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 2007, la valeur des ratios était de :

- le ratio Dette nette/EBITDA est de 1.60,
- le ratio EBIT/Intérêt minimum est de 6.49,

respectant ainsi pleinement les engagements du covenant.

## 10.5 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

Au 31 décembre 2007, le montant total des engagements hors-bilan du Groupe se répartit de la manière suivante :

*Engagement lié aux contrats de location simple :*

<b>Véhicules</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
<i>(en euros)</i>		
A moins d'un an	125 101	110 680
De un à cinq ans	113 799	46 592
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>238 900</b>	<b>157 272</b>

<b>Immobilier</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
<i>(en euros)</i>		
A moins d'un an	705 569	691 747
De un à cinq ans	3 289 355	3 602 597
Au-delà de cinq ans	2 022 497	2 782 555
<b>Total</b>	<b>6 017 421</b>	<b>7 076 899</b>

<b>Informatique</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
<i>(en euros)</i>		
A moins d'un an	9 400	89 989
De un à cinq ans	27 417	31 202
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>36 817</b>	<b>121 191</b>

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

<b>Véhicules</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
<i>(en euros)</i>		
A moins d'un an	25 361	26 547
De un à cinq ans	56 357	30 602
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>81 718</b>	<b>57 149</b>

<b>Informatique</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
<i>(en euros)</i>		
A moins d'un an	14 107	14 107
De un à cinq ans	22 321	8 214
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>36 428</b>	<b>22 321</b>

## 10.6 INVESTISSEMENTS

### 10.6.1 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 trois derniers exercices, ces investissements se répartissent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Autres immobilisations incorporelles	50	402	563
Installations techniques, matériels et outillage	-	-	-
Installations générales, agencements et aménagements	26	4	360
Matériel de transport	60	-	28
Matériel de bureau et informatique, mobilier	236	224	522
<b>Total</b>	<b>372</b>	<b>630</b>	<b>1 473</b>

### 10.6.2 Principaux investissements en cours

Le Groupe met actuellement en place d'un système de gestion des relations clients (*Customer Relationship Management*). Au 31 décembre 2007, le coût de l'investissement déjà pris en compte est de 563 milliers d'euros. La dépense restant à engager sur 2008 à ce titre en 2008 ne devrait pas excéder 100 milliers d'euros.

### 10.6.3 Principaux investissements futurs

A la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun autre engagement ferme n'a été pris par les organes de direction de la Société quant à la réalisation d'investissements futurs.

## **11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

### **11.1 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

L'objectif de la recherche et du développement du Groupe est de perfectionner les solutions logicielles existantes nécessaires à son activité en y intégrant de nouvelles fonctionnalités et de développer de nouveaux produits toujours plus performants.

#### **11.1.1 Le développement d'une technologie unique : la technologie ID3x**

Le développement et la gestion des sites Internet du Groupe (notamment [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com)), la création, la promotion et la maintenance des sites Internet des agences immobilières clientes, ont pu être assurés grâce à une parfaite maîtrise de l'ensemble des solutions logicielles développées à l'initiative du Groupe et détenues par lui.

Ce développement a été réalisé grâce à la mise en œuvre en 1999 d'une plate-forme technologique propre, dite ID3, fondée sur les technologies Microsoft. En 2003, cette première version a été perfectionnée pour devenir ID3x, une plate-forme en technologie objets, plus performante, permettant de répondre à la croissance exponentielle des activités et des domaines d'intervention du Groupe.

Cette technologie a été et est utilisée pour la réalisation de sites Internet grand public du Groupe, actuels ou passés, dans divers domaines d'activité (notamment dans le domaine des voyages et des bandes dessinées).

ID3x est un système qui permet de publier des sites Internet en dissociant, d'une part, le traitement de l'affichage (*html*), et d'autre part, le traitement des informations (données SQL). Cette surcouche applicative développée par le Groupe sous l'environnement Microsoft.Net permet une gestion optimisée des sites Internet édités en propre ou pour le compte des agences immobilières clientes. Au 31 décembre 2006, environ 2.180 sites immobiliers sont ou ont été publiés et hébergés en technologie ID3x.

La technologie ID3x constitue en outre une architecture technique souple qui permet notamment de faire face aux pics de consultations des sites Internet du Groupe grâce à un système de répartition de charges, de maintenir une haute disponibilité, de mutualiser les serveurs de production et d'assurer un suivi des consultations (partenariat, *reporting*).

La simplicité de la programmation en langage objet C++, la maintenance simplifiée et la possibilité de travail parallèle et concomitant entre les différents corps de métiers (rédacteur, programmeur et concepteur d'image) sont autant d'avantages qui démontrent la parfaite adéquation entre cette technologie et les besoins du Groupe, notamment pour gérer et soutenir un trafic mensuel toujours croissant de consultation des sites Internet du Groupe.

#### **11.1.2 Une optimisation de l'hébergement des serveurs et des équipements du Groupe**

Le Groupe a maintenu jusqu'en juin 2006 une politique d'internalisation d'hébergement de ses serveurs et équipements.

La croissance exponentielle des activités du Groupe, conséquence directe de son succès, a conduit le Groupe à s'orienter vers une stratégie de sous-traitance qui offre, grâce à un hébergement externe, une optimisation de la gestion des serveurs.

Le contrat de services d'hébergement d'équipements de télécommunications conclu avec la société française TeleCity le 1<sup>er</sup> décembre 2005 a permis de mettre en place cette sous-traitance des équipements et serveurs du Groupe. En vertu de ce contrat, TeleCity fournit au Groupe un emplacement destiné à accueillir ses serveurs et les accès à Internet.

## **11.2 PROPRIETE INTELLECTUELLE**

### **11.2.1 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.

### **11.2.2 Marques et noms de domaines**

#### **11.2.3 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 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 avérées. 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](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com).

#### **11.2.4 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, à la date d'enregistrement du présent document de référence, le Groupe détient près de 310 noms de domaine dont [seloger.com](http://seloger.com) depuis 1996, [selogerneuf.com](http://selogerneuf.com) depuis 1999, [pressimmo.com](http://pressimmo.com) depuis 1999, [immostreet.com](http://immostreet.com) depuis 1999, [selogerpro.com](http://selogerpro.com) depuis 2000 et [lacoteimmo.com](http://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](http://seloger01.com), décliné jusqu'à [seloger95.com](http://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](http://www.seloger.com) (n°568303), [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) (n°699731) et [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com) (n°1134742).



## **12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**

### **12.1 TENDANCES**

L'environnement dans lequel évolue le Groupe se caractérise, à la date du présent document de référence, par l'accélération de l'utilisation de l'Internet en France et en Europe, le recours à l'utilisation d'Internet de manière systématique en Île-de-France et de manière croissante en province, le succès de l'immobilier sur Internet en raison du nombre très important et de la mise à jour des offres en ligne s'agissant des biens immobiliers, le remplacement progressif de la diffusion des petites annonces immobilières par voie de presse écrite par la diffusion, plus simple, plus efficace et moins coûteuse, des petites annonces immobilières en ligne, l'existence de nombreux relais de croissance complémentaires des activités actuelles du Groupe mais aussi par la poursuite des efforts d'émergence des principaux concurrents du Groupe.

De la même façon, le Groupe n'a connaissance d'aucun élément susceptible de remettre en cause les tendances des principaux marchés du Groupe, ainsi que les taux de croissance de ces marchés.

En revanche, de nombreuses incertitudes pesant sur l'évolution de l'économie en général, des marchés sur lesquels le Groupe est présent ou encore des prix des biens immobiliers, ne permettent pas de garantir que ces tendances se poursuivront dans les années à venir.

Compte tenu d'un ralentissement de l'activité immobilière et de l'inversion de la tendance haussière, le Groupe a été conduit à revoir à la baisse ses objectifs de chiffre d'affaires et d'EBITDA au titre de l'année 2008.

Cette révision a donné lieu à un communiqué en date du 3 juillet 2008 qui figure au chapitre 13 du présent document de référence.

A l'issue de la publication du chiffres d'affaires 2008, le Groupe a confirmé la validité de ses nouveaux objectifs.

### **12.2 PUBLICATIONS INTERVENUES DEPUIS LA CLOTURE DU DERNIER EXERCICE**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la Société a publié les informations suivantes :

4 janvier 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (décembre 2007)
7 janvier 2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité.
7 janvier 2008	Innovation majeure sur le web immobilier français : SeLogger.com lance la sélection par quartier pour faciliter et affiner les recherches de biens immobiliers.
31 janvier 2008	Chiffre d'affaires annuel 2007 en hausse de 51,6 %
4 février 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (janvier 2008)
5 mars 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (février 2008)

7 mars 2008	Seloger.com lance une campagne publicitaire d'envergure à la télévision.
10 mars 2008	SeLoger.com lance une campagne publicitaire d'envergure à la télévision
31 mars 2008	Résultats 2007 au dessus des objectifs.
7 avril 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (mars 2008)
17 avril 2008	Chiffre d'affaires premier trimestre 2008 en hausse de 29,3 %
30 avril 2008	Honoraires des commissaires aux comptes 2007
30 avril 2008	Comptes annuels 2007
5 mai 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (avril 2008)
5 juin 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (mai 2008)
26 juin 2008	Mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale du 30 juin 2008
3 juillet 2008	Ajustement des perspectives financières 2008
4 juillet 2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité - premier semestre 2008
7 juillet 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (juin 2008)
7 juillet 2008	Acquisition du groupe Belles Demeures
25 août 2008	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions (juillet 2008)
16 septembre	Acquisition du portail AgoraBiz.com
21 octobre	Progression de 30,2 % du chiffre d'affaires troisième trimestre 2008
3 novembre	Roland Tripard est nommé directeur général de Seloger.com

### 12.3 INFORMATION TRIMESTRIELLE DU PREMIER TRIMESTRE 2008

Chiffre d'affaires (milliers d'euros)	T1-2008	T1-2007	Variation	
Petites Annonces	12 271	8 738	3 533	40,4%
- dont Ile-de-France	6 013	4 677	1 336	28,6%
- dont Province	6 258	4 061	2 197	54,1%
Publicité en ligne et partenariats	726	708	18	2,6%
Services directs aux internautes	295	335	- 40	-11,9%
<b>TOTAL Petites Annonces et Média</b>	<b>13 292</b>	<b>9 780</b>	<b>3 512</b>	<b>35,9%</b>
Création de sites, agences et référencements	1 832	1 850	- 17	-0,9%
Logiciels immobiliers	1 484	1 210	274	22,7%
<b>TOTAL Services</b>	<b>3 317</b>	<b>3 060</b>	<b>257</b>	<b>8,4%</b>
<b>TOTAL Chiffre d'affaires</b>	<b>16 609</b>	<b>12 840</b>	<b>3 769</b>	<b>29,3%</b>

La Société a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 16,6 millions d'euros au premier trimestre 2008, marquant une croissance de 29,3 % par rapport au premier trimestre 2007.

Cette très forte progression est principalement portée par le développement des « Petites Annonces » : en province et en Ile-de-France.

La position de place de marché de référence pour la rencontre de l'offre et de la demande en matière d'immobilier continue à se renforcer :

- plus de 1 926 000 petites annonces en mars 2008, contre plus de 1 761 000 en mars 2007 (+9 %), Les annonces en France du site SeLoger.com ont atteint plus de 1 004 000 en mars 2008 soit une progression de 31 % par rapport à mars 2007 ;
- une audience de plus de 1 380 000 visiteurs uniques (+34 %), de plus de 10 132 000 visites (+29%) et 158 969 000 pages vues (+23 %) en mars 2008 ;
- un nombre d'agents immobiliers clients petites annonces facturés de 12 021 soit 16 380 points de vente, représentant un taux de pénétration national de 48,7 % à fin mars 2008.

#### *Les Petites Annonces : le moteur de la croissance*

L'activité « Petites Annonces et Média » progresse de 35,9 % à 13,3 millions d'euros. Cette activité, qui représente 80,0 % du chiffre d'affaires du trimestre, est décomposée comme suit :

- les « Petites Annonces », en progression de 40,4 %. Le rééquilibrage de la part de la province (+54,1 %) par rapport à celle de l'Ile-de-France (+28,6 %) se poursuit : celle-ci représente désormais plus de la moitié du chiffre d'affaires « Petites Annonces » (51,0 %), contre 46,5 % en mars 2007.

Le nombre de clients « Petites annonces » atteint 12 021 agents immobiliers facturés en mars 2008 contre 9 913 en mars 2007. Le revenu mensuel facturé par client « Petites Annonces » enregistre une progression de 11,3 % passant de 277 euros en mars 2007 à 308 euros en mars 2008.

- En Ile-de-France, SeLoger.com atteint un taux de pénétration de 74 % avec 4 534 clients (progression de 388 clients nets par rapport à mars 2007), soit 5 754 points de vente, et un panier moyen par client de 376 euros en mars 2008.
- En Province, SeLoger.com atteint un taux de pénétration de 41 % avec 7 487 clients (progression de 1 720 clients nets par rapport à mars 2007), soit 10 626 points de vente, et un panier moyen par client de 267 euros en mars 2008.

Le nombre de nouveaux clients nets s'établit à 445 pour le seul premier trimestre 2008 portant le nombre total d'agents immobiliers clients petites annonces facturés à 12 021.

- La « Publicité en ligne et partenariats » voit, quant à elle, son activité croître de 2,6 %. Ce chiffre ne reflète pas la croissance attendue pour cette activité sur l'ensemble de l'année, la base de comparaison du premier trimestre 2007 étant particulièrement élevée (+124.6 % par rapport au premier trimestre 2006). La nette progression de l'audience du groupe conforte sa capacité à en poursuivre la monétisation.

### Les Services

L'activité « Services » marque une hausse de 8,4 % pour s'établir à 3,3 millions d'euros, soit 20,0 % du chiffre d'affaires du premier trimestre 2008. Elle se répartit en deux branches :

- La « Création de sites agences et Référencements » connaît un tassement de 0,9 % à 1,8 millions d'euros.
- Les « Logiciels immobiliers » correspondent à l'activité de Péricle's. Le chiffre d'affaires de la société a progressé de 22,7 % sur la période considérée à 1,5 million d'euros. Ce chiffre est conforme à la progression attendue sur l'ensemble de l'année.

## 12.4 INFORMATION TRIMESTRIELLE DU TROISIEME TRIMESTRE 2008

Chiffre d'affaires cumulé à fin septembre (K€)	2008	2007	Variation	
Petites Annonces	40 391	29 080	11 311	+38,9%
-dont Ile-De-France	20 094	15 140	4 954	+32,7%
-dont Province	20 297	13 943	6 354	+45,6%
Publicité en ligne et partenariats	2 483	2 203	280	+12,7%
Services directs aux internautes	1 008	1 106	-98	-8,9%
<b>TOTAL Petites annonces et média</b>	<b>43 882</b>	<b>32 389</b>	<b>11 493</b>	<b>+35,5%</b>
<b>Services : sites agences et référencements</b>	<b>4 985</b>	<b>4 883</b>	<b>101</b>	<b>+2,1%</b>
<b>Logiciels immobiliers Péricle's</b>	<b>4 649</b>	<b>3 820</b>	<b>828</b>	<b>+21,7%</b>
<b>TOTAL Chiffre d'affaires</b>	<b>53 515</b>	<b>41 093</b>	<b>12 422</b>	<b>+30,2%</b>

La société a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 53,5 M€ à l'issue des 9 premiers mois 2008, en croissance de 30,2 % par rapport à la même période de 2007.

Une position concurrentielle indiscutée et renforcée

- plus de 2 356 000 petites annonces en septembre 2008, contre plus de 1 955 000 en septembre 2007 (+21 %),
- une audience de plus de 2 535 000 visiteurs uniques<sup>32</sup>, de plus de 10 081 000 visites<sup>33</sup> (+30,8 %) et 142 809 000 pages vues (+17,1 %) en septembre 2008,
- un nombre d'agents immobiliers clients petites annonces facturés de 12 482 soit 17 787 points de vente, représentant un taux de pénétration national de 52,9 % à fin septembre 2008.

L'activité « Petites Annonces et Média » progresse de 35,5 % à 43,9 M€. Cette activité, qui représente 82,0 % du chiffre d'affaires du semestre, est décomposée comme suit :

- les «Petites Annonces» progressent de 38,9 %. Le rééquilibrage de la part de la province (+45,6 %) par rapport à celle de l'Ile-de-France (+32,7 %) se poursuit : celle-ci représente ainsi 50,3 % du chiffre d'affaires « Petites Annonces », contre 47,9 % en septembre 2007.

Le nombre de clients « Petites annonces » atteint 12 482 agents immobiliers facturés en septembre 2008 contre 10 976 en septembre 2007. Le revenu mensuel facturé par client « Petites Annonces » enregistre une progression de 10,7 % passant de 291 euros en septembre 2007 à 322 euros en septembre 2008.

- o En Ile-de-France, SeLoger.com atteint un taux de pénétration de 77 % avec 4 521 clients (progression de 219 clients nets par rapport à septembre 2007), soit 5 937 points de vente, et un panier moyen par client de 408 € en septembre 2008.
- o En Province, SeLoger.com atteint un taux de pénétration de 46 % avec 7 961 clients (progression de 1 287 clients nets par rapport à septembre 2007), soit 11 850 points de vente, et un panier moyen par client de 273 € en septembre 2008.

Le nombre de nouveaux clients nets s'établit à 137 pour le seul troisième trimestre contre 323 au troisième trimestre 2007. Ainsi, le nombre total d'agents immobiliers clients petites annonces facturés s'établit à 12 482.

- La « Publicité en ligne et partenariats » voit son activité croître de 12,7 %.
- Les « Services directs aux internautes » reculent de 8,9 %.

L'activité « Services : sites agences et référencement » connaît une augmentation de 2,1 %. L'activité connaît une baisse de 9,4 % au troisième trimestre 2008 liée, comme annoncé, à la modification du mode de facturation (abonnement mensuel contre facturation unique précédemment).

L'activité « Logiciels immobiliers Périclès » poursuit sa progression avec une croissance de 21,7 % en cumul à fin septembre 2008.

---

<sup>32</sup> Source : Médiamétrie/Netratings août 2008. En raison d'une augmentation de la taille des panels en juillet 2008, les données ne sont plus comparables avec celles de l'année précédente.

<sup>33</sup> Source : Cyberstat septembre 2008

## **13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE**

### **13.1 DONNEES PREVISIONNELLES**

La stratégie du Groupe est fondée sur le développement et le renforcement de sa position de plateforme de référence en proposant l'offre de petites annonces immobilières la plus importante sur Internet qui lui permet de fédérer le plus grand nombre d'internautes recherchant un bien immobilier.

Disposant d'une position de leader, le Groupe est en mesure d'offrir aux agences immobilières clientes la meilleure diffusion possible de leurs petites annonces immobilières sur Internet tout en assurant une forte récurrence de son chiffre d'affaires et une rentabilité significative.

En s'appuyant notamment sur les avantages concurrentiels décrits au paragraphe 6.1.2 du présent document de référence, le Groupe considère qu'il dispose d'un potentiel de croissance important dans les années à venir, en particulier en termes de pénétration, de chiffre d'affaires et de rentabilité.

#### **13.1.1 L'augmentation du taux de pénétration du Groupe**

Avec un taux de pénétration total de 47 % en France au 31 décembre 2007, le Groupe estime qu'il dispose, à la fois en Île-de-France et en province, d'une marge de progression importante en termes de développement de sa base clients. Ce taux de pénétration est conforme à l'objectif de taux de pénétration à fin 2007 présenté par le Groupe lors de son introduction en bourse (objectif de taux de pénétration supérieur à 45 %, voir le paragraphe 13.1.1 du document de base de la Société, enregistré par l'AMF le 11 octobre 2006 sous le numéro I.06-158).

Le Groupe avait pour objectif, à horizon 2009, d'atteindre un taux de pénétration de 70 % comparable à celui des sociétés comparables européennes positionnées sur les marchés du même type les plus matures, en s'appuyant notamment sur la poursuite de sa politique de *marketing* en Île-de-France auprès des agences immobilières non encore intégrées à sa base de clients et sur l'adoption croissante de son offre en province, qui est comparable à celle que le Groupe a connu au cours des dernières années en Île-de-France.

Le second trimestre 2008 a marqué une confirmation du ralentissement de la conquête de nouveaux clients. Ainsi, l'objectif d'un taux de pénétration national de 70 % ne devrait être atteint qu'à un horizon postérieur à fin 2009.

#### **13.1.2 Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires**

Pour 2008, le Groupe entend poursuivre sa stratégie de croissance accélérée, articulée autour de quatre axes :

- poursuivre la conquête de nouveaux clients agents immobiliers, tant en Île de France qu'en province,
- améliorer son offre de produits et services à destination des professionnels de l'immobilier,
- mettre en place de nouveaux services innovants dédiés aux particuliers ayant un projet immobilier,
- appliquer une politique de croissance externe sélective.

Cette stratégie doit notamment permettre au Groupe d'augmenter sensiblement son chiffre d'affaires. Elle renforcera également sa position de place de marché Internet de référence.

### **13.1.3 L'amélioration de la rentabilité du Groupe**

L'activité de diffusion de petites annonces immobilières sur Internet étant une activité dont les coûts sont en grande partie fixes et dont les besoins d'investissements sont limités, toute évolution du chiffre d'affaires au-delà du point permettant de couvrir ces coûts se traduit par une forte rentabilité marginale. Aussi, le Groupe estime-t-il être en mesure d'augmenter sa rentabilité opérationnelle à court et moyen termes compte tenu (i) de la progression rapide des revenus du Groupe liée à fois à la croissance de sa base clients et du montant moyen facturé aux agences immobilières et à la diversification de son offre de services, (ii) du savoir-faire du Groupe dans l'optimisation et la maîtrise de ses coûts, ainsi que (iii) de la poursuite de la discipline financière stricte appliquée par le Groupe.

La société s'était fixée un objectif de chiffres d'affaires de 73 millions d'euros pour l'année 2008, avec une amélioration de la rentabilité d'au moins 1,5 points.

La société a observé au cours du premier trimestre de l'année 2008 un ralentissement de sa conquête client, et a été amenée à revoir ses objectifs .

En tablant sur un maintien de conditions de marché peu favorables, la société estime être en mesure de réaliser un chiffre d'affaires compris entre 69 millions d'euros et 70 millions d'euros en progression de 21 % à 22 % contre 73 millions d'euros initialement prévus. L'EBITDA consolidé devrait s'établir entre 36 millions d'euros et 37 millions d'euros contre 39 millions d'euros initialement anticipé. Ces chiffres conduisent à une marge d'EBITDA comprise entre 52,2 % et 52,8 % marquant une progression respectivement de 0,4 point et un point contre 1,5 point annoncé antérieurement.

Cet ajustement d'objectif de chiffres d'affaires a donné lieu à la publication d'un communiqué le jeudi 3 juillet 2008.

Il est rappelé que lors de son introduction en bourse, la Société avait annoncé un objectif de marge d'EBITDA supérieur à 50 % à horizon 2009 (voir le paragraphe 13.1.2 du document de base de la Société, enregistré par l'AMF le 11 octobre 2006 sous le numéro I.06-158).

### **13.2 FACTEURS SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LES PREVISIONS DE RESULTAT DU GROUPE**

Les objectifs résumés ci-dessus, qualifiés de tendance par la Société, sont fondés sur des données, hypothèses et estimations considérées, à la date du présent document de référence, comme raisonnables par le Groupe. Néanmoins, ces données, hypothèses et estimations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la réalisation de certains risques décrits au Chapitre 4 du présent document de référence aurait un impact sur les activités du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale du Groupe présentée au paragraphe 6.1.3 du présent document de référence.

Le Groupe ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie quant à la réalisation des objectifs figurant au présent chapitre du document de référence.

## 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

### 14.1 MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

#### 14.1.1 Directoire de la Société

##### 14.1.1.1 Composition du directoire

Au cours de l'exercice 2007, M. Ivan Tortet a été nommé membre du directoire en remplacement de M. Fabrice Robert, démissionnaire.

A la date d'enregistrement du document de référence, 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	Directeur général Membre du directoire	Conseil de surveillance du 28 septembre 2006	6 ans
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-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-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.

#### ***14.1.1.2 Biographie des membres du directoire***

##### ***Denys Chalumeau***

Denys Chalumeau, âgé de 43 ans, 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 à la date d’enregistrement du document de référence. 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](http://www.promovacances.com), [www.bdnet.com](http://www.bdnet.com) ou [www.citegay.com](http://www.citegay.com)) qu’il a cédées pour se consacrer à l’activité de diffusion des petites annonces immobilières.

##### ***Jean-Fabrice Mathieu***

Jean-Fabrice Mathieu, âgé de 42 ans, diplômé d’HEC, est membre du directoire et directeur général de la Société. Avant de rejoindre le Groupe en février 2006, Jean-Fabrice Mathieu a exercé, de 1989 à 1999, des fonctions de direction au sein du groupe L’Oréal. Il a rejoint le comparateur de prix Kelkoo à ses débuts en janvier 2000. Après avoir été successivement en charge du développement international puis VP Marketing et Business Development, il est devenu, fin 2004, président directeur général de Kelkoo et VP Marketplace de Yahoo! Europe.

##### ***Ivan Tortet***

Ivan Tortet, âgé de 43 ans, 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.

##### ***Gilles Blanchard***

Gilles Blanchard, âgé de 43 ans, 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, âgé de 42 ans, 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.

## 14.1.2 Conseil de surveillance de la Société

### 14.1.2.1 Composition du conseil de surveillance

A la date d'enregistrement du document de référence, 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 <sup>(1)</sup>	5 ans
Yves Derriennic-Long	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

(1) M. Fabrice Robert a été coopté au sein du conseil de surveillance. Cette cooptation a été soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société

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 décrit au paragraphe 16.4 du présent document de référence.

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
	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	-	-	-
Mathias Emmerich	Directeur adjoint	Grandes Lignes	D'octobre 2001 à juin 2004
	Directeur général	Voyages-scnf.com	De juillet 2004 à décembre 2006

<b>Nom</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Société</b>	<b>Dates</b>
	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.

#### ***14.1.2.2 Biographie des membres du conseil de surveillance***

##### ***Amal Amar***

Amal Amar, âgé de 41 ans, est un des fondateurs du Groupe et est, à la date d’enregistrement du document de référence, 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, âgé de 45 ans, 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, âgé de 38 ans, est membre du directoire de la Société. Il a en charge le département finance et comptabilité du Groupe. 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, âgé de 46 ans, 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. Mathias Emmerich est, depuis janvier 2007, directeur général adjoint de la société SNCF fret.

#### ***14.1.2.3 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

---

## **14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE**

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 aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent document de référence concernant la cession de leur participation dans le capital social de la Société.

## 15. REMUNERATION ET AVANTAGES

### 15.1 MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES AUX DIRIGEANTS

#### 15.1.1 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 2006 et 2007 figure dans le tableau ci-dessous :

Noms	Fonctions	2007				2006			
		Rémunération Fixe	Variable	Avantage en Nature	Total	Rémunération Fixe	Variable	Avantage en Nature	Total
Denys Chalumeau	Président du Directoire	177 620		3 629	181 249	177 620		7 769	185 389
Jean Fabrice Mathieu	Membre du directoire	170 000	40 000	4 560	214 560	145 860		4 560	150 420
Jean Philippe Chevalier	Membre du directoire	104 000	6 000	3 700	113 700	104 000		7 840	111 840
Fabrice Robert	Membre du directoire	109 448	50 000	4 280	163 728	67 559		8 419	75 978
Gilles Blanchard	Membre du directoire	95 602	15 000	3 657	114 259	95 602		7 997	103 599
Ivan Tortet	Membre du directoire	39 583	3 000		42 583				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 2007.

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 décidée par le conseil de surveillance sur proposition du comité des rémunérations.

#### 15.1.2 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	2007				2006			
		Rémunération Fixe	Variable	Avantage en nature <sup>(1)</sup>	Total	Rémunération Fixe	Variable	Avantage en nature <sup>(1)</sup>	Total
A. Amar	Président	162 880	-	3 285	166 165	177 300	-	7 425	184 725

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 2007.

### 15.1.3 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

<b>Denys Chalumeau</b>	<b>Président du directoire</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		181 249	185 389
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>181 249</b>	<b>185 389</b>
<b>Jean-Fabrice Mathieu</b>	<b>Membre du directoire</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		214 560	150 420
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>214 560</b>	<b>150 420</b>
<b>Ivan Tortet</b>	<b>Membre du directoire</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		42 583	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)			
<b>TOTAL</b>		<b>42 583</b>	<b>0</b>
<b>Gilles Blanchard</b>	<b>Membre du directoire</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		114 259	103 599
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>114 259</b>	<b>103 599</b>
<b>Jean-Philippe Chevalier</b>	<b>Membre du directoire</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		113 700	111 840
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>113 700</b>	<b>111 840</b>
<b>Fabrice Robert</b>	<b>Membre du directoire</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		163 728	75 978
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>163 728</b>	<b>75 978</b>
<b>Amal Amar</b>	<b>Président du conseil de surveillance</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		166 165	184 725
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>166 165</b>	<b>184 725</b>
<b>Geoffroy Roux de Bézieux</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Jean Paniate</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Yves Derriennic-Long</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
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)			
<b>TOTAL</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>

<b>Mathias Emmerich</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations dues 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)			
<b>TOTAL</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>

<b>Fabrice Robert</b>	<b>Membre du conseil de surveillance (1)</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0	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)			
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

(1) M. Fabrice Robert a été coopté au sein du conseil de surveillance le 17 décembre 2007.

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

<b>Denys Chalumeau Président du directoire</b>	<b>Montants au titre de 2007</b>		<b>Montants au titre de 2006</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- rémunération fixe	177 620	177 620	177 620	177 620
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 629	3 629	7 769	7 769
<b>TOTAL</b>	<b>181 249</b>	<b>181 249</b>	<b>185 389</b>	<b>185 389</b>
<b>Jean-Fabrice Mathieu Membre du directoire</b>	<b>Montants au titre de 2007</b>		<b>Montants au titre de 2006</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- rémunération fixe	170 000	170 000	145 860	145 860
- rémunération variable	40 000	40 000		
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	4 560	4 560	4560	4560
<b>TOTAL</b>	<b>214 560</b>	<b>214 560</b>	<b>150 420</b>	<b>150 420</b>
<b>Ivan Tortet Membre du directoire</b>	<b>Montants au titre de 2007</b>		<b>Montants au titre de 2006</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- rémunération fixe	39 583	39 583		
- rémunération variable	3 000	3 000		
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *				
<b>TOTAL</b>	<b>42 583</b>	<b>42 583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gilles Blanchard Membre du directoire</b>	<b>Montants au titre de 2007</b>		<b>Montants au titre de 2006</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- rémunération fixe	95 602	95 602	95 602	95 602
- rémunération variable	15 000			
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 657	3 657	7 997	7 997
<b>TOTAL</b>	<b>114 259</b>	<b>114 259</b>	<b>103 599</b>	<b>103 599</b>
<b>Jean-Philippe Chevalier Membre du directoire</b>	<b>Montants au titre de 2007</b>		<b>Montants au titre de 2006</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- rémunération fixe	104 000	104 000	104 000	104 000
- rémunération variable	6 000	6 000		
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 700	3 700	7 840	7 840
<b>TOTAL</b>	<b>113 700</b>	<b>113 700</b>	<b>111 840</b>	<b>111 840</b>
<b>Fabrice Robert Membre du directoire</b>	<b>Montants au titre de 2007</b>		<b>Montants au titre de 2006</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
- rémunération fixe	109 448	109 448	67 559	67 559
- rémunération variable	50 000	50 000		
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	4 280	4 280	8 419	8 419
<b>TOTAL</b>	<b>163 728</b>	<b>163 728</b>	<b>75 978</b>	<b>75 978</b>

Amal Amar Président du conseil de surveillance	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2006	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe	162 880	162 880	177 300	177 300
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *	3 285	3 285	7 425	7 425
<b>TOTAL</b>	<b>166 165</b>	<b>166 165</b>	<b>184 725</b>	<b>184 725</b>

Geoffroy Roux de Bézieux Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2006	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000			
- avantages en nature *				
<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Jean Paniate Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2006	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000			
- avantages en nature *				
<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Yves Derriennic-Long Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2006	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000			
- avantages en nature *				
<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Mathias Emmerich Membre du conseil de surveillance	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2006	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence	10 000			
- avantages en nature *				
<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Fabrice Robert Membre du conseil de surveillance (1)	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2006	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe				
- rémunération variable				
- rémunération exceptionnelle				
- jetons de présence				
- avantages en nature *				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* : voiture et abondement effectué par la Société dans le cadre de l'offre réservée aux salariés réalisée lors de l'introduction en bourse en 2006.

(1) M. Fabrice Robert a été coopté au sein du conseil de surveillance le 17 décembre 2007.

Tableau 3 : Tableau sur les jetons de présence

Membres du conseil de surveillance	Jetons de présence versés en 2007	Jetons de présence versés en 2006
	Néant	



Le Groupe n'a versé aucun jetons de présence aux membres du conseil de surveillance en 2006 et en 2007.

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

<b>Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nature des options (achat ou souscription)</b>	<b>Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Nombre d'options attribuées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Période d'exercice</b>
Néant						

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

<b>Options levées par les mandataires sociaux</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Jean-Fabrice Mathieu	BSA 5 Tranche 2 30 mars 2006	61.856 bons représentant 309.280 actions	$P = 0,20 \times (1,05)^n$	2006

Tableau 6 : Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

<b>Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'actions attribuées durant l'exercice</b>	<b>Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Date de disponibilité</b>
Néant					

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

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

**15.2 SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES DIRIGEANTS**

Néant.

**15.3 OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACQUISITION D' ACTIONS DE LA SOCIETE ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

A ce jour aucune option de souscription ni aucune action gratuite n'a été attribuée aux mandataires sociaux conformément à ce qui est mentionné au paragraphe 21.1.4.2 et 21.1 .4 .3.

**15.4 CONVENTIONS CONCLUES PAR LA SOCIETE 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.

**15.5 PRETS ET GARANTIES ACCORDES AUX DIRIGEANTS**

Néant.

## **16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE**

Le fonctionnement du directoire et du conseil de surveillance de la Société est déterminé par les dispositions légales et réglementaires, par les statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du conseil de surveillance dont les principales stipulations figurent au présent Chapitre 16.

### **16.1 ORGANISATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE**

La Société est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, permettant ainsi de distinguer les fonctions de direction et de gestion assumées par le directoire et les fonctions de contrôle dévolues au conseil de surveillance.

Cette séparation répond particulièrement bien aux préoccupations d'équilibre des pouvoirs entre les fonctions de direction et les fonctions de contrôle qui fondent les principes du gouvernement d'entreprise.

#### **16.1.1 Organisation du directoire (article 12 des statuts)**

Le directoire assume en permanence la direction de la Société.

La Société est représentée à l'égard des tiers par Denys Chalumeau, président du directoire, nommé par décision du conseil de surveillance en date du 28 septembre 2006.

##### ***16.1.1.1 Fonctionnement du directoire***

La Société est dirigée par un directoire composé de deux (2) membres au moins et de sept (7) membres au plus, personnes physiques, pouvant être choisis en dehors des actionnaires. 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.

Le conseil de surveillance confère à l'un des membres du directoire la qualité de président. Le président du directoire peut être révoqué de ses fonctions de président par décision de l'assemblée générale des actionnaires ou du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance peut également désigner un ou plusieurs directeurs généraux choisis parmi les membres du directoire conformément à l'article L.225-66 du Code de commerce dont les fonctions consistent à présider les séances du directoire en l'absence du président du directoire et à représenter la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Il est convoqué par son président ou par deux (2) de ses membres au moins, par tous moyens et même verbalement. Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres présents ou représentés est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres ayant pris part à la séance.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres présents ou représentés et celui des membres absents. Ces procès-verbaux sont soit reproduits sur un registre spécial, soit mis en liasses. Ils sont adressés au président du conseil de surveillance dans les quinze (15) jours de la tenue de la réunion du directoire. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du directoire ou par l'un de ses membres.

Les membres du directoire peuvent, après autorisation du conseil de surveillance, répartir entre eux les tâches de direction conformément aux dispositions de l'article 99 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Une fois par trimestre au moins, le directoire présente au conseil de surveillance un rapport sur l'activité de la Société et de ses filiales. Ce rapport doit contenir tous les renseignements propres à éclairer le conseil de surveillance sur la marche des affaires sociales. A tout moment, le directoire peut présenter au conseil de surveillance un rapport particulier sur toute opération exceptionnelle, l'appréciation de ce caractère exceptionnel étant faite par le directoire sous sa responsabilité.

Dans le délai de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice social, le directoire doit présenter au conseil de surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés, ainsi que son projet de rapport de gestion à l'assemblée générale.

#### **16.1.1.2 Pouvoirs du directoire**

##### 16.1.1.2.1 Principe

Le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social, sous le contrôle du conseil de surveillance et sous réserve de ceux expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance par la loi ou les statuts de la Société.

Le Directoire a la faculté, selon ce qu'il jugera utile, de déléguer une partie de ses pouvoirs.

Le président du Directoire et chacun du ou des directeurs généraux représentent la Société dans ses rapports avec les tiers.

##### 16.1.1.2.2 Limites

Outre les cas prévus à l'article L.225-68 du Code de commerce, le directoire doit solliciter l'autorisation préalable du conseil de surveillance pour la réalisation des opérations suivantes :

- la souscription d'emprunts, obligataires ou non, d'un montant supérieur à 5 000 000 euros ;
- la conclusion ou la dénonciation de tous accords industriels ou commerciaux engageant l'avenir de la Société avec toutes autres entreprises ayant un objet analogue ou connexe à celui de la Société et, plus généralement, la réalisation de toutes opérations majeures de nature à modifier de manière substantielle le périmètre d'activité ou la structure financière de la Société et du Groupe ;
- l'achat, la vente, l'échange ou l'apport de tout immeuble d'exploitation, fonds de commerce ou participation, d'une valeur supérieure à 5 000 000 euros.

## **16.1.2 Organisation du conseil de surveillance (article 13 des statuts)**

### ***16.1.2.1 Fonctionnement du conseil de surveillance***

Le conseil de surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le conseil de surveillance et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au conseil de surveillance. Ils sont toujours rééligibles.

Le président et le vice-président sont des personnes physiques.

Chaque membre du conseil de surveillance doit détenir au moins une (1) action de la Société.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du conseil de surveillance est présidée par le vice-président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président, effectuée par tous moyens et même verbalement.

Le président doit convoquer le conseil de surveillance dans les quinze (15) jours lorsqu'un (1) membre au moins du directoire ou le tiers au moins des membres du conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent convoquer le conseil de surveillance en mentionnant l'ordre du jour.

Les réunions ont lieu au siège social de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La présence effective de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité des délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du conseil de surveillance qui participent à la réunion du conseil de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et leur participation effective, et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### ***16.1.2.2 Pouvoirs du conseil de surveillance***

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il autorise les opérations et conventions visées aux articles L.225-68 alinéa 2 et L.225-86 et suivants du Code de commerce ainsi que les opérations suivantes :

- la souscription d'emprunts, obligataires ou non, d'un montant supérieur à 5 000 000 euros ;
- la conclusion ou la dénonciation de tous accords industriels ou commerciaux engageant l'avenir de la Société avec toutes autres entreprises ayant un objet analogue ou connexe à celui de la Société et, plus généralement, la réalisation de toutes opérations majeures de nature à modifier de manière substantielle le périmètre d'activité ou la structure financière de la Société et du Groupe ;
- l'achat, la vente, l'échange ou l'apport de tout immeuble d'exploitation, fonds de commerce ou participation, d'une valeur supérieure à 5 000 000 euros.

Le conseil de surveillance reçoit un rapport du directoire sur la marche des affaires sociales chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par trimestre.

Le conseil de surveillance présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice social.

Enfin, le conseil de surveillance s'assure que la stratégie mise en œuvre par le directoire est conforme aux orientations à long terme du Groupe telles que le conseil de surveillance les a définies.

## **16.2 CONTRATS DE SERVICE ENTRE LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE ET LA SOCIÉTÉ OU L'UNE DE SES FILIALES**

A la connaissance de la Société, il n'existe, aucun contrat conclu entre la Société ou l'une de ses filiales et l'un des membres du directoire ou l'un des membres du conseil de surveillance.

## **16.3 LES COMITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Par décision en date du 28 septembre 2006, le conseil de surveillance de la Société a approuvé un règlement intérieur plus amplement décrit au paragraphe 16.4 du présent document de référence. Ce règlement intérieur prévoit la création de deux comités permanents : un comité des comptes et un comité des nominations et des rémunérations.

Le descriptif des règles applicables aux comités du conseil de surveillance figurant au présent paragraphe 16.3 sont celles qui sont entrées en vigueur à compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by NYSE-Euronext™ Paris.

### **16.3.1 Règles communes à tous les comités permanents**

La mission des comités, qui n'ont pas de pouvoir de décision, consiste à concourir à la préparation des décisions du conseil de surveillance.

Les membres des comités, choisis parmi les membres du conseil de surveillance, sont nommés à titre personnel, pour la durée de leur mandat de membres du conseil de surveillance. Ils ne peuvent se faire représenter. Ils peuvent être remplacés ou révoqués à tout moment par le conseil de surveillance. Leurs mandats sont renouvelables. Un même membre du conseil de surveillance peut être membre de plusieurs comités.

Le président de chaque comité est nommé parmi ses membres par le conseil de surveillance.

Sous réserve des règles particulières qui lui sont applicables, chaque comité définit la fréquence de ses réunions, qui se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu décidé par son président qui le convoque et fixe l'ordre du jour de sa réunion.

Un comité ne peut se réunir que si la moitié de ses membres au moins y participent, par l'un quelconque des moyens permis par la loi ou les statuts pour la participation des membres aux réunions du conseil de surveillance.

Le président d'un comité peut inviter l'ensemble des membres du conseil de surveillance à assister à une ou plusieurs de ses séances ainsi que toute autre personne. Seuls les membres du comité prennent part à ses délibérations.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un comité est établi par le secrétaire du conseil de surveillance, sous l'autorité du président du comité. Il est transmis à tous ses membres. Les présidents des comités rendent compte au conseil de surveillance des travaux des comités qu'ils président dans les conditions que celui-ci détermine.

Dans son domaine de compétence, chaque comité émet des propositions, recommandations ou avis. A cette fin, il peut procéder ou faire procéder, aux frais de la Société, à toutes études externes susceptibles d'éclairer les délibérations du conseil de surveillance. Il rend compte au conseil de surveillance de ses travaux à chacune de ses réunions. Un résumé de l'activité de chaque comité figure dans le rapport annuel.

Chaque comité statue en cas de besoin sur ses autres modalités de fonctionnement. Il s'assure périodiquement que ses règles et modalités de fonctionnement lui permettent d'aider le conseil de surveillance à délibérer valablement sur les sujets de sa compétence et peut proposer au conseil de surveillance une modification de son règlement intérieur.

### **16.3.2 Comité des comptes**

#### ***16.3.2.1 Mission***

Le comité des comptes a pour mission :

- de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés, d'examiner et apprécier le périmètre de consolidation et d'examiner et de vérifier la pertinence des règles comptables appliquées au Groupe ;
- d'examiner, avant leur présentation au conseil de surveillance, les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les budgets et prévisions ;
- 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 ;
- de piloter la sélection et le renouvellement des commissaires aux comptes, de formuler un avis sur le montant des honoraires sollicités par ces derniers et de soumettre au conseil de surveillance les résultats de ses travaux ;
- de proposer la désignation des commissaires aux comptes de la Société et de s'assurer de leur indépendance et de leur objectivité s'agissant des commissaires aux comptes appartenant à des réseaux assurant à la fois les fonctions d'audit et de conseil ;
- de fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour les travaux autres que ceux relatifs au contrôle des comptes et de confier des missions complémentaires d'audit à des auditeurs externes ; et
- d'examiner le détail et la pertinence des honoraires versés par la Société et le Groupe aux commissaires aux comptes et de s'assurer que ces honoraires et les prestations correspondantes ne sont pas de nature à affecter l'indépendance des commissaires aux comptes.

#### ***16.3.2.2 Composition***

Le comité des comptes est composé de trois (3) membres choisis parmi les membres du conseil de surveillance autres que le président du conseil de surveillance, dont deux (2) au moins parmi les membres du conseil de surveillance indépendants.

Le conseil de surveillance désigne, parmi les membres du comité des comptes, un membre du conseil de surveillance indépendant qui assure les fonctions de président du comité des comptes.

### **16.3.2.3 Fonctionnement**

Le comité des comptes se réunit au moins une fois par trimestre, sur convocation de son président.

Dans l'accomplissement de sa mission, le comité des comptes :

- soumet au conseil de surveillance ses propositions de nomination, de rémunération ou de remplacement des commissaires aux comptes de la Société ;
- passe en revue avec la direction et les commissaires aux comptes de la Société les états financiers trimestriels, semestriels et annuels, les principes et méthodes comptables, les principes et méthodes d'audit et de contrôle interne du Groupe et les analyses et rapports relatifs au *reporting* financier, à la politique comptable et aux communications entre la direction et les commissaires aux comptes de la Société ;
- examine et contrôle les règles et procédures applicables aux conflits d'intérêts, aux dépenses des membres de la direction et à l'identification et à la mesure des principaux risques financiers, ainsi que leur application et soumet annuellement au conseil de surveillance son évaluation ;
- examine, contrôle et évalue annuellement l'indépendance, les procédures de contrôle, et les difficultés des commissaires aux comptes de la Société, ainsi que les mesures adoptées pour les résoudre, et surveille de la même manière le fonctionnement de l'audit interne ; et
- plus généralement, examine, contrôle et apprécie tout ce qui est susceptible d'affecter l'exactitude et la sincérité des états financiers.

Le comité des comptes se fait communiquer à cet effet tous éléments nécessaires ou utiles, et entend toutes personnes dont l'audition est nécessaire ou utile à son examen.

### **16.3.3 Comité des nominations et des rémunérations**

#### **16.3.3.1 Mission**

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission :

- de faire au conseil de surveillance toute proposition concernant la nomination, le renouvellement ou le remplacement de tout membre du conseil de surveillance et de tout membre du directoire de la Société ;
- de faire au conseil de surveillance toutes propositions concernant la rémunération des membres du directoire, dans toutes ses composantes ;
- de donner un avis sur le recrutement des principaux membres de la direction du Groupe et sur la fixation et l'évolution, dans toutes leurs composantes, de leurs rémunérations ; et
- de faire au conseil de surveillance toutes recommandations sur l'ensemble des systèmes de rémunération et d'intéressement du personnel du Groupe, par tous moyens, y compris les plans d'épargne salariale, les émissions réservées de valeurs mobilières donnant accès au capital et l'octroi d'options de souscriptions ou d'achat d'actions.



### **16.3.3.2 Composition**

Le comité des nominations et des rémunérations est composé de trois (3) membres choisis parmi les membres du conseil de surveillance autres que le président du conseil de surveillance, dont deux (2) au moins parmi les membres du conseil de surveillance indépendants.

Le conseil de surveillance désigne, parmi les membres du comité des nominations et des rémunérations, un membre du conseil de surveillance qui assure les fonctions de président du comité des nominations et des rémunérations.

### **16.3.3.3 Fonctionnement**

Le comité des nominations et des rémunérations se réunit au moins une fois par semestre, sur convocation de son président ou à la demande du président du conseil de surveillance.

## **16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place les règles nécessaires pour se conformer aux recommandations relatives au gouvernement d'entreprise établies par :

- le rapport du groupe de travail présidé par M. Bouton intitulé « *Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées* » de septembre 2002 ;
- les « *Principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF de 1995, 1999 et 2002* » publiés par ces deux organismes le 20 octobre 2003 ; et
- le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004.

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le conseil de surveillance de la Société a approuvé, par décision en date du 28 septembre 2006, un règlement intérieur qui précise le rôle et les modalités de fonctionnement du conseil de surveillance de la Société. Les principales stipulations de ce règlement intérieur sont mentionnées ci-dessous.

### **16.4.1 Rôle du conseil de surveillance**

En charge du contrôle permanent de la gestion de la Société par le directoire, dans le cadre de ses obligations légales et statutaires, le conseil de surveillance :

- nomme les membres du directoire de la Société, fixe leur rémunération et désigne un président parmi les membres du directoire qu'il a nommés ;
- examine régulièrement les orientations stratégiques de la Société et du Groupe ses projets d'investissement, de désinvestissement ou de restructuration interne, la politique générale du Groupe en matière de ressources humaines, en particulier sa politique de rémunération, de participation et d'intéressement du personnel, procède annuellement à l'appréciation des performances de la direction de la Société et est consulté sur le recrutement des membres de la direction ;
- délibère sur les acquisitions ou cessions de participations ou d'actifs, sur les accords de partenariat, d'alliance ou de coopération et, d'une façon générale, sur toute opération ou sur

tout engagement susceptible d'affecter significativement la situation financière ou opérationnelle du Groupe ;

- est tenu informé par son président et par ses comités de tous les événements significatifs concernant la marche des affaires, la situation financière et la trésorerie de la Société et du Groupe ;
- veille à la bonne information des actionnaires et du public, notamment par le contrôle qu'il exerce sur les informations données par la Société ; et
- s'assure que la Société dispose des procédures d'identification, d'évaluation et de suivi de ses engagements et risques, y compris hors bilan, et d'un contrôle interne approprié.

## **16.4.2 Membres du conseil de surveillance**

### ***16.4.2.1 Obligations légales et statutaires***

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du conseil de surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales ou particulières de sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des lois et règlements applicables, des statuts de la Société et du règlement intérieur du conseil de surveillance qui s'impose à lui, dans toutes ses stipulations.

Tout membre du conseil de surveillance doit s'assurer du respect des lois et règlements régissant les fonctions de membre d'un conseil de surveillance d'une société anonyme et notamment les règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du conseil de surveillance ;
- au cumul des mandats ;
- aux conventions conclues entre la Société et le membre du conseil de surveillance ou une société dans laquelle il est administrateur, membre du conseil de surveillance, dirigeant ou associé indéfiniment responsable ;
- à la détention et l'utilisation d'information privilégiée ;
- aux déclarations des opérations effectuées sur les titres de la Société ; et
- aux périodes d'abstention d'intervention sur les titres de la Société.

Tout membre du conseil de surveillance doit détenir en son nom propre et pendant la durée de son mandat, le nombre minimal d'actions de la Société fixé par les statuts.

### ***16.4.2.2 Présence***

Chaque membre du conseil de surveillance doit consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de son mandat et participer aux réunions du conseil de surveillance et du ou des comités dont il est membre.

### ***16.4.2.3 Compétence***

Le conseil de surveillance doit être composé de membres choisis pour leur compétence et leur expérience au regard de l'activité de la Société et du Groupe.

Les membres du conseil de surveillance peuvent assister à des formations sur les spécificités du Groupe, son ou ses métiers et son secteur d'activité, que la Société organise spontanément ou à la demande du conseil de surveillance.

#### **16.4.2.4 Indépendance**

Au moins deux (2) membres du conseil de surveillance doivent être indépendants. Un membre est indépendant s'il satisfait aux critères suivants à la date où sa qualité de membre indépendant est appréciée et (sauf indication contraire) au cours des cinq (5) exercices précédents :

- ne pas être salarié, dirigeant ou avoir un lien étroit avec un dirigeant d'une entité membre du Groupe ou d'une société contrôlant la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- ne pas être dirigeant ou avoir un lien étroit avec un dirigeant d'une société dans laquelle une entité membre du Groupe exerce, directement ou indirectement, un mandat social ;
- ne pas être client, fournisseur ou prestataire de services du Groupe ni membre d'une entreprise cliente, fournisseur ou prestataire de services du Groupe ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un dirigeant de la Société ;
- ne pas être administrateur ou membre du conseil de surveillance de la Société depuis plus de douze (12) ans ;
- ne pas (i) représenter un actionnaire détenant, (ii) être membre d'une entité détenant, directement ou indirectement, ou (iii) détenir, directement ou indirectement, une participation dans la Société supérieure à cinq pour cent (5 %) du capital ou des droits de vote de la Société.

Les notions de « *dirigeant* » et de personne ayant « *un lien étroit avec un dirigeant* » sont celles définies par les articles L.621-18-2 et R.621-43-1 du Code monétaire et financier.

Le conseil de surveillance est tenu de vérifier, au moins annuellement, que les membres ou candidats aux postes de membres remplissent les critères d'indépendance énumérés ci-dessus. Le conseil de surveillance porte les conclusions de cet examen à la connaissance des actionnaires (i) chaque année lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels et (ii) lors des assemblées générales appelées à statuer sur la nomination de nouveaux membres ou la ratification de membres cooptés par le conseil de surveillance.

#### **16.4.2.5 Rémunération**

Les membres du conseil de surveillance perçoivent les rémunérations prévues par les statuts, selon la répartition fixée par le conseil de surveillance, en tenant compte (i) de l'appartenance au conseil de surveillance, (ii) de la participation effective de chaque membre aux réunions du conseil de surveillance et à celles de ses comités et (iii) des missions éventuellement confiées aux membres.

Les frais exposés par les membres dans l'intérêt de la Société, dont leurs frais de voyage et de déplacement, leur sont remboursés sur justificatifs.

#### **16.4.2.6 Obligation des membres du conseil de surveillance actionnaires**

Tout membre du conseil de surveillance est tenu de déclarer à l'AMF, par voie électronique, dans un délai de cinq (5) jours de négociation suivant leur réalisation, les acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges d'instruments financiers émis par la Société ainsi que les transactions opérées sur ces instruments financiers au moyen d'instruments financiers à terme.

Dans le même délai, tout membre du conseil de surveillance ou, à sa demande, le teneur de compte conservateur, transmettent à l'AMF l'avis d'opéré y afférent.

Les déclarations mentionnées ci-dessus sont mises en ligne sur le site de l'AMF.

#### **16.4.2.7 Confidentialité**

L'intégralité des dossiers des séances du conseil de surveillance, et des informations recueillies pendant ou en-dehors des séances du conseil de surveillance sont confidentiels sans aucune exception, indépendamment du point de savoir si les informations recueillies ont été présentées comme confidentielles ; le membre du conseil de surveillance doit se considérer comme astreint à un véritable secret qui excède la simple obligation de discrétion. À ce titre :

- un membre du conseil de surveillance ne peut utiliser, en tout ou partie, lesdites informations ou en faire bénéficier une personne tierce pour quelque raison que ce soit ;
- les membres du conseil de surveillance s'engagent à ne pas s'exprimer individuellement en dehors des délibérations internes au conseil de surveillance sur les questions évoquées en conseil de surveillance et sur le sens des opinions exprimées par chaque membre ; et
- chaque membre doit prendre toutes mesures utiles pour que cette confidentialité soit préservée, notamment de sécurisation des dossiers ou documents qui lui sont communiqués.

Cette obligation de confidentialité n'interdit pas au représentant permanent d'un membre personne morale de communiquer les informations aux organes de direction et de surveillance de cette personne morale, étant toutefois précisé que la personne morale devra prendre toutes les mesures utiles afin de s'assurer du respect d'une stricte confidentialité de la part des personnes auprès de qui des informations seront communiquées.

Une information n'est plus confidentielle lorsqu'elle a été portée à la connaissance du public dans le respect des lois et règlements applicables à la Société.

Outre cette obligation de confidentialité, les membres du Conseil de surveillance s'engagent à ne pas s'exprimer publiquement, *ès qualités* de membre, sur un quelconque sujet concernant la Société et le Groupe, lié ou non aux délibérations du conseil de surveillance, sauf accord préalable du président.

#### **16.4.2.8 Autres obligations des membres du conseil de surveillance**

*Conflit d'intérêts.* Tout membre du conseil de surveillance a l'obligation de faire part au conseil de surveillance de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, entre lui et la Société ou le Groupe et doit, lorsqu'il ne s'agit pas d'une convention courante conclue à des conditions normales, s'abstenir de participer au vote des délibérations du Conseil de surveillance correspondantes.

*Vigilance.* Tout membre du conseil de surveillance doit participer à la détermination des orientations de l'activité de la Société et du Groupe et exercer un contrôle sur la mise en œuvre de ces orientations. Il doit exercer une surveillance vigilante et efficace de la gestion de la Société et du Groupe.

*Opérations sur titres.* Tout membre du conseil de surveillance s'oblige à respecter toutes les règles destinées à prévenir tout abus de marché préjudiciable aux intérêts ou à l'image de la Société ou du Groupe. Tout membre doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur tous titres de toutes sociétés à propos desquelles il dispose, de par ses fonctions, d'informations non publiques et susceptibles d'avoir une influence sur le cours de bourse de la ou des valeurs concernées.

#### **16.4.2.9 Évaluation**

Une fois par an, le conseil de surveillance débat de son fonctionnement et de la performance des dirigeants du Groupe.

Il peut solliciter la réalisation d'une évaluation par un consultant extérieur.

### **16.4.3 Moyens**

#### ***16.4.3.1 Expertise à travers les comités***

Le conseil de surveillance peut constituer des comités spécialisés temporaires ou permanents, qui sont composés de membres qu'il nomme, au nombre minimum de trois (3) et au nombre maximum de cinq (5) et dont il désigne le président.

Ces comités lui soumettent leurs avis et propositions et lui rendent compte de leurs travaux.

#### ***16.4.3.2 Information des membres du conseil de surveillance***

Dans le but d'un contrôle efficace et prudent de la gestion de la Société et du Groupe, le conseil de surveillance peut entendre les principaux dirigeants du Groupe, mandataires sociaux ou non. Il peut se faire communiquer tous rapports, documents et études réalisés par le Groupe et solliciter, sous réserve du respect de la confidentialité nécessaire, toutes études techniques extérieures aux frais de la Société.

Les membres peuvent, collectivement ou individuellement, sur tous sujets, solliciter des avis des dirigeants du Groupe et les rencontrer.

Les membres peuvent de même, collectivement ou individuellement, demander au président du conseil de surveillance les informations qui leur paraissent nécessaires, si cette communication n'est pas empêchée par les règles de prudence en matière de confidentialité.

Les membres sont destinataires de toute information pertinente et notamment des revues de presse et des rapports d'analyse financière.

#### ***16.4.3.3 Transparence***

Le rapport annuel comprend chaque année un exposé sur l'activité et le fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice écoulé.

## **16.5 CONTROLE 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.

### **16.5.1 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,

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.

## ***I. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE***

### **1.1 Composition du conseil de surveillance**

Au 1<sup>er</sup> Mai 2008, le conseil de surveillance de la Société est composé de cinq (5) 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 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 nomination de M Fabrice Robert a été proposée lors du conseil de Surveillance du 17 décembre 2007 et sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société devant se réunir le 30 juin 2008. Dans l'hypothèse où cette nomination serait ratifiée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, le mandat de M. Fabrice Robert 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 :

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| – Amal Amar :                | Président      |
| – Geoffroy Roux de Bézieux : | Vice-président |
| – Fabrice Robert :           | Membre         |
| – Yves Derriennic-Long :     | Membre         |
| – Jean Paniate :             | Membre         |
| – Mathias Emmerich :         | Membre         |

### **1.2 Fréquence des réunions**

Au cours de l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et clos le 31 décembre 2007 (l'« ***Exercice 2007*** »), le conseil de surveillance de la Société s'est réuni à 6 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 2007 :

- 5 membres lors de la réunion du 29 janvier 2007 ;
- 5 membres lors de la réunion du 21 mars 2007 ;
- 5 membres lors de la réunion du 23 avril 2007 ;
- 5 membres lors de la réunion du 17 septembre 2007.
- 5 membres lors de la réunion du 22 octobre 2007

- 5 membres lors de la réunion du 17 décembre 2007

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 21 mars 2007 chargée d'arrêter les comptes sociaux et consolidés de la Société au 31 décembre 2006 ;
- la réunion du 17 septembre 2007 chargée d'arrêter les comptes sociaux et consolidés de la Société au 30 juin 2007.

#### 1.4 Présidence des séances du conseil de surveillance

Les 6 séances du conseil de surveillance tenue au cours de l'Exercice 2007 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 ;
- *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.

Ces deux comités permanents sont composés de la façon suivants :

- le comité des comptes : Mathias Emmerich (Président), Geoffroy Roux de Bézieux et Fabrice Robert ;
- le comité des nominations et des rémunérations : Geoffroy Roux de Bézieux (Président), Mathias Emmerich et Yves Derriennic-Long.

Au cours de l'exercice 2007, les comités permanents du conseil se sont réunis dans les conditions suivantes :

##### *Le comité des comptes :*

- Réunion du 19 janvier 2007 à laquelle 2 membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était l'examen du planning de communication financière 2007, du Chiffres d'Affaires Consolidés 2006 et des différents indicateurs clés de l'activité ;

- Réunion du 19 mars 2007 à laquelle tous les membres du comité étaient présents ; l'ordre du jour de cette réunion était l'examen des résultats 2006, des indicateurs d'activité 2007, du budget 2007 et de la mise à jour des objectifs pour le marché ;
- Réunion du 17 septembre 2007 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 2007.

*Le comité des nominations et des rémunérations :*

- Réunion du 19 janvier 2007 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 2006, de la proposition de la rémunération des dirigeants 2007, de la politique de rémunération des salariés en 2007 et Point sur les recrutements prévus en 2007.
- Réunion du 19 mars 2007 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).

## 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. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

### 2.1 Objectifs

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du code de commerce, l'objet de ce rapport est de rendre compte des procédures de contrôle interne mises en place par le Groupe.

Les procédures de contrôle interne en vigueur au sein du Groupe ont pour objet :

- de 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 ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

La société a au cours de l'année 2007 mis en place une cellule projet en charge de mettre en application le Cadre de Référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers, avec pour objectif une mise en place progressive au cours de l'exercice 2008.

Une attention particulière est par ailleurs portée au suivi de la trésorerie.

Plus généralement, la mise en place au sein de la Société d'un système de contrôle interne est destinée à prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier.

### 2.2 Dispositions de contrôle interne en vigueur au sein du Groupe

#### 2.2.1 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 et en externe par les commissaires aux comptes qui interviennent pour valider les procédures en cours ;
- *les règlements*, réalisés par la direction générale ou la direction financière.

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

### 2.2.2.1 *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 ventes*

La facturation client est établie sur un rythme bimensuel, celle-ci est comptabilisé par une écriture centralisée en fin de mois.

#### *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.

### 2.2.2.2 *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.

#### *2.2.2.3 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 va mettre 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 .

##### *Procédures budgétaires*

Un budget est établi en début d'exercice et 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.

##### *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

#### *2.2.2.5 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.

La société a entrepris deux chantiers en fin d'année 2007 qui visent *i)* à remplacer le système d'information comptable et migrer toutes les sociétés du périmètre sur le même ERP *ii)* à mettre en place un progiciel de consolidation.

Ces deux chantiers seront finalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008.

#### 2.2.2.6 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).

### 2.3 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 répondent aux besoins des dirigeants et actionnaires.

### 2.4 Perspectives

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.

## 3. MODALITES DE DETERMINATION DES REMUNERATIONS 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.

### 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.

### 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.

### 3.3 Autres informations sur les rémunérations

Les rémunérations sont versées par la Société, à l'exception de celles d'Amal Amar et Jean Philippe Chevallier 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.

### 3.4 Retraite additive

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

### 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.

## **16.5.2 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil de surveillance sur les procédures de contrôle interne**

SELOGER.COM

Exercice clos le 31 décembre 2007

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la société Seloger.com pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Seloger.com et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 6 juin 2008

Les commissaires aux comptes

COFIREC  
Yann Chaker

ERNST & YOUNG Audit  
Franck Sebag

## 17. RESSOURCES HUMAINES

Au 31 décembre 2007, le Groupe employait 202 personnes (incluant 38 personnes au 31 décembre 2007 de Périclès acquise en novembre 2006) dont 72 cadres (incluant 18 cadres au 31 décembre 2007 de Périclès). À cette même date, la répartition des salariés du Groupe par activité était la suivante :

	Cadres	Non cadres
Direction générale	4	
Direction administrative et financière	8	11
Ressources humaines	2	1
Marketing et communication	9	4
Recherche et développement	8	4
Ventes téléphoniques	7	36
Bases de données ( <i>data base</i> )	4	8
Ventes « terrain »	13	23
Services généraux	1	2
Hot line	1	16
Selogerneuf	1	4
Web Agency	14	21
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>130</b>

### 17.1.1 Répartition géographique

Au 31 décembre 2007, 179 personnes du Groupe étaient employées en Ile-de-France et 23 personnes étaient employées en Province.

### 17.1.2 Structure et évolution des effectifs au sein du Groupe

Les tableaux ci-après permettent d'apprécier la structure et l'évolution récente des effectifs au sein du Groupe.

#### 17.1.2.1 Évolution globale du nombre de salariés au sein du Groupe

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Nombre de salariés	202	177	122

#### 17.1.2.2 Répartition de l'effectif par type de contrat

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Permanents	202	173	117
Non permanents	0	4	5

### 17.1.2.3 Répartition par catégories socioprofessionnelles au sein du Groupe

	Cadres	Non cadres
Au 31 décembre 2007	72	130
Au 31 décembre 2006	85	92
Au 31 décembre 2005	44	78

### 17.1.2.4 Embauches au sein du Groupe

	2007	2006	2005
C.D.D.	4	2	9
C.D.I.	75	54	33
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>56</b>	<b>42</b>

### 17.1.2.5 Licenciements, démissions et retraites au sein du Groupe

	2007	2006	2005
Licenciements	14	8	2
Fins de période d'essai	16	5	5
Démissions / fins de C.D.D. / contrats saisonniers	19	24	8
Retaites / Décès	0	0	0
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>37</b>	<b>15</b>

## 17.1.3 La politique de ressources humaines du Groupe

### 17.1.3.1 La politique d'emploi du Groupe

La politique d'emploi menée par le Groupe vise principalement à disposer d'un personnel qualifié, formé et motivé pour assurer de façon optimale les diverses responsabilités et missions des métiers du Groupe.

#### 17.1.3.1.1 L'évolution professionnelle

L'évolution professionnelle a toujours été une priorité au sein du Groupe lorsque cela est possible. Au cours des entretiens de fin d'année avec les différents responsables de services, les attentes des salariés en termes de formation et d'évolution professionnelle sont abordées. Dans la mesure où des postes se libèrent et correspondent aux compétences de salariés en interne, après entretien avec le service des ressources humaines et validation, un plan d'action est lancé avec formation si cela s'avère nécessaire.

#### 17.1.3.1.2 Le recours à l'intérim

Le recours à l'intérim est utilisé ponctuellement pour des situations exceptionnelles (maladie d'un salarié par exemple) et également en pré-embauche afin de pourvoir des postes où le flux de candidats n'est pas suffisant en raison d'un marché de l'emploi tendu sur certains métiers.

### 17.1.3.1.3 L'égalité professionnelle

Le Groupe s'applique à exercer une égalité professionnelle tant au niveau de l'égalité de traitement (offre d'emploi, recrutement, embauche, mutation évolution professionnelle, sanctions disciplinaires, licenciements, formation, promotion professionnelle, etc.) qu'au niveau de l'égalité de rémunération.

#### **17.1.3.2 L'organisation du temps de travail au sein du Groupe**

La durée du travail des salariés des sociétés du Groupe respecte les pratiques de la législation française, la durée hebdomadaire du temps de travail étant fixée à 35 heures.

La réduction du temps de travail a été particulièrement sensible en France où elle résulte de la législation française. Elle a été mise en œuvre au sein de l'ensemble des sociétés du Groupe par le biais d'un accord sur l'aménagement et la réduction du temps de travail conclu le 22 mars 1999 qui a été établi et adapté en fonction des différents services du Groupe.

L'annualisation du temps de travail avec attribution de Journées de Récupération du Temps de Travail (JRTT) est la modalité d'organisation retenue pour l'ensemble des salariés qui bénéficient de deux JRTT par mois.

#### **17.1.3.3 L'absentéisme**

Le tableau ci-dessous indique le pourcentage d'absentéisme, par catégorie professionnelle, au titre des exercices 2005, 2006 et 2007. L'absentéisme prend en compte les arrêts maladie, maternité, accidents du travail et absence pour cause d'enfants malades.

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Bases de données ( <i>data base</i> )	1,44%	3,45%	8,70%
Ventes téléphoniques	4,57%	5,41%	7,82%
Ventes « terrain »	4,20%	22,61%	0,00%
Direction administrative et financière	2,14%	8,84%	12,73%
<i>Hot line</i>	0,43%	15,61%	0,60%
Selogerneuf	0,28%	3,95%	13,72%
<i>Marketing</i> et communication	4,83%	3,32%	0,00%
Recherche et développement	0,91%	2,52%	0,00%
Services généraux	15,16%	6,06%	0,00%
Web Agency	3,84%	3,09%	4,97%
<b>Moyenne de l'absentéisme sur la période</b>	<b>3,78%</b>	<b>7,49%</b>	<b>5,74%</b>

#### **17.1.3.4 La politique de rémunération au sein du Groupe**

##### 17.1.3.4.1 Rémunérations

La politique de rémunération du Groupe repose sur une approche globale qui s'attache à valoriser l'ensemble des fonctions représentées, ainsi que la performance de ses collaborateurs.

Les révisions salariales annuelles sont, sauf cas exceptionnel, réalisées en fin d'année selon une grille de rémunération commune. Ces révisions font l'objet d'entretiens entre les employés, la direction, les supérieurs hiérarchiques et les responsables des ressources humaines.



#### 17.1.3.4.2 Epargne salariale

À la date d'enregistrement du document de référence, la Société n'a pas mis en place de plan d'épargne d'entreprise.

En revanche, le Groupe a développé au sein de ses filiales une politique d'épargne salariale (voir le paragraphe 17.2.1.2 du présent document de référence).

#### **17.1.3.5 Les relations collectives au sein du Groupe**

##### 17.1.3.5.1 Représentation du personnel

La représentation des salariés est assurée au sein du Groupe par une délégation unique du personnel au comité d'entreprise composée de 3 salariés. Les réunions de la direction avec les représentants du personnel sont mensuelles. Un procès-verbal de réunion est établi à l'issue de chaque réunion mensuelle.

Le Groupe veille à ce que les droits et libertés des représentants du personnel soient strictement respectés, et que ces derniers bénéficient des mêmes perspectives d'évolution et de formation que les autres salariés.

Il n'existe pas, à la date d'enregistrement du document de référence, de syndicat reconnu ou représenté dans la Société.

##### 17.1.3.5.2 Conventions et accords collectifs

Le Groupe applique la convention collective nationale des entreprises de logistique de publicité directe.

#### **17.1.3.6 La formation professionnelle au sein du Groupe**

Le Groupe a le souci constant de proposer à ses salariés des formations de qualité, adaptées aux spécificités de chaque métier.

Au début de chaque année, le Groupe définit les grandes lignes d'un programme de formation conformément aux souhaits exprimés par les salariés dans le cadre des entretiens individuels de fin d'année. Le Groupe cotise auprès de l'Organisme Paritaire Collecteur Agréé de la Communication Graphique et des Multimedia (OPCACGM) et utilise l'intégralité de son budget formation en fonction du programme prédéfini.

En 2007, le Groupe a consacré 110 032 euros à la formation professionnelle continue, soit 1,31 % de sa masse salariale.

Au cours des trois derniers exercices clos, le nombre total d'heures de formation dispensées au sein du Groupe a été le suivant (ces chiffres ne prennent en compte que le coût de la formation et non les coûts annexes) :

	2007	2006	2005
Nombre d'heures de formation	3 063	1 299	522

#### **17.1.3.7 L'hygiène et la sécurité au sein du Groupe**

Le Groupe est particulièrement vigilant concernant le respect de la législation française en matière d'hygiène et de sécurité.

Le service des ressources humaines établit, chaque année, un document unique d'identification et d'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs (risques liés à l'environnement de travail (notamment, aération, assainissement des locaux, bruit, organisation des secours, éclairage des postes de travail), risques liés aux matières (notamment, agents biologiques infectieux, équipements de travail, risques chimiques) et autres risques (notamment, travaux de bureau)) qui permet de déterminer les actions à mettre en place afin de diminuer, dans toute la mesure du possible, les risques potentiels.

#### ***17.1.3.8 Les œuvres sociales au sein du Groupe***

La volonté du Groupe en matière d'œuvres sociales est d'apporter un véritable soutien à ses collaborateurs.

Outre les tickets-restaurant ou la mutuelle d'entreprise, les salariés du Groupe bénéficient de prestations traditionnelles systématiques liées à des événements familiaux (bons cadeaux à l'occasion de mariages ou de naissances), au calendrier ou à des activités de loisirs diverses subventionnées.

#### ***17.1.3.9 Le recours à la sous-traitance au sein du Groupe***

Dans le cadre de la réalisation de certaines prestations, le Groupe peut recourir à des entreprises de sous-traitance situées à l'étranger.

Au cours de l'exercice 2007, le Groupe a dépensé 722 763 euros au titre de ses achats de sous-traitance, contre moins de 590 000 euros en 2006 et 250 000 euros en 2005.

## **17.2 INTERESSEMENT DU PERSONNEL**

### **17.2.1 Contrats d'intéressement et de participation**

#### ***17.2.1.1 Contrats d'intéressement***

Néant.

#### ***17.2.1.2 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 2007 au profit des salariés du Groupe s'élève à 1 583 765 euros.

### **17.2.2 Options de souscription ou d'acquisition d'actions de la Société**

Certains salariés du Groupe disposent d'options (décrites au paragraphe 21.1.4.2 « Options de souscription d'actions » du présent document de référence). Le nombre d'options attribuées aux dix

salariés du Groupe (hors membres du directoire) qui s'en sont vus attribuer le plus est indiqué ci-dessous :

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

### 17.2.3 Actions de la Société attribuées gratuitement

Certains salariés du Groupe disposent d'Actions Gratuites (décrites au paragraphe 21.1.4.3 « Attribution gratuite d'actions » du présent document de référence). Le nombre d'actions gratuites attribuées aux dix salariés du Groupe (hors membres du directoire) qui s'en sont vus attribuer le plus est indiqué ci-dessous :

<b>Nombre d'actions gratuites attribuées</b>	<b>Date d'attribution des droits aux Actions Gratuites</b>	<b>Date d'attribution définitive des Actions Gratuites</b>
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		

## 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES

#### 18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la date d'enregistrement du présent document de référence et à la connaissance de la Société, le capital et les droits de vote de la Société sont répartis de la façon suivante :

	Capital et droits de vote	
	Nombre d'actions	Pourcentage
Denys Chalumeau <sup>(1)</sup>	1 286 930	7,73%
Amal Amar <sup>(2)</sup>	981 151	5,89%
Gilles Blanchard <sup>(1)</sup>	270 948	1,63%
Jean-Fabrice Mathieu <sup>(1)</sup>	263 358	1,58%
Autres dirigeants <sup>(3)</sup>	103 003	0,62%
Sous-total dirigeants	2 905 390	17,45%
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	1 206 061	7,25%
Fonds Gartmore Investment Management	622 000	3,74%
Tarja Blanchard	287 906	1,73%
FMR LLC	150 611	0,90%
Salariés <sup>(4)</sup>	192 232	1,15%
Public <sup>(4)</sup>	2 381 639	14,31%
<b>Total</b>	<b>16 646 503</b>	<b>100,00%</b>

Au cours de l'année 2007, les dirigeants de la Société ont procédé aux déclarations suivantes :

- Denys Chalumeau (président du directoire de la Société) : cessions d'actions (avis AMF n<sup>os</sup> 207D4707 et 207D4708) ;
- Jean-Fabrice Mathieu (directeur général, membre du directoire de la Société) : souscriptions<sup>34</sup> et cessions d'actions (avis AMF n<sup>os</sup> 207D4418 et 207D4713) ;
- Gilles Blanchard (membre du directoire de la Société) : cessions d'actions (avis AMF n<sup>os</sup> 207D4714 et 207D4715) ;

<sup>34</sup> Cette souscription correspond à l'exercice des bons de souscription d'actions détenus par M. Jean-Fabrice Mathieu.

- Jean-Philippe Chevalier (membre du directoire de la Société) : cessions d’actions (avis AMF n° 207D4716) ;
- Fabrice Robert (membre du directoire de la Société) : acquisitions et cessions d’actions (avis AMF n°s 207D4709, 207D4710 et 207D7759) ;
- Amal Amar (président du conseil de surveillance de la Société) : acquisitions et cessions d’actions (avis AMF n°s 207D4711, 207D4712, 207D4720, 207D4721, 207D4722, 207D4723, 207D4724, 207D4725, 207D4726, 207D4727, 207D4728, 207D4729, 207D4730, 207D4731, 207D7661, 207D7718 et 207D7719) ;
- Yves Deriennic-Long (membre du conseil de surveillance de la Société) : cessions d’actions (avis AMF n° 207D4717) ;
- Geoffroy Roux de Bézieux (membre du conseil de surveillance de la Société) : cessions d’actions (avis AMF n° 207D4718) ;
- Jean Paniate (membre du conseil de surveillance de la Société) : cessions d’actions (avis AMF n°s 207D4719 et 207D8004).

Le 30 mars 2007, la société 3i Group plc a informé l’AMF que les fonds gérés par le groupe 3i avaient franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société et ne détenaient plus aucune action de la société. Cette déclaration a fait l’objet de deux avis publiés par l’AMF le 30 mars 2007 sous le numéro 207C0577 et le 2 avril 2007 sous le numéro 207C0590.

Le 11 avril 2007, le fonds Lone Pine Capital L.L.C. a informé la société que les fonds qu’il gère avaient franchi à la hausse le seuil de 1 % du capital et des droits de vote de la société et détenaient 612.046 actions de la Société. Le 28 septembre 2007, la société Lone Pine Capital LLC a informé l’AMF que les fonds qu’elle gère avaient franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l’objet d’un avis publié par l’AMF le 1<sup>er</sup> octobre 2007 sous le numéro 207C2204.

Le 18 avril 2007, la société JPMorgan Asset Management (UK) a informé l’AMF que les fonds gérés par ses filiales avaient franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenaient 753.608 actions représentant 4,61 % du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l’objet d’un avis publiés par l’AMF le 19 avril 2007 sous le numéro 207C0703.

Le 10 mai 2007, la société Gartmore Investment Management a informé l’AMF que les fonds qu’elle gère avaient franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l’objet d’un avis publié par l’AMF le 14 mai 2007 sous le numéro 207C0870.

Le 14 septembre 2007, la société Threadneedle Asset Management Ltd a informé l’AMF qu’elle avait franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l’objet d’un avis publié par l’AMF le 17 septembre 2007 sous le numéro 207C2105. Le 17 septembre 2007, la société Threadneedle Asset Management Ltd a informé l’AMF qu’elle avait franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l’objet d’un avis publié par l’AMF le 18 septembre 2007 sous le numéro 207C2114.

Le 25 octobre 2007, les sociétés FMR LLC et Fidelity International Limited ont informé l’AMF que les fonds qu’elle gère avaient franchi à la baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l’objet d’un avis publié par l’AMF le 25 octobre 2007 sous le numéro 207C2358.

Le 14 décembre 2007, la société Tiger Global Management LLC a informé la Société par courrier qu’elle avait franchi en hausse les seuils de 1 %, 2 %, 3 % et 4 % du capital et des droits de vote par achat de 815 335 actions SeLogger.com et qu’elle détenait 4,90 % du capital et des droits de vote.

Depuis le 18 janvier 2008, la société Lone Pine Capital LLC a informé la Société par courrier qu'elle avait franchi en hausse le seuil de 6 % du capital et des droits de vote le 16 janvier 2008 et qu'elle détenait 6,84 % du capital et des droits de vote. Le 25 janvier 2008, la société Morgan Stanley a informé l'AMF qu'elle avait franchi plusieurs fois, à la hausse et à la baisse, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. En dernier état, Morgan Stanley a informé l'AMF qu'elle avait franchi indirectement à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF, respectivement, le 28 janvier 2008 (208C0192), le 12 février 2008 (208C0299), le 20 février 2008 (208C0355), le 3 mars 2008 (208C0417), le 6 mars 2008 (208C0446), le 10 mars 2008 (208C0461), le 18 mars 2008 (208C0500), le 19 mars 2008 (208C0520) et le 31 mars 2008 (208C0584).

Le 27 février 2008, la société Lone Pine Capital LLC a informé la Société par courrier qu'elle avait franchi en hausse le seuil de 7 % du capital et des droits de vote le 26 février 2008 et qu'elle détenait 7,59 % du capital et des droits de vote.

Le 7 avril 2008, la société Le Peigne a informé l'AMF qu'elle avait franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Le même jour, la société Europatweb a informé l'AMF qu'elle avait franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Ces déclarations ont fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 8 avril 2008 sous le numéro 208C0655.

Le 9 avril 2008, la société AXA Investment Managers a informé l'AMF qu'elle avait franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Le 15 avril 2008, la société AXA Investment Managers a informé l'AMF qu'elle avait franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF le 11 avril 2008 sous le numéro 208C0683 et le 15 avril 2008 sous le numéro 208C0704.

Le 12 mai 2008, la société de droit du Delaware Coatue Management LLC a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 836 432 actions SeLogger.com représentant autant de droits de vote, soit 5,02 % du capital et des droits de vote. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 19 mai 2008 (208C0929).

Le 13 mai 2008, les sociétés Fidelity International Limited (FIL) et FMR LLC ont fait connaître avoir modifié leur politique de déclaration de franchissement de seuils. Par courrier du 2 mai 2008, complété par un courrier du 6 mai, FMR LLC a déclaré avoir franchi en baisse le 24 avril 2008, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détenir 150 611 actions SeLogger.com représentant autant de droits de vote soit 0,90 % du capital et des droits de vote de la Société. Il est précisé que FIL n'a franchi aucun seuil et détient 987 584 actions SeLogger.com représentant autant de droits de vote soit 5,93 % du capital et des droits de vote de la Société. Ces déclarations ont fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 mai 2008 (208C0869).

Le 5 juin 2008, la société Lone Pine Capital LLC a informé la Société par courrier qu'elle avait franchi en hausse les seuils de 8 % et 9 % du capital et des droits de vote le 3 juin 2008 et qu'elle détenait 9,39 % du capital et des droits de vote.

Le 27 juin 2008, la société Lone Pine Capital LLC a informé la Société par courrier qu'elle avait franchi en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote par achat d'actions le 24 juin 2008 et qu'elle détenait 10,24 % du capital et des droits de vote. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 1<sup>er</sup> juillet 2008 (208C1242).

Le 9 juillet 2008, la société Lone Pine Capital LLC a informé la Société par courrier qu'elle avait franchi en hausse les seuils de 11 % et 12 % du capital et des droits de vote par achat d'actions, le 7 juillet 2008, et qu'elle détenait 12,26 % du capital et des droits de vote.

Le 19 septembre 2008, la société Morgan Stanley a franchi en hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détient indirectement 1 620 957 actions représentant autant de droits

de vote, soit 9,74 % du capital et des droits de vote. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 25 septembre 2008 (208C1745 et 208C1752).

Le 26 septembre 2008, la société Morgan Stanley a franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détient indirectement 635 618 actions représentant autant de droits de vote, soit 3,82 % du capital et des droits de vote. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 6 octobre 2008 (208C1811).

Le 2 octobre 2008, la société Lone Pine Capital LLC a franchi en hausse les seuils de 15 % du capital et des droits de vote de la Société et détient indirectement 2 506 045 actions représentant autant de droits de vote, soit 15,05 % du capital et des droits de vote. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 7 octobre 2008 (208C1823).

Le 7 octobre 2008, la société Morgan Stanley a franchi en hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et détient 1 206 061 actions représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 14 octobre 2008 (208C1878).

Le 16 octobre 2008, la société UBS Investment Bank a informé la société par fax qu'elle avait franchi à la hausse le seuil de 3 % du capital et des droits de vote, et qu'elle détenait, le 14 octobre 2008, 3,78 % du capital représentant autant de droits de vote.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire autre que ceux mentionnés ci-dessus ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, un nombre d'actions représentant au moins 1 % du capital ou des droits de vote de la Société.

### 18.1.2 Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2005, 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007, le capital et les droits de vote de la Société étaient répartis de la façon suivante (en pourcentage des droits de vote) :

	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Denys Chalumeau <sup>(1)</sup>	7,73%	8,86%	16,60%
Amal Amar <sup>(2)</sup>	5,89%	8,86%	16,60%
Gilles Blanchard <sup>(1)</sup>	1,63%	1,82%	3,51%
Jean-Fabrice Mathieu <sup>(1)</sup>	1,58%	0,76%	0,00%
Autres dirigeants <sup>(3)</sup>	0,62%	1,53%	3,04%
Lone Pine Capital LLC	5,28%	0,00%	0,00%
Europat web	9,06%	9,23%	12,11%
Fonds Fidelity	9,86%	10,01%	0,00%
Threadneedle Asset Management Ltd	4,98%	0,00%	0,00%
Tiger Global Management, LLC	4,90%	0,00%	0,00%
JP Morgan Asset Management	4,53%	5,20%	0,00%
Morgan Stanley	5,42%	0,00%	0,00%
Fonds Gartmore Investment Management	3,74%	7,10%	0,00%
Fonds d'investissement 3i	0,00%	6,77%	34,51%
Tarja Blanchard	1,73%	1,93%	3,73%
Salariés <sup>(4)</sup>	1,15%	1,72%	2,69%
Public et divers <sup>(4)</sup>	31,90%	36,21%	7,21%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Membre du directoire.

(2) Membre du conseil de surveillance.

(3) Membres du directoire ou du conseil de surveillance, tous détenant moins de 1% du capital et des droits de vote.

(4) Tous détenant moins de 1% du capital et des droits de vote.

## **18.2 DROITS DE VOTE DES ACTIONNAIRES**

Chaque action donne droit à une voix aux assemblées générales.

## **18.3 NANTISSEMENTS**

### **18.3.1 Nantissements d'actions de la Société inscrites au nominatif pur**

Néant.

### **18.3.2 Nantissements d'actifs**

Les nantissements consentis par la Société sur ses actifs dans le cadre de l'Emprunt Renégocié sont décrits au paragraphe 0 du présent document de référence.

## **18.4 PACTES D'ACTIONNAIRES, ENGAGEMENTS DE CONSERVATION ET CONCERTS**

### **18.4.1 Pactes d'actionnaires**

Néant.

### **18.4.2 Engagements de conservation**

Lors de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, les engagements de conservations suivants ont été souscrits :

- (1) Les dirigeants et salariés actionnaires de la Société se sont engagés, jusqu'au 4 décembre 2007, sauf accord préalable écrit des Etablissements Garants (tels que définis ci-dessous), accord qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable, à :
  - (a) ne procéder à aucune offre, prêt, mise en gage, promesse de cession ou cession, directe ou indirecte, de titres de capital ou de titres donnant accès au capital de la Société (ensemble les « **Titres** »), ni à aucune annonce publique de son intention de procéder à un telle opération, ni à aucune opération ayant un effet économique similaire, autre que dans le cadre du transfert de tout ou partie de la propriété des Titres à tout membre de sa famille, sous réserve que le bénéficiaire de ce transfert souscrive *mutatis mutandis* le même engagement de conservation ;
  - (b) ne consentir, ni offrir, ni céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur les Titres et ne procéder à aucune opération ayant un effet économique similaire.
- (2) Certains actionnaires personnes physiques (détenant ensemble, au 30 avril 2007, 26,9 % du capital et des droits de vote de la Société), se sont engagés, jusqu'au 4 décembre 2007, sauf accord préalable écrit des Etablissements Garants (tels que définis ci-dessous), accord qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable, à :
  - (a) ne procéder à aucune offre, prêt, mise en gage, promesse de cession ou cession, directe ou indirecte, de Titres, ni à aucune annonce publique de son intention de procéder à un telle opération, ni à aucune opération ayant un effet économique similaire, autre que dans le cadre du transfert de tout ou partie de la propriété des Titres à tout membre de



sa famille, sous réserve que le bénéficiaire de ce transfert souscrive *mutatis mutandis* le même engagement de conservation ;

- (b) ne consentir, ni offrir, ni céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur les Titres et ne procéder à aucune opération ayant un effet économique similaire.
- (3) Les Fonds 3i et les Investisseurs Financiers (tels que définis ci-dessous) se sont engagés, jusqu'au 4 juin 2007, sauf accord préalable écrit des Etablissements Garants (tels que définis ci-dessous), accord qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable, à :
- (a) ne procéder à aucune offre, prêt, mise en gage, promesse de cession ou cession, directe ou indirecte, de Titres, ni à aucune annonce publique de son intention de procéder à une telle opération, ni à aucune opération ayant un effet économique similaire, ni à aucune annonce publique de son intention de procéder à une telle opération ;
  - (b) ne consentir, ni offrir, ni céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur les Titres et ne procéder à aucune opération ayant un effet économique similaire.
- (4) La Société s'est engagée, jusqu'au 4 juin 2007, sauf accord préalable écrit des Etablissements Garants (tels que définis ci-dessous), accord qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable, à :
- (a) ne procéder à aucune émission, offre, prêt, mise en gage, promesse de cession ou cession, directe ou indirecte, de Titres, ni à aucune annonce publique de son intention de procéder à une telle opération, ni à aucune opération ayant un effet économique similaire, ni à aucune annonce publique de son intention de procéder à une telle opération ; sont exclues du champ d'application du présent alinéa : (i) la cession des actions achetées dans le cadre d'un programme de rachat d'actions et dans la limite des objectifs fixés par ce programme et (ii) l'attribution aux salariés ou aux dirigeants de la Société et de ses filiales d'options de souscription ou d'acquisition d'actions conforme aux autorisations des organes sociaux telle que décrites dans tout document ou information relatif à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist de NYSE-Euronext Paris ; les stipulations du présent paragraphe (a) sont applicables *mutatis mutandis* à chacune des filiales de la Société ;
  - (b) ne consentir, ni offrir, ni céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur les Titres et ne procéder à aucune opération ayant un effet économique similaire.

Par courrier en date du 28 mars 2007, BNP Paribas et UBS Limited, agissant en qualité de Chefs de File, Teneurs de Livre Associés, ont donné, pour le compte des Etablissements Garants, mainlevée des engagements de conservation souscrits par les Investisseurs Financiers. A l'occasion de cette mainlevée :

- les Fonds 3i et les sociétés FICAPI et Financière du Cèdre ont été autorisés à céder la totalité de leur participation dans le capital de la Société ;
- la société Alven Capital a été autorisée à céder un nombre maximum de 7 000 actions de la Société.

Pour les besoins du présent paragraphe 18.4.2, les termes et expressions mentionnés ci-dessous ont la signification suivante :

« **Etablissements Garants** » signifie le groupe d'établissements financiers dirigé par BNP Paribas et UBS Investment Bank ayant garanti le placement des actions de la Société dans le cadre de l'offre réalisée à l'occasion de l'admission des actions de la Société sur le marché Eurolist de NYSE-Euronext Paris.

« **Fonds 3i** » signifie, conjointement, 3i Solutions II FCPR, 3i Pan European Technology 2004-2006 FCPR, 3i France Private Equity 2004-2006 FCPR, 3i Technology Partners II L.P., 3i Global Technology 2004-2006 L.P. et 3i Pan European Growth Capital 2005-2006 L.P.

« **Investisseurs Financiers** » signifie, conjointement, les sociétés FICAPI (481 981 355 R.C.S. Paris), Financière du Cèdre (399 457 209 R.C.S. Paris), Alven Capital (432 512 424 R.C.S. Paris) et Europatweb (393 439 948 R.C.S. Paris).

A la date du présent document de référence, tous les engagements de conservation souscrits à l'occasion de l'admission des actions de la Société sur le marché Eurolist de NYSE-Euronext Paris ont expiré et la Société n'a pas connaissance de l'existence d'autres engagements de conservation.

#### **18.4.3 Concerts**

Néant.

### **18.5 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTROLE DE LA SOCIETE**

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote.

Hormis les accords mentionnés au Chapitre 22, la Société n'a pas conclu d'accords modifiés ou prenant fin en cas de changement de contrôle de la Société.

## **19. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES**

Le 3 janvier 2006, la Société a conclu avec ses filiales Poliris et Pressimmo Online un contrat de prestations de services relevant des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce. En vertu de ce contrat, la Société s'est engagée à porter assistance à ses filiales dans le cadre du développement et de l'expansion du Groupe et à assurer un certain nombre de prestations de services au profit desdites filiales. Ce contrat a été conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction. Au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2007, les filiales de la Société lui ont payé une somme globale de 3 529 537 euros au titre de ce contrat contre 1 645 259 euros en 2006.

Un périmètre d'intégration fiscale a par ailleurs été constitué avec la société Pressimmo on line

Conformément à ce qui était mentionné au Chapitre 19 du document de base de la société Seloger.com, la convention conclue avec la société 3i Gestion avait uniquement pour objet de l'assistance de 3i dans le cadre des opérations exceptionnelles réalisée en 2006. Cette convention a donc été exécutée et payée en 2006 mais n'avait pas vocation et ne s'est pas poursuivie au-delà de l'introduction en bourse. Aucune somme n'a donc été payée ou facturée au titre d'une assistance quelconque de 3i depuis cette date.

## **20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE**

### **20.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007**

Les éléments financiers 2006 proforma 12 mois mentionnés dans le Chapitre 3 sont incorporés ici par référence au Document de Référence 2006, Chapitre 9. (Voir Document de Référence 2006 enregistré par l'AMF le 31 mai 2007 sous le n° R.07-087)

## 20.1.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2007

<b>Bilan consolidé SeLoger.com 31.12.2007</b>			
<i>En euros</i>	<i>Notes</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Goodwill	5.1.1	133 415 493	1 31 356 903
Immobilisations incorporelles	5.1.1	86 346 125	91 062 664
Immobilisations corporelles	5.1.1	1 292 300	806 554
Autres actifs financiers non courants	5.2	259 794	151 794
Autres actifs non courants	5.3		374 916
Actifs d'impôts différés	5.4		221 235
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>221 313 712</b>	<b>223 974 066</b>
Stocks	5.5	14 550	84 465
Clients	5.6	12 310 407	9 494 526
Impôts courants	5.7	1 038 564	957 518
Autres actifs courants	5.8	2 369 098	2 731 170
Trésorerie et équivalents	5.9	26 996 086	25 975 123
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>42 728 705</b>	<b>39 242 801</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>264 042 417</b>	<b>263 216 867</b>
Capital		3 329 301	3 267 445
Primes		126 399 903	126 396 008
Réserves		969 992	152 537
Résultat		13 421 396	667 691
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	5.10	<b>144 120 592</b>	<b>130 483 680</b>
Intérêts minoritaires			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>144 120 592</b>	<b>130 483 680</b>
Dettes financières long terme	5.11	53 358 240	67 515 293
Provisions à plus d'un an			
Autres passifs non courants	5.13	6 339 022	3 856 545
Impôts différés passifs	5.4	29 129 436	28 077 298
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>88 826 698</b>	<b>99 449 137</b>
Dettes financières court terme	5.11	15 639 981	9 709 761
Fournisseurs	5.15	2 762 292	5 765 074
Impôts courants		5 101 367	
Provisions à moins d'un an	5.12	57 315	108 542
Autres passifs courants	5.15	7 534 173	17 700 674
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>31 095 128</b>	<b>33 284 050</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>264 042 417</b>	<b>263 216 867</b>

## 20.1.2 Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2007

**Compte de résultat consolidé SeLoger.com 31.12.2007**

<i>En euros</i>	<i>Notes</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006 (14 mois)</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	4.1	<b>57 219 155</b>	<b>40 133 188</b>
Autres produits de l'activité		37 992	185 647
Achats consommés	4.1	-97 657	-145 565
Charges de personnel		-14 325 642	-11 284 044
Charges externes	4.1	-11 030 661	-9 661 857
Impôts et taxes		-1 488 682	-1 029 224
Autres produits et charges d'exploitation		-646 753	-441 592
<b>Résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions</b>		<b>29 667 752</b>	<b>17 756 553</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles		-446 108	-255 152
Dotations nettes aux provisions		211 516	-36 859
Dotation aux dépréciations		-327 095	
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles		-5 188 334	-5 227 622
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>23 917 731</b>	<b>12 236 919</b>
Autres produits et charges opérationnels			
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>23 917 731</b>	<b>12 236 919</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		767 826	1 081 272
Coût de l'endettement financier brut		-4 768 214	-13 100 864
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	4.2	<b>-4 000 388</b>	<b>-12 019 592</b>
<b>Charge d'impôt</b>	4.3	<b>-6 414 040</b>	<b>422 828</b>
<b>Résultat net</b>		<b>13 503 303</b>	<b>640 155</b>
Part du groupe		13 421 397	667 691
Interets minoritaires		81 906	-27 536
Résultat net, part du groupe, par actions	4.4	0,81	0,07
Nombre d'actions retenues pour le calcul		16 486 690	9 482 191
Résultat net, part du groupe, par actions, après dilution	4.4	0,81	0,07
Nombre d'actions retenues pour le calcul		16 514 690	9 791 471

### 20.1.3 Tableau de variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2007

(En euros)	Notes	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total des Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2006</b>		<b>16 337 223</b>	<b>3 267 445</b>	<b>126 396 007</b>	<b>152 539</b>	<b>667 691</b>	<b>130 483 680</b>	<b>0</b>	<b>130 483 680</b>
Affectation résultat de l'exercice précédent					667 691	-667 691	0		0
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							0	-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
<b>Au 31 décembre 2007</b>		<b>16 646 503</b>	<b>3 329 301</b>	<b>126 399 903</b>	<b>969 992</b>	<b>13 421 396</b>	<b>144 120 592</b>	<b>0</b>	<b>144 120 592</b>

(En euros)	Notes	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total des Capitaux propres
<b>Au 21 octobre 2005</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>		<b>40 000</b>
Augmentation de capital du 30/11/2005		51 960 000	51 960 000				51 960 000		51 960 000
Souscription BSA Manager + anti dilutif				41 370			41 370		41 370
Division du nominal par 5 du 28/09/2006		208 000 000					0		0
Exercice des BSA du 30/11/2006		300 270	60 054	577			60 631		60 631
Conversion des actions de préférence du 30/11/2006		-247 552 493	-49 510 499	49 510 499			0		0
Augmentation de capital du 05/12/2006 IPO		3 555 555	711 111	79 288 877			79 999 988		79 999 988
Augmentation de capital du 06/12/2006 ORS		33 891	6 778	603 260			610 038		610 038
Primes BSA				157 603			157 603		157 603
Imputation des droits d'enregistrement				-150 487			-150 487		-150 487
Imputation des frais IPO				-3 055 690			-3 055 690		-3 055 690
BSA manager					-151 547		-151 547		-151 547
Annulation BSA manager					151 547		151 547		151 547
Décote sur ORS					152 539		152 539		152 539
Résultat de l'exercice						667 691	667 691	-27 536	640 155
Effet des engagements de rachats de minoritaires							0	27 536	27 536
<b>Au 31 décembre 2006</b>		<b>16 337 223</b>	<b>3 267 445</b>	<b>126 396 007</b>	<b>152 539</b>	<b>667 691</b>	<b>130 483 680</b>	<b>0</b>	<b>130 483 680</b>

## 20.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2007

Tableau de flux de trésorerie SeLogger.com 31.12.2007			
<i>(en Euros)</i>	Notes	31.12.2007	31.12.2006
<b>I. Opérations d'exploitation</b>			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		13 503 302	640 155
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		5 943 828	5 460 548
Gains et pertes latentes liées aux variations de juste valeur		67 904	-689 090
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	5.11.3.2	457 210	23 800
Autres produits et charges calculés			152 510
Plus ou moins Values de cessions			8 771
Profits et pertes de dilution			
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>19 972 244</b>	<b>5 596 694</b>
Coût de l'endettement financier net	5.11.5	4 000 388	12 019 592
Impôt	4.4	6 414 040	-422 828
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>30 386 672</b>	<b>17 193 458</b>
Impôt versé		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-946 364	980 289
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>29 440 308</b>	<b>18 173 747</b>
<b>II. Opérations d'investissement</b>			
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	-562 944	-701 171
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles	5.2	-910 535	
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation corporelles et incorporelles		131 986	13 428
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations financières	5.3	-154 690	-23 285
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation financières		64 401	
Incidence des variation de périmètre			-159 895 917
Paiement des compléments de prix sur acquisition de titres	5.16	-11 201 711	
Dividendes reçus			
Variation des prêts et avances consentis			
Subvention d'investissement reçues			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-12 633 493</b>	<b>-160 606 945</b>
<b>III. Opérations de financement</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			103 395 282
<i>Versées par les actionnaires de la société mère</i>	5.11.2		103 395 282
<i>Versées par les minoritaires des sociétés intégrées</i>			
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	5.11.1	65 751	
Rachats et reventes d'actions propres		-353 826	
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
<i>Dividendes versées aux actionnaires de la société mère</i>			
<i>Dividendes versées aux minoritaires de sociétés intégrées</i>			
Encaissement liés aux nouveaux emprunts			136 663 184
Remboursement d'emprunts	5.12	-10 000 000	-60 047 959
Intérêt financiers nets versés		-4 000 388	-11 802 823
Autres flux liés aux opérations de financement		-1 296 755	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-15 585 218</b>	<b>168 207 684</b>
Incidence des variations des cours des devises		0	
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>1 221 600</b>	<b>25 774 486</b>
<hr/>			
<i>(en Euros)</i>		<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Trésorerie et équivalents		26 996 086	25 975 123
Découverts bancaires		0	-200 638
<b>Trésorerie nette</b>	5.10	<b>26 996 086</b>	<b>25 774 486</b>

Les paiements complémentaires effectués sur l'exercice 2007 au titre des acquisitions réalisées lors de l'exercice précédent se sont élevés à : 9 361 711 € versés en avril 2007 sur l'acquisition de Poliris en fonction de l'atteinte de l'EBITDA cible sur l'année 2006 et du solde du paiement de l'acquisition de 70% Périclès par Com2 pour 1 840 000 €.



## 20.1.5 Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2007

### 1. INFORMATIONS GENERALES

#### 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 et Immostreet.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 2007

Les comptes consolidés de la période du 1 janvier 2007 au 31 décembre 2007 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 2007 et dont le règlement d'adoption est paru au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes. Les normes comptables internationales comprennent les normes IFRS, les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (IFRIC et SIC).

Le Groupe a analysé les normes IFRS, amendements et interprétations de l'IFRIC publiés et approuvés par l'Union Européenne au 31 décembre 2007 et applicables au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2008 ainsi que ceux publiés mais non encore approuvés par l'Union Européenne au 31 décembre 2007. Le Groupe s'attend, à sa connaissance, à ce que l'adoption de ces textes n'ait pas d'impact significatif sur les états financiers pour la période de leur première application.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

- Amendement IAS 1 : informations sur le capital. Ce texte requiert que le Groupe présente de nouvelles informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les objectifs, politiques et procédures de gestion du capital du Groupe.
- IFRS 7 : informations à fournir sur les instruments financiers. Ce texte requiert que les notes annexes permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer le caractère significatif des instruments financiers du Groupe ainsi que la nature et l'étendue des risques liés à ces instruments financiers.

- IFRIC 7 : modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29, information financière dans les économies hyper inflationnistes. Non applicable au groupe SeLogger.
- IFRIC 8 : d'application d'IFRS 2 – paiements fondés sur des actions.
- IFRIC 9 : réévaluation des dérivés incorporés. Non applicable au groupe SeLogger.
- IFRIC 10 : information financière intermédiaire et pertes de valeur. Cette interprétation précise qu'aucune reprise de dépréciation n'est possible lorsqu'une entreprise a, à l'occasion de ses comptes intermédiaires, comptabilisé une perte de valeur sur un écart d'acquisition, un instrument de capitaux propres non coté ou un actif financier comptabilisé au coût.
- Les états financiers du groupe au 31 décembre 2007 n'intègrent pas les éventuels impacts des normes publiées au 31 décembre 2007 mais dont l'application n'est obligatoire qu'à compter des exercices ouverts postérieurement au 31 décembre 2007 :
- IFRIC 11 : IFRS 2 - Group and Treasury share transactions.
- Norme IFRS 8 : Operating Segments.
- Amendement IAS 23 : Coûts d'emprunts.
- IFRIC 13 : programme de fidélisation de la clientèle.
- IFRIC 14 : IAS 19 : Limite des avantages économiques liés au sur financement d'un régime.

Les comptes consolidés du Groupe sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente, qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers sont présentés en euros.

En date du 13 mars 2008, le Directoire de SeLogger.com a arrêté et autorisé la publication des états financiers arrêtés le 31 décembre 2007.

En date du 26 mars 2008, le Conseil de Surveillance de SeLogger.com a examiné les dits états financiers arrêtés le 31 décembre 2007.

Les principes et méthodes comptables sont décrits ci-après.

### 1.3 Comparabilité

Les comptes du précédent exercice correspondaient à une activité de 14 mois.

Il convient de rappeler que l'acquisition de la société Periclès étant intervenue en Octobre 2006, seuls les flux du compte de résultat des mois de Novembre et Décembre 2006 de cette société ont été consolidés.

### 1.4 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 (paragraphe 5.1), du chiffre d'affaires (paragraphe 1.6.15) et des autres passifs non courants (paragraphe 5.14 et 5.15). Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler, dans le futur, différentes de la réalité.

## 1.5 Principes de consolidation

### 1.5.1 Méthodes de consolidation

Les états financiers comprennent les états financiers de SeLogger.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.

### 1.5.2 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.

### 1.5.3 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 provisions pour 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.

### 1.5.4 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 1.6.4). En cas de perte de valeur, la dépréciation enregistrée au compte de résultat est irréversible.

## 1.6 Règles comptables et méthodes d'évaluation

### 1.6.1 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.

### 1.6.2 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.

#### ■ Marques :

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.

### 1.6.3 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 SeLogger.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

#### 1.6.4 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 : 2011. Un taux de croissance infinie est appliqué au delà
- Taux d'actualisation : 11 %

- Taux de croissance infinie : 3 %

#### *1.6.5 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.

#### *1.6.6 Stocks*

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.

#### *1.6.7 Créances*

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

#### *1.6.8 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.

#### *1.6.9 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.

### 1.6.10 *Avantages au personnel*

#### 1.6.10.1 *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.

#### 1.6.10.2 *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.

### 1.6.11 *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 refixation 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.

#### *1.6.12 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 2007, les instruments dérivés contractés par le groupe ne sont pas considérés comptablement comme des instruments de couverture.

#### *1.6.13 Engagement de rachat de minoritaires*

SeLoger.com a consenti à des actionnaires de sa filiale Com2 Participation, 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.

#### *1.6.14 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.

#### *1.6.15 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.

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

#### *1.6.16 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 2007.

#### *1.6.17 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.

## 2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

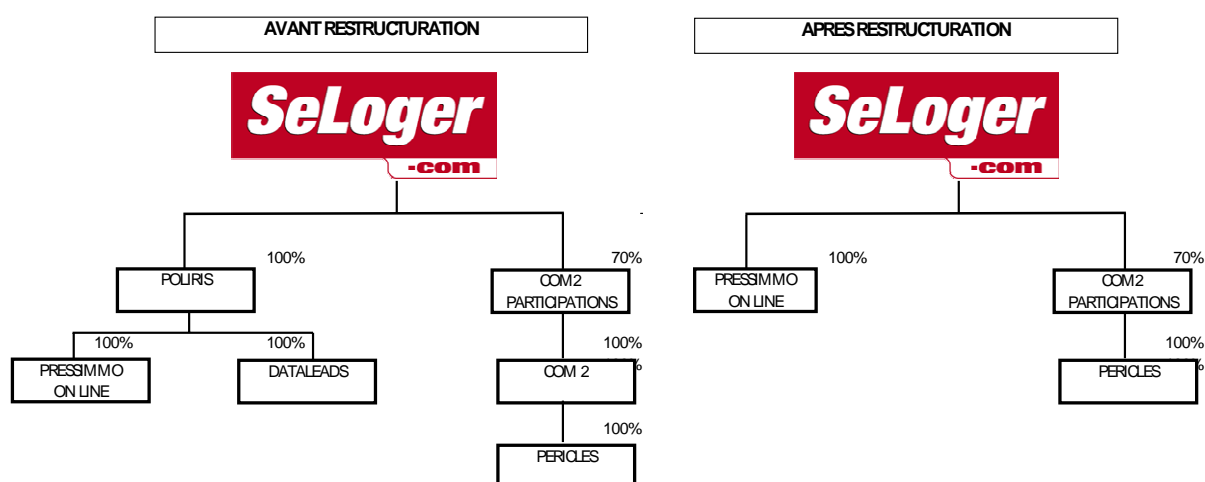
### 2.1 Mouvements de périmètre de l'exercice 2007

Aucun mouvement de périmètre n'a été constaté sur la période.

### 2.2 Organigramme

Des restructurations sont intervenues en 2007 en vue de simplifier l'organisation juridique du groupe ; Le schéma ci dessous présente l'organigramme avant et après les opérations de transmission universelle de patrimoine.

Les sociétés Dataleads, Poliris d'une part et Com 2 d'autre part ont fait l'objet d'une absorption (par voie de transmission universelle de patrimoine) respectivement par SeLoger.com et Com 2 Part.



### 2.3 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2007

Les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

#### Sociétés consolidées par intégration globale

Entreprises consolidées	Forme	2006		2007		Adresse	N° SIREN
		% de contrôle	% d'intérêt	% de contrôle	% d'intérêt		
SeLoger.com	SA	Société consolidante		Société consolidante		216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	484851290
PressImmo On Line	SAS	100	100	100	100	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	425074481
Com2 Participations	SAS	70	70	70	70	36, rue Ernest Renan 92130 ISSY LES MOULINEAUX	492285564
Péricle's	SA	70	70	70	70	53, rue Baudin 92300 LEVALLOIS PERRET	405218504

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

## 3. INFORMATION SECTORIELLE

### 3.1 Premier niveau : informations par secteur d'activité

Le Groupe SeLoger.com est entièrement dédié à trois activités principales : une activité Petites Annonces et Média, une activité Services et une activité Logiciels.

## 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					
<b>Total des ventes</b>	<b>45 086 064</b>	<b>6 868 763</b>	<b>5 264 524</b>		<b>57 219 351</b>
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>23 253 925</b>	<b>344 288</b>	<b>765 626</b>		<b>24 363 839</b>
Charges d'amortissement des immobilisations corporelles				-446 108	-446 108
Dotations nettes aux provisions non affectables					
Autres produits et charges d'exploitation					
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>23 253 925</b>	<b>344 288</b>	<b>765 626</b>	<b>-446 108</b>	<b>23 917 731</b>
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					
<b>Résultat net</b>	<b>23 253 925</b>	<b>344 288</b>	<b>765 626</b>	<b>-10 860 537</b>	<b>13 503 302</b>

(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
<b>Total actif</b>	<b>212 352 366</b>	<b>5 884 209</b>	<b>13 835 449</b>	<b>31 970 393</b>	<b>264 042 417</b>
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
<b>Total passif</b>	<b>572 517</b>	<b>1 400 756</b>	<b>252 712</b>	<b>261 816 433</b>	<b>264 042 417</b>

## Année 2006 (14 mois)

(en Euros)	Petites Annonces et Média	Services	Non affecté	31/12/2006
Chiffre d'affaires				
Ventes à des clients externes	32 773 479	7 359 709		40 133 188
Ventes inter-secteurs				-
<b>Total des ventes</b>	<b>32 773 479</b>	<b>7 359 709</b>	<b>-</b>	<b>40 133 188</b>
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>12 516 731</b>	<b>71 524</b>		<b>12 588 255</b>
Charges d'amortissement des immobilisations corporelles	-	-	255 152	255 152
Dotations nettes aux provisions non affectables	-	-	65 854	65 854
Autres produits et charges d'exploitation	-	-	30 329	30 329
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>12 516 731</b>	<b>71 524</b>	<b>351 335</b>	<b>12 236 920</b>
Autres charges et produits, nets				
Charges de financement et autres produits financiers			- 12 019 592	- 12 019 592
Impôts			422 828	422 828
Intérêt Minoritaire		27 536		27 536
<b>Résultat net</b>	<b>12 516 731</b>	<b>99 060</b>	<b>11 948 099</b>	<b>667 692</b>

(en Euros)	Petites Annonces et Média	Services	Non affecté	31/12/2006
Goodwill	121 600 668	9 756 234		131 356 902
Immobilisations corporelles	81 866 576	9 196 088		91 062 664
Clients	7 051 156	2 443 371		9 494 527
Autres actifs			4 148 899	4 148 899
<i>Dont investissements opérationnels de l'exercice</i>				-
Actifs d'impôts			1 178 753	1 178 753
Trésorerie et équivalents			25 975 123	25 975 123
<b>Total actif</b>	<b>210 518 400</b>	<b>21 395 693</b>	<b>31 302 775</b>	<b>263 216 868</b>
Fournisseurs	1 311 580	1 138 929	3 314 564	5 765 074
Autres passifs			17 973 760	17 973 760
Passifs d'impôts			28 077 298	28 077 298
Dettes financières			80 917 054	80 917 054
Capitaux propres			130 483 681	130 483 681
<b>Total passif</b>	<b>1 311 580</b>	<b>1 138 929</b>	<b>260 766 358</b>	<b>263 216 868</b>

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 5.2), des autres actifs financiers non courants (note 5.3), des autres actifs non courants (note 5.4), et des stocks (note 5.6).

Les autres passifs non affectables sont constitués, des autres passifs non courants (note 5.14) et des autres passifs courants (note 5.16).

### 3.2 Deuxième niveau : informations par zone géographique

Les zones géographiques sont définies en deux secteurs : Ile de France et Autres régions.

#### 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			0
<b>Total des ventes</b>	<b>29 181 869</b>	<b>28 037 482</b>	<b>57 219 351</b>

<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	90 281 867		90 281 867
Actifs d'impôts	1 038 564		1 038 564
Trésorerie	26 996 086		26 996 086
<b>Total actif</b>		<b>6 032 099</b>	<b>264 042 416</b>

#### Année 2006 (14 mois)

<i>(en Euros)</i>	Ile de France	Autres régions	31/12/2006
Chiffre d'affaires			
· Ventes à des clients externes	22 600 183	17 533 004	40 133 187
· Ventes inter-secteurs	0	0	0
<b>Total des ventes</b>	<b>22 600 183</b>	<b>17 533 004</b>	<b>40 133 187</b>

<i>(en Euros)</i>	Ile de France	Autres régions	31/12/2006
Goodwill	131 356 903		131 356 903
Clients	5 519 306	3 975 221	9 494 526
Autres actifs	95 211 563		95 211 563
Actifs d'impôts	1 178 753		1 178 753
Trésorerie	25 975 123		25 975 123
<b>Total actif</b>	<b>259 241 648</b>	<b>3 975 221</b>	<b>263 216 868</b>

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Produits et charges opérationnels

Le chiffre d'affaires se décompose de la manière suivante :

.....

Les ventes de biens sont constituées de la vente de journaux Se Loger Neuf.

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).

Les achats et charges externes se décomposent de la façon suivante :

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b> <b>(14 mois)</b>
<b>Achats consommés</b>	<b>97 657</b>	<b>145 565</b>
Communications	600 666	517 634
Consommables	129 461	82 865
Divers	295 341	211 617
Honoraires	1 220 136	2 100 473
Coût des journaux	1 154 568	1 445 347
Location et entretien	1 229 925	589 412
Personnel extérieur	343 913	289 081
Publicité	3 599 685	2 104 984
Recrutement	23 040	17 381
Référencement	769 535	1 104 106
Sous-traitance	1 192 527	853 629
Transport	15 172	16 743
Voyages et déplacements	456 693	328 585
<b>Charges externes</b>	<b>11 030 661</b>	<b>9 661 858</b>
<b>Total</b>	<b>11 128 318</b>	<b>9 807 423</b>

Le poste sous-traitance comprend l'achat d'études et de prestations marketing, ainsi que le cout de l'hébergement des services audiotel.

Le poste référencement correspond aux coûts engagés auprès des principaux moteurs de recherche pour référencer les sites internet des agences immobilières clientes de Seloger.

#### 4.2 Résultat financier

Le résultat financier est constitué des éléments suivants :

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	767 826	1 081 272
Coût de l'endettement financier brut	-4 768 214	-13 100 864
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-4 000 388</b>	<b>-12 019 592</b>

#### 4.3 Impôts sur les résultats

En vertu d'une adhésion en date du 1<sup>er</sup> janvier 2001 et pour une durée de 5 ans, un Groupe fiscal était formé comprenant les sociétés Poliris et Pressimmo.

Le 3 mars 2006, la société SeLoger.com a opté pour l'application du régime d'intégration fiscale aux trois sociétés suivantes : SeLoger.com, Poliris et Pressimmo.

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

#### 4.3.1 Analyse de la charge d'impôt

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Impôt courant sur la période	5 126 041	
Variation des impôts différés	1 287 999	-422 828
<b>Charge (produit) total(e) d'impôt</b>	<b>6 414 040</b>	<b>-422 828</b>
<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Résultat avant impôt	19 917 342	217 327
Charge totale d'impôt	6 414 040	-422 828
<b>Taux d'imposition effectif</b>	<b>32,2%</b>	<b>-194,6%</b>

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

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>19 917 342</b>
Taux légal d'imposition applicable aux sociétés françaises	34,43%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>6 857 541</b>
Produits exonérés	-413 459
Charges non déductibles	456 985
(Réductions) majorations d'impôt	-11 027
Consommation d'impôts différés antérieurs	-819 818
Autres différences permanentes	343 818
<b>Impôt total comptabilisé</b>	<b>6 414 040</b>
Taux d'impôt effectif	32,2%

#### 4.3.2 Source d'impôts différés au compte de résultat

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Décalages fiscaux	-182 153	-383 375
Utilisation des déficits reportables	3 522 685	1 121 946
Retraitement des indemnités de fin de carrière	1 128	-22 744
Retraitement crédits baux et locations longue durée	17 285	-62
Retraitement amortissements immobilisations incorporelles	-1 662 246	-1 771 792
Retraitement amortissements dérogatoires sur frais acquisition	-455 437	456 648
Retraitement de la valeur de marché des dérivés et instruments dilutifs	-23 379	176 551
Autres	70 116	0
<b>Charge (produit) d' impôts différés</b>	<b>1 287 999</b>	<b>-422 828</b>

Au 31 décembre, la société a consommé la totalité de ses déficits antérieurs précédemment activés.

#### 4.3.3 Source d'impôts différés au bilan

Voir paragraphe 5.5.

### 4.4 Résultat par action

#### 4.4.1 Résultat net par action ordinaire

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Résultat net du groupe	13 421 396	697 691
Dividendes des actions préférentielles	0	-30 000
<b>Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires</b>	<b>13 421 396</b>	<b>667 691</b>
Nombre d'actions ordinaires moyen en circulation sur la période (hors actions auto-détenues)	16 486 690	9 482 191
<b>Résultat net par action</b>	<b>0,81</b>	<b>0,07</b>

#### 4.4.2 Résultat net dilué par action

<i>(en Euros)</i>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires</b>	<b>13 421 396</b>	<b>667 691</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation sur la période (hors actions auto-détenues)	16 486 690	16 337 223
Effet de dilution des bons de souscription d'actions		309 280
Effet de dilution du plan d'options	-	
Effet de dilution du plan d'attribution d'actions gratuites	28 000	
Nombre d'actions ordinaires moyen en circulation sur la période après effet de dilution	16 514 690	16 646 503
<b>Résultat net par action après effet de dilution</b>	<b>0,81</b>	<b>0,04</b>

Les 61 856 BSA Managers ont été exercés au cours du second semestre 2007 et ont donné lieu à l'attribution de 309 280 actions ordinaires SeLogger.com.

Le plan d'option au 31 décembre 2007 n'a pas d'effet dilutif, son prix d'exercice, y compris la charge IFRS 2 restant à venir, étant supérieur au cours de bourse du 31 décembre 2007.

Le plan d'attribution d'actions gratuites porte sur 28 000 actions.

## 5. NOTES SUR LE BILAN

### 5.1 Valorisation des incorporels à durée d'utilité indéterminée

<i>(en Euros)</i>	<b>Brut</b>	<b>Dépréciations</b>	<b>imputation résultat mino</b>	<b>affectation définitive du goodwill</b>	<b>Net</b>
Goodwill Poliris	122 597 628	0			122 597 628
Goodwill Dataleads	327 095	-327 095			0
Goodwill Périclès	10 940 179	0	-81 906	-40 409	10 817 864
Marque à durée d'utilité indéterminée Se Logger	57 800 000	0			57 800 000
Marque à durée d'utilité indéterminée Périclès	313 000	0			313 000
<b>TOTAL</b>	<b>191 977 902</b>	<b>-327 095</b>	<b>-81 906</b>	<b>-40 409</b>	<b>191 528 492</b>

L'augmentation du poste goodwill Périclès de 2,5 Millions d'euros correspond à l'actualisation de l'estimation de la valeur d'achat des titres des minoritaires de Com2 Part (cf. note 5.14)

Compte tenu de l'évolution de l'activité constatée sur la société Dataleads, le groupe a décidé de déprécier à 100 % le goodwill sur cette entité, qui a par ailleurs été absorbée en 2007 par Poliris, elle-même absorbée par Seloger.com.

Comme décrit au paragraphe 1.6, des tests de dépréciation ont été mis en œuvre sur les actifs incorporels, qui ont conduit à la dépréciation totale du goodwill Dataleads.

### **Immobilisations incorporelles et corporelles**

#### *Mouvements de l'exercice 2007*

<i>(en Euros)</i>	31/12/2006	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2007
<b>Goodwill (1)</b>	<b>131 356 903</b>		<b>2 508 000</b>	<b>122 314</b>	<b>133 742 588</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>97 910 855</b>	<b>0</b>	<b>562 944</b>	<b>555 941</b>	<b>97 917 858</b>
<i>Marques</i>	59 313 000	0	0	0	59 313 000
<i>Technologie</i>	11 227 000	0	0	0	11 227 000
<i>Relation clientèle et contrat</i>	25 233 000	0	0	0	25 233 000
<i>Autres immobilisations incorporelles (2)</i>	2 137 855	0	562 944	555 941	2 144 858
<b>Immobilisations corporelles (3)</b>	<b>2 929 714</b>	<b>0</b>	<b>910 535</b>	<b>947 869</b>	<b>2 892 381</b>
Installations générales, agencets et amngts divers	489 729	0	360 355	396 071	454 013
Matériel de transport	191 416	0	28 460	36 475	183 401
Matériel de bureau et informatique, mobilier (4)	2 248 569	0	521 720	515 323	2 254 966
<b>Valeurs brutes</b>	<b>232 197 471</b>	<b>0</b>	<b>3 981 479</b>	<b>1 626 124</b>	<b>234 552 826</b>

<i>(en Euros)</i>	31/12/2006	Variation de périmètre	Dotations	Reprises	31/12/2007
<b>Goodwill</b>	<b>0</b>		<b>327 095</b>	<b>0</b>	<b>327 095</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6 848 087</b>	<b>0</b>	<b>5 192 961</b>	<b>469 316</b>	<b>11 571 732</b>
<i>Marques</i>	260 000	0	240 000	0	500 000
<i>Technologie</i>	2 225 900	0	2 245 400	0	4 471 300
<i>Relation clientèle et contrat</i>	2 674 254	0	2 564 411	0	5 238 665
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	1 687 933	0	143 150	469 316	1 361 767
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 123 160</b>	<b>0</b>	<b>379 428</b>	<b>902 508</b>	<b>1 600 081</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>8 971 247</b>	<b>0</b>	<b>5 899 484</b>	<b>1 371 824</b>	<b>13 498 907</b>
<b>Goodwill</b>	<b>131 356 903</b>	<b>0</b>			<b>133 415 493</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>91 062 768</b>	<b>0</b>			<b>86 346 125</b>
<i>Marques</i>	59 053 000	0			58 813 000
<i>Technologie</i>	9 001 100	0			6 755 700
<i>Relation clientèle et contrat</i>	22 558 746	0			19 994 335
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	449 922	0			783 091
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>806 554</b>	<b>0</b>			<b>1 292 300</b>
<b>Valeurs nettes</b>	<b>223 226 224</b>	<b>0</b>			<b>221 053 918</b>

(1) L'augmentation du goodwill provient de la réévaluation de l'engagement de rachat des titres de Périclès détenus par des minoritaires, compte tenu de la performance réalisée par la société en 2007. Voir note 5.14.

(2) Les investissements incorporels, d'un montant de 562 944 € correspondent pour l'essentiel, à des coûts de licence d'une application de CRM destinée à améliorer la gestion de la relation client, grâce à un outil unique.

(3) Les diminutions des immobilisations incorporelles et corporelles sont liées à des mises au rebut :

-de licences de logiciels devenus obsolètes pour les immobilisations incorporelles

-de matériel de bureau et d'agencements pour les immobilisations corporelles.

(4) Dont immobilisations financées par contrats de location financière 1 064 414 € amorties à 100 % pour Poliris et 588 504 € pour Périclès au 31 décembre /2007.

Il n'y a pas de perte de valeur constatée en 2007 sur les immobilisations incorporelles et corporelles autre que celle constatée sur le goodwill de Dataleads.



## 5.2 Autres actifs financiers non courants

<i>(en Euros)</i>	31/12/2006	Acquisition	Diminution	31/12/2007
Titres de sociétés	7 373		2 693	4 680
Dépôts versés	162 132	154 690	61 708	255 114
<b>Autres actifs financiers non courant</b>	<b>169 505</b>	<b>154 690</b>	<b>64 401</b>	<b>259 794</b>
Dépréciation des immobilisations financières	17 709	0	17 709	0
<b>Valeur nette des autres actifs financiers non courant</b>	<b>151 794</b>	<b>154 690</b>	<b>46 692</b>	<b>259 794</b>

## 5.3 Autres actifs non courants

<i>(en Euros)</i>	31/12/2007	31/12/2006
Prélèvement exceptionnel sur la distribution de résultat *	0	374 916
<b>Autres actifs non courants</b>	<b>0</b>	<b>374 916</b>

\* Prélèvement exceptionnel de 25 % institué par l'article 95 de la loi de finances pour 2004, lequel est restitué par le Trésor Public par tiers sur une période de trois ans. Cette créance sera utilisée pour le paiement de l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice 2007 et a donc été reclassé en actifs courants au 31 décembre 2007.

## 5.4 Impôts différés

<i>(en Euros)</i>	Entité fiscale SeLoger.com (1)	Entité Fiscale Périclès	Entité Fiscale Com2 Participation	Total Impôt différé Passif
Déficits reportables		0		0
Décalages fiscaux	590 775	0		-590 775
Retraitements des Indemnités de fin de carrière	24 154	22 811		-46 965
Retraitement du Crédit Bail		701		-701
<b>Actifs d'impôts différés</b>	<b>614 929</b>	<b>23 512</b>	<b>0</b>	<b>-638 441</b>
Impôt différés passifs sur la mise à valeur de marché:				
- des marques	20 141 550		107 766	20 249 316
- des technologies	2 028 501		297 649	2 326 150
- des relations clientèle et contrat	6 539 468		344 581	6 884 049
Retraitement contrat Longue Durée		116		116
Retraitement du logiciel P.net		41 824		41 824
Fair value dérivés (SWAP)	213 875			213 875
Retraitement du Crédit Bail		17 286		17 286
Frais acquisition Dataleads	9 413			9 413
Autres	25 848			25 848
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>28 958 655</b>	<b>59 226</b>	<b>749 996</b>	<b>29 767 877</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>28 343 726</b>	<b>35 714</b>	<b>749 996</b>	<b>29 129 436</b>

## 5.5 Stocks

Les stocks, d'un montant de 14 550 €, sont constitués intégralement d'appareils photos avec lentilles et sont destinés à la vente dans le cadre des contrats d'abonnement « Webvisium ».

## 5.6 Créances clients nettes

Toutes les créances sont à échéance de moins d'un an.

<i>(en Euros)</i>	31/12/2007	31/12/2006
Valeur brute	12 818 312	9 991 592
Dépréciation	507 905	497 066
<b>Valeur nette</b>	<b>12 310 407</b>	<b>9 494 526</b>

## 5.7 Impôts courants

<i>(en Euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Carry Back à moins d'un an		276 480
Prélèvement exceptionnel sur la distribution de résultat *	1 038 564	657 499
IFA		23 538
<b>Impôts courants inscrit à l' actif</b>	<b>1 038 564</b>	<b>957 518</b>

L'impôt courant passif correspond à la dette d'IS du Groupe.

\*confère paragraphe **Erreur ! Source du renvoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

## 5.8 Autres actifs courants

<i>(en Euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Charges constatées d'avance	241 061	416 298
Remises fournisseurs à recevoir	0	15 728
Valeur de marché des instruments dérivés	621 186	689 090
Autres créances, nettes	1 506 851	1 610 053
<b>Autres actifs courants</b>	<b>2 369 098</b>	<b>2 731 170</b>

Tous les autres actifs courants ont une échéance inférieure à 1 an.

## 5.9 Trésorerie et équivalents

<i>(en Euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Dépôts à terme		
Parts de Sicav et FCP monétaires	23 322 767	23 001 611
Comptes bancaires	3 673 319	2 973 512
<b>Trésorerie et équivalents</b>	<b>26 996 086</b>	<b>25 975 123</b>

<i>(en Euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Trésorerie et équivalents	26 996 086	25 975 123
Découverts bancaires		-200 638
<b>Trésorerie nette du Tableau de variation de trésorerie</b>	<b>26 996 086</b>	<b>25 774 485</b>

## 5.10 Capital émis et réserves

### 5.10.1 Capital

<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2006</b>	<b>16 337 223</b>
Conversion des 61 856 bons détenus par les managers en actions	309 280
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2007</b>	<b>16 646 503</b>

Au 31 décembre 2007, le capital est de 16 646 503 d'actions d'une valeur nominale de 0,20 euro, intégralement émises et libérées.

### 5.10.2 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 2007 est de 0,48 contre 0,59 en 2006.

### 5.10.3 Bons de souscription, plan d'options et actions gratuites

#### 5.10.3.1 Bons de souscription

61 856 bons de souscription d'actions ordinaires, émis le 30 mars 2006 ont été exercés au cours du second semestre 2007. Ils ont donné lieu à la souscription de 309 280 actions ordinaires nouvelles de SeLoger.com d'une valeur nominale de 0,20 euro chacune.

#### 5.10.3.2 Plan d'options et actions gratuites

L'assemblée du 28 septembre 2006 a autorisé l'émission d'un plan d'options de souscription d'actions à hauteur de 1,5 % du capital et un plan d'attribution d'actions gratuites à hauteur de 1,5 % du capital pour une durée de 38 mois.

Le Directoire du 12 avril 2007 a procédé à la mise en place d'un plan d'options et à l'attribution d'actions gratuites dont les caractéristiques sont les suivantes :

	<b>plan d'options</b>	<b>Actions gratuites</b>
Nombre en début de période	95 493	23 060
Attributions de la période		
Déchues au cours de la période	2 165	1 118
Exercées au cours de la période		
Expirées au cours de la période		
<b>Détenues en fin de période</b>	<b>93 328</b>	<b>21 942</b>

Le nombre d'options et d'actions gratuites est pondéré par la probabilité de départ, ce qui correspond à un nombre théorique respectivement de 127 400 options et 28 000 actions gratuites.

	<b>plan d'options</b>	<b>Actions gratuites</b>
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

La volatilité du cours de l'action Seloger.com a été déterminée sur la base de la volatilité de sociétés aux performances similaires.

#### Calcul de la charge de la période :

<i>en euros</i>	<b>plan d'options</b>	<b>Actions gratuites</b>	<b>TOTAL</b>
Juste valeur unitaire moyenne	19,15	34,21	
<b>Charge pour la période</b>	<b>321 993</b>	<b>135 217</b>	<b>457 210</b>

#### 5.10.4 Variation des capitaux propres

Les mouvements qui ont affecté les capitaux propres sont :

(En euros)	Total Capitaux Propres Groupe
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>130 483 680</b>
Elimination des actions propres	-353 826
Charges liées au plan d'options et actions gra	457 210
Résultat de l'exercice	13 421 396
Exercice des BSA	65 752
Autres variations	46 378
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>144 120 592</b>

#### 5.10.5 Dividendes versés par la société consolidante

Aucune distribution n'a été opérée sur la période.

#### 5.11 Dettes financières

##### 5.11.1 Echancier des dettes financières

(en Euros)	A moins 1 an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 000 000	53 358 240		67 358 240
Autres dettes financières : crédit bail	170 870	0		170 870
Intérêts courus	1 469 111	0		1 469 111
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>15 639 981</b>	<b>53 358 240</b>	<b>0</b>	<b>68 998 221</b>

Lors de l'acquisition de sa filiale Poliris, la société SeLoger.com avait souscrit pour un montant de 136,7 millions d'euros de dettes financières (60 M€ d'OBSOBSA et 76,7 M€ de dettes bancaires). Cet endettement a fait l'objet d'une renégociation en date du 30 novembre 2006 pour la totalité et plus particulièrement à travers le remboursement de sa dette obligataire pour un montant de 60 millions d'euros de nominal et 6 millions d'intérêts.

Les emprunts et dettes financières se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2007 :

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

Le taux d'intérêt est fixé à Euribor 3 mois + 1,5 point jusqu'au 30/11/2007 puis sera déterminé selon les modalités suivantes :

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

A fin décembre 2007, le ratio calculé comme indiqué ci-dessus est de 1,42. Cette amélioration se traduira par une baisse du taux d'intérêt de 0.5 point pour 2008.

#### 5.11.2 Ventilation des emprunts par taux avant et après couverture

Deux Swaps ont été mis en place par la société au taux fixe de 3%/ Euribor 3 mois à hauteur de 22 000 000 € et 3,62%/ Euribor 3 mois à hauteur de 48 000 000 €.

Compte tenu de la couverture du swap sur 88% de la dette, le taux moyen d'intérêt moyen sur la période est d'environ 5%.

#### 5.11.3 Lignes de crédit disponibles

La société n'a pas sollicité de lignes de crédit au 31 décembre 2007.

#### 5.11.4 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 2006, fin juin 2007 et à fin décembre 2007.

- b) Clause de remboursement anticipé

Un remboursement anticipé obligatoire total de l'emprunt est prévu en cas de changement de contrôle<sup>35</sup> 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.

---

<sup>35</sup> Par « 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.

## 5.12 Provisions

(en Euros)	31/12/2006	Dotations	Reprises		31/12/2007
			Utilisées	Non Utilisées	
Provisions pour risques et charges	108 542	6 315	57 542		57 315
<b>Part à court terme</b>	<b>108 542</b>	<b>6 315</b>	<b>57 542</b>		<b>57 315</b>
<b>Total</b>	<b>108 542</b>	<b>6 315</b>	<b>57 542</b>	<b>-</b>	<b>57 315</b>

Les provisions concernent des risques courants.

## 5.13 Autres passifs non courants

(En Euros)	31/12/2007	31/12/2006
Rachat complémentaire d'actions (1)	6 200 000	3 692 000
BSA Manager	0	23 801
Engagements de retraite	137 468	140 744
Autres	1 554	
<b>Total autres passifs non courants</b>	<b>6 339 022</b>	<b>3 856 545</b>

(1) Estimation de la valeur d'achat actualisée, conformément aux engagements réciproques et irrévocables d'achat et de vente des actions des minoritaires de la société Com2 Participations.

L'estimation du rachat des minoritaires actualisé, est effectuée sur la valeur des actions futures du Sous Groupe Com2, déterminée sur la base du ratio  $(EBITDA * 15 - \text{Dettes nettes}) * \text{Nombre d'actions des minoritaires} / \text{Nombre d'actions total}$ . L'actualisation de la valeur de rachat a été effectuée sur la base d'un taux de 4.7 %.

## 5.14 Engagements de retraite et assimilés

### 5.14.1 Hypothèses actuarielles

(en Euros)	2007	2006
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	5,48%	4,60%
Taux d'augmentation des salaires	3%	3%
Table de survie		
Hommes	TH 00/02	TH 00/02
Femmes	TF 00/02	TF 00/02
Taux de charges sociales	47%	47%

### 5.14.2 Variation des engagements au cours de l'exercice

(en Euros)	31/12/2007	31/12/2006
<b>Dette actuarielle à l'ouverture</b>	<b>140 745</b>	<b>59 518</b>
variation de périmètre	-	18 603
Coûts des services rendus	20 847	44 266
Charges d'intérêts	6 474	14 126
Gains et pertes actuariels	- 30 596	4 231
<b>Dette actuarielle à la clôture</b>	<b>137 469</b>	<b>140 745</b>

Charges/Produits comptabilisé au cours de l'exercice

<i>(en Euros)</i>	<b>31/12/2007</b>
Produit comptabilisé au cours de l'exercice	-3 275

#### 5.15 Fournisseurs et autres passifs courants

<i>(en Euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 762 292</b>	<b>5 765 074</b>
Personnel et organismes sociaux	3 017 868	2 967 846
Etat et collectivités locales	4 280 397	3 001 988
Complément de prix (1)	0	11 201 711
Autres dettes	4 053	244 770
Produits constatés d'avance	231 855	284 360
<b>Autres passifs courants</b>	<b>7 534 173</b>	<b>17 700 675</b>
<b>Total</b>	<b>10 296 465</b>	<b>23 465 749</b>

(1) Complément de prix de 9 361 711 € versé en avril 2007 sur l'acquisition de Poliris en fonction de l'atteinte de l'EBITDA cible sur l'année 2006 et solde du paiement de l'acquisition de Périclès par Com2 pour 1.840.000€.

## 6. GESTION DES RISQUES LIES AUX INSTRUMENTS FINANCIERS

### 6.1 Instruments financiers

Le détail des actifs évalués à la juste valeur par le résultat ne concernent que des instruments financiers dérivés courants en couverture de la dette pour un montant de 621 186 euros en 2007 (contre 689 090 euros en 2006).

### 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.

Le Groupe a facturé 11 576 clients au cours de l'année 2007, et émet en moyenne 15 000 factures par mois.

50 % des clients règlent en prélèvement automatique.

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

Au 31 décembre 2007, la partie échue du poste client brut s'élève à 3,5 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 2007, les flux contractuels (principal et intérêts) non actualisés sur l'encours des passifs financiers par date d'échéance sont les suivants :

<b>Au 31 décembre 2007</b>					
<i>En euros</i>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>de 1 à 5 ans</b>	<b>&gt; 5ans</b>	<b>Total</b>	<b>Total valeur bilan</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit (5.12)	14 000 000	53 358 240		67 358 240	67 358 240
Autres dettes financières : crédit-bail (5.12)	170 870			170 870	170 870
Intérêt courus (5.12)	1 469 111			1 469 111	1 469 111
Fournisseurs et comptes rattachés (5.16)	2 762 292			2 762 292	2 762 292
Dettes sur rachat complémentaire d'actions (5.14)		6 200 000		6 200 000	6 200 000
Autres dettes (5.16)	4 053			4 053	4 053
<b>TOTAL</b>	<b>18 406 326</b>	<b>59 558 240</b>		<b>77 964 566</b>	<b>77 964 566</b>

<b>Au 31 décembre 2006</b>					
<i>En euros</i>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>de 1 à 5 ans</b>	<b>&gt; 5ans</b>	<b>Total</b>	<b>Total valeur bilan</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit (5.12)	9 322 123	67 344 982		76 667 105	76 667 105
Autres dettes financières : crédit-bail (5.12)	170 869	170 306		341 175	341 175
Intérêt courus (5.12)	216 769			216 769	216 769
Fournisseurs et comptes rattachés (5.16)	5 765 074			5 765 074	5 765 074
Dettes sur rachat complémentaire d'actions (5.14)		3 692 000		3 692 000	3 692 000
BSA Managers (5.14)		23 801		23 801	23 801
Autres dettes (5.16)	244 770			244 770	244 770
Complément de prix (5.16)	11 201 711			11 201 711	11 201 711
<b>TOTAL</b>	<b>26 921 316</b>	<b>71 231 089</b>		<b>98 152 405</b>	<b>98 152 405</b>

#### 6.4 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

#### 6.5 Risque de taux d'intérêt

L'objectif du Groupe est de couvrir les dettes en taux variable contre le risque de taux.

Le Groupe gère son exposition aux variations de taux d'intérêt par une répartition de sa dette financière entre taux fixes et taux variables. A cet effet, le Groupe a conclu des accords de swaps de taux consistant à échanger des versements périodiques sur la base d'un montant notionnel ou des taux fixes et variables, fixés au préalable.

### 7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

#### 7.1 Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2007, l'engagement pour le droit individuel de formation s'élève à 8 577 heures représentant 100 % des droits acquis par les salariés.



Engagement lié aux contrats de location simple :

#### Véhicules

(en euros)	31/12/2006	31/12/2007
A moins d'un an	125 101	110 680
De un à cinq ans	113 799	46 592
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>238 900</b>	<b>157 272</b>

#### Immobilier

(en euros)	31/12/2006	31/12/2007
A moins d'un an	705 569	691 747
De un à cinq ans	3 289 355	3 602 597
Au-delà de cinq ans	2 022 497	2 782 555
<b>Total</b>	<b>6 017 421</b>	<b>7 076 899</b>

#### Informatique

(en euros)	31/12/2006	31/12/2007
A moins d'un an	9 400	89 989
De un à cinq ans	27 417	31 202
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>36 817</b>	<b>121 191</b>

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

#### Véhicules

(en euros)	31/12/2006	31/12/2007
A moins d'un an	25 361	26 547
De un à cinq ans	56 357	30 602
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>81 718</b>	<b>57 149</b>

#### Informatique

(en euros)	31/12/2006	31/12/2007
A moins d'un an	14 107	14 107
De un à cinq ans	22 321	8 214
Au-delà de cinq ans	-	-
<b>Total</b>	<b>36 428</b>	<b>22 321</b>

## 7.2 Effectif permanent

	31/12/2007	31/12/2006
Cadres	72	75
Employés	130	102
<b>Effectif de fin de période</b>	<b>202</b>	<b>177</b>
<b>Effectif moyen</b>	<b>192</b>	<b>136</b>

Au 31/12/2006, l'effectif de Périclest est appréhendé en totalité dans l'effectif de fin de période (33 personnes) alors que sa contribution dans l'effectif moyen est pondérée de sa présence effective dans le périmètre (2 mois).

### 7.3 Transactions avec les 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 2007.

#### 7.3.2 Relations avec les dirigeants et les actionnaires

Il n'existe pas d'opération conclue avec un membre des organes de direction ou un actionnaire intervenue sur l'année 2007 qui ne présente le caractère d'opération courante.

#### 7.3.3 Rémunérations des dirigeants

La rémunération des dirigeants (membres du directoire) s'analyse de la façon suivante :

<i>(en Euros)</i>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>(12 mois)</b>	<b>(14 mois)</b>
Avantages à court terme (rémunérations)	930 550	820 774
Avantages en nature	23 111	45 257
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Paiements en actions		
Rémunérations allouées	953 661	866 031

### 7.4 Litiges

A la connaissance du Groupe il n'existe pas de litige qui ne soit pas provisionné.

### 7.5 Evènements postérieurs à la clôture

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

## **20.1.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007**

SELOGER.COM

Exercice clos le 31 décembre 2007

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés et par vos statuts, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Seloger.com relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Lors de l'arrêté de ses comptes, le groupe SELOGER.COM est conduit à effectuer des estimations portant notamment sur l'appréciation de la valorisation des actifs incorporels et des goodwill (notes 1.6.4 et 5.1 de l'annexe) et l'évaluation des engagements de rachat d'intérêts minoritaires (notes 1.6.13 et 5.13 de l'annexe). Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et leur documentation. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de l'évaluation des actifs et des passifs considérés.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 6 juin 2008

Les commissaires aux comptes

COFIREC  
Yann Chaker

ERNST & YOUNG Audit  
Franck Sebag

### **20.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

SELOGER.COM  
Exercice clos le 31 décembre 2007

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **1. Avec MM. A. Amar, F. Robert, G. Blanchard**

Contrats de travail entre votre société et certains dirigeants de votre société

La rémunération brute annuelle, y compris les avantages en nature, au titre de l'exercice écoulé de MM. Fabrice Robert, Gilles Blanchard et Amal Amar est respectivement égale à € 163.729, € 114.260, et € 166.165.

### **2. Avec M. Jean-Fabrice Mathieu**

Contrat de travail entre votre société et M. Jean-Fabrice Mathieu

La rémunération brute fixe annuelle de M. Jean-Fabrice Mathieu au titre du contrat de travail conclu le 23 décembre 2005 avec prise d'effet au 21 février 2006 s'est élevée à € 214.560 au titre de l'exercice 2007. Par ailleurs, les clauses de non-concurrence, de non-sollicitation et d'indemnité contractuelle de licenciement (pour cette dernière, € 300.000 en cas de notification de la rupture du contrat de travail après les douze premiers mois de l'engagement et avant le vingt-cinquième mois) n'ont pas eu d'effet au titre de l'exercice 2007.

### **3. Avec les sociétés Pressimmo On Line et Poliris, société absorbée en décembre 2007 par votre société**

a. Contrats de prestation de services et d'assistance de la société Pressimmo On Line et Poliris

Ce contrat s'inscrit dans le cadre de la politique de gestion, d'administration et de développement stratégique du groupe contrôlé par votre société. Il a pour objet de centraliser et de coordonner les moyens humains et techniques des différentes sociétés du groupe.

Votre société porte assistance à ses filiales Pressimmo On Line et Poliris dans le cadre du développement et de l'expansion du groupe. A cet égard, votre société assure au profit de ses filiales des prestations de services en matière de direction générale, gestion administrative et financière, contrôle de gestion et gestion des ressources humaines.

La durée de la convention est de un an, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Elle est renouvelable tacitement, sauf dénonciation deux mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, ou perte du contrôle de l'une et/ou de l'autre des filiales.

La rémunération de votre société au titre de ces trois types d'intervention a fait l'objet d'une facturation globale annuelle de € 2.144.424 hors taxes, répartie entre les sociétés Poliris pour € 21.241

et Pressimmo On Line pour € 2.123.183 au prorata de leur chiffre d'affaires annuel hors taxes, calculé pour l'année civile.

b. Convention d'intégration fiscale avec les sociétés Pressimmo On Line et Poliris

Votre société a conclu avec les sociétés Poliris et Pressimmo On Line une convention d'intégration fiscale en date du 10 février 2006, conformément aux articles L. 223 A et suivants du Code général des impôts.

Cette convention d'intégration fiscale, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour une période de cinq exercices, renouvelable par tacite reconduction, prévoit le principe de neutralité par lequel les filiales intégrées devront constater dans leur comptes, pendant la période d'intégration, une charge ou un produit d'impôt analogue à la charge ou au produit qu'elles auraient constaté si elles n'avaient pas été intégrées. Par ailleurs, les éventuelles économies d'impôts résultant de l'application du régime de groupe resteront attribuées à la société mère SELOGER.COM.

Cette convention d'intégration fiscale a généré une économie d'impôt de € 5.207.657.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris et Paris-La Défense, le 6 juin 2008

Les commissaires aux comptes

COFIREC  
Yann Chaker

ERNST & YOUNG Audit  
Franck Sebag

Depuis le 6 juin 2008, aucune convention réglementée n'a été conclue par la Société.

### 20.3 COMPTES CONSOLIDES INTERMEDIAIRES AU 30 JUIN 2008

#### BILAN CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	Notes	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Goodwill	5.1	134 381 033	133 415 493
Immobilisations incorporelles	5.1	83 987 091	86 346 127
Immobilisations corporelles	5.1	1 716 157	1 292 300
Autres actifs financiers non courants	5.2	267 727	259 795
Autres actifs non courants			
Actifs d'impôts différés			
<b>Total actifs non courants</b>		<b>220 352 008</b>	<b>221 313 715</b>
Stocks			14 551
Clients	5.3	15 339 801	12 310 407
Impôts courants	5.4	827 404	1 038 564
Autres actifs courants	5.5	5 858 321	2 369 098
Trésorerie et équivalents	5.6	19 984 277	26 996 087
<b>Total actifs courants</b>		<b>42 009 803</b>	<b>42 728 707</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>262 361 811</b>	<b>264 042 422</b>
Capital		3 329 301	3 329 301
Primes		126 399 904	126 399 904
Réserves		14 505 181	969 995
Résultat		8 621 074	13 421 395
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>152 855 460</b>	<b>144 120 595</b>
Intérêts minoritaires			
<b>Total capitaux propres</b>		<b>152 855 460</b>	<b>144 120 595</b>
Dettes financières long terme		45 700 530	53 358 240
Autres passifs non courants	5.7	4 494 133	6 339 022
Impôts différés passifs	4.3.3	28 116 499	29 129 436
<b>Total passifs non courants</b>		<b>78 311 162</b>	<b>88 826 698</b>
Dettes financières court terme		16 271 357	15 639 981
Fournisseurs	5.8	3 173 474	2 762 292
Impôts courants		3 365 993	5 101 367
Provisions à moins d'un an		56 000	57 314
Autres passifs courants	5.8	8 328 365	7 534 175
<b>Total passifs courants</b>		<b>31 195 189</b>	<b>31 095 129</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>262 361 811</b>	<b>264 042 422</b>

## RESULTAT CONSOLIDE GROUPE SELOGER

<i>Euros</i>	Notes	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	4.1	<b>34 740 158</b>	<b>26 839 188</b>
Autres produits de l'activité		3 990	55 042
Achats consommés		-29 556	-74 208
Charges de personnel		-8 151 842	-6 771 420
Charges externes	4.1	-7 357 009	-4 904 602
Impôts et taxes		-884 485	-612 174
Autres produits et charges d'exploitation		-211 788	-244 934
<b>Résultat opérationnel courant avant amort et prov</b>		<b>18 109 468</b>	<b>14 286 892</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles		-304 613	-245 579
Dotations nettes aux provisions et dépréciations		-140 317	164 878
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles		-2 639 658	-2 577 492
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>15 024 880</b>	<b>11 628 699</b>
Autres produits et charges opérationnels			-327 095
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>15 024 880</b>	<b>11 301 604</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		563 958	408 227
Coût de l'endettement financier brut		-2 267 874	-2 219 282
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	4.2	<b>-1 703 916</b>	<b>-1 811 055</b>
<b>Charge d'impôt</b>	4.3	<b>-4 663 785</b>	<b>-2 796 960</b>
<b>Résultat net</b>		<b>8 657 179</b>	<b>6 693 589</b>
Part du Groupe		8 621 074	6 649 750
Intérêts minoritaires		36 106	43 838
Résultat net, part du groupe par action	4.4	0,52	0,41
Nombre d'actions retenues pour le calcul		16 632 831	16 333 669
Résultat net, part du groupe par action après dilution		0,52	0,40
Nombre d'actions retenues pour le calcul		16 660 831	16 669 017

Tableau de variation des capitaux propres consolidés SeLoger.com 30.06.2008

(En euros)	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total des Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>16 646 503</b>	<b>3 329 301</b>	<b>126 399 904</b>	<b>969 992</b>	<b>13 421 396</b>	<b>144 120 592</b>		<b>144 120 592</b>
Affectation résultat de l'exercice précédent				13 421 396	-13 421 396			
Elimination des actions propres (18 131)				-199 704		-199 704		-199 704
Charges liées au plan d'options et actions gratuites				315 532		315 532		315 532
Résultat de la période					8 621 074	8 621 074	36 106	8 657 180
Effet des engagements de rachats de minoritaires							-36 106	-36 106
Autres variations				-2 034		-2 034		-2 034
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>16 646 503</b>	<b>3 329 301</b>	<b>126 399 904</b>	<b>14 505 182</b>	<b>8 621 074</b>	<b>152 855 460</b>		<b>152 855 460</b>

Tableau de variation des capitaux propres consolidés SeLoger.com 30.06.2007

(en Euros)	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total des Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>16 337 223</b>	<b>3 267 445</b>	<b>126 396 007</b>	<b>152 539</b>	<b>667 691</b>	<b>130 483 680</b>		<b>130 483 680</b>
Affectation résultat de l'exercice précédent				667 691	-667 691			
Elimination des actions propres (7 018)				-271 215		-271 215		-271 215
Charges liées au plan d'options et actions gratuites				141 650		141 650		141 650
Résultat de la période					6 649 750	6 649 750	43 838	6 693 588
Effet des engagements de rachats de minoritaires							-43 838	-43 838
<b>Au 30 juin 2007</b>	<b>16 337 223</b>	<b>3 267 445</b>	<b>126 396 007</b>	<b>690 664</b>	<b>6 649 750</b>	<b>137 003 867</b>		<b>137 003 867</b>



**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

<i>Euros</i>	Notes	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		8 657 179	6 693 589
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		2 928 327	3 103 798
Gains et pertes latentes liées aux variations de juste valeur			-297 002
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		315 532	141 650
Autres produits et charges calculés			
Plus ou moins Values de cessions		65 776	-10 467
Profits et pertes de dilution			
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>11 966 814</b>	<b>9 631 568</b>
Coût de l'endettement financier net	4.2	1 703 536	1 812 531
Impôt	4.3	4 663 785	2 796 960
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>18 334 135</b>	<b>14 241 059</b>
Impôt versé		-7 200 934	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-1 568 026	-2 838 526
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>9 565 175</b>	<b>11 402 533</b>
<b>II. Opérations d'investissement</b>			
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.1	-295 408	-831 060
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles	5.1	-793 826	
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation corporelles et incorporelles	5.1	30 312	10 500
Décaissement liés aux acquisitions d'immobilisations financières			-113 415
Encaissement liés aux cessions d'immobilisation financières			
Versement effectué sur la période close au 30 juin 2007 sur les acquisitions de titres intervenues en 2005 et 2006			-11 201 711
Paieement effectué sur acquisitions de titres	2.1/5.2	-6 843 000	
Dividendes reçus			
Variation des prêts et avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-7 901 922</b>	<b>-12 135 686</b>
<b>III. Opérations de financement</b>			
Rachats et reventes d'actions propres		54 805	-271 215
Encaissement liés aux nouveaux emprunts			
Remboursement d'emprunts		-6 058 029	-4 098 193
Intérêt financiers nets versés		-2 671 839	-606 524
Autres flux liés aux opérations de financement			
Frais d'augmentation de capital 2006 versés sur le premier semestre 2007			-1 296 755
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-8 675 063</b>	<b>-6 272 687</b>
Incidence des variations des cours des devises			
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>-7 011 810</b>	<b>-7 005 840</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>26 996 087</b>	<b>25 774 486</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	5.6	<b>19 984 277</b>	<b>18 768 650</b>

## 1. INFORMATIONS GENERALES

### 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 SeLogger.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 et Immostreet.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 résumés présentés pour la période du 1 janvier 2008 au 30 juin 2008 du Groupe SeLoger.com sont établis en conformité avec la norme IAS 34.

Les états financiers incluent :

- Un bilan arrêté au 31 décembre 2007 et au 30 Juin 2008
- Un compte de résultat au 30 juin 2008 et au 30 Juin 2007
- Un tableau de variation des capitaux propres au 30 juin 2008 et au 30 Juin 2007
- Un tableau de flux de trésorerie 30 juin 2008 et au 30 Juin 2007
- Des notes explicatives

## **1.3 Normes, amendements et interprétations endossés par l'Union européenne au 30 juin 2008**

Les textes suivants ont été publiés par l'IASB et endossés par l'Union européenne au 30 juin 2008.

- **IFRIC 11, IFRS 2 – Actions propres et transactions intragroupe**  
 Cette interprétation a été adoptée par la Commission européenne le 1<sup>er</sup> juin 2007. L'IASB a fixé une date d'entrée en application, au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Ce texte n'a pas d'impact sur les comptes du groupe.
- **IFRS 8 – Secteurs opérationnels**  
 Cette norme a été adoptée par la Commission européenne le 25 novembre 2007. L'IASB a fixé une date d'entrée en application, au 1<sup>er</sup> janvier 2009.  
 Son application anticipée est possible dans les comptes intermédiaires, et constitue alors un changement de méthodes comptables à décrire en annexe (IAS 34.16). Au 30 juin 2008, le groupe n'a pas appliqué cette norme par anticipation.

## **1.4 Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore endossés par l'Union européenne au 30 juin 2008**

### **1.4.1 Textes dont l'application anticipée au 30 juin 2008 est possible**

- **Improvements to IFRSs – applicable au 01/01/2009 (sauf IFRS 5 - applicable au 01/07/2009)**  
 L'application anticipée des dispositions suivantes de cet amendement est possible :
  - Traitement des prêts publics à taux bonifié (IAS 20)
  - Reprise de la dépréciation du Goodwill (IAS 28)

- Traitement des dépenses de publicité et de promotion (IAS 38)
- Amortissement progressif (IAS 38)
- **IFRIC 12**, Service Concession Arrangements – applicable au 01/01/2008  
L'application anticipée de cette interprétation est possible, sans recours aux dispositions transitoires.
- **IFRIC 13**, Customer Loyalty Programmes – applicable au 01/07/2008
- **IFRIC 14**, IAS 19 : The Limit on a Defined Benefit Asser, Minimum Funding Requirements and their Interaction – applicable au 01/01/2008  
L'application anticipée de cette interprétation est possible, sans recours aux dispositions transitoires. Au 30 juin 2008, le groupe n'applique pas ces textes par anticipation.

#### **1.4.2 Textes dont l'application anticipée au 30 juin 2008 n'est pas possible**

L'application anticipée des textes suivants n'est pas possible, en raison de leur caractère contradictoire au référentiel actuel :

- **IAS 1 R**, Presentation of Financial statements – applicable au 01/01/2009
- **IAS 23 R**, Borrowing costs – applicable au 01/01/2009
- **IAS 27 A**, Consolidated and Separate Financial Statements – applicable au 01/07/2009
- **IAS 32 A & IAS 1 A**, Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation, - applicable au 01/01/2009
- **IFRS 2 A**, Vesting Conditions and Cancellations – applicable au 01/01/2009
- **IFRS 3**, Business Combinations – applicable au 01/07/2009

Les comptes consolidés du Groupe sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente, qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers sont présentés en euros.

En date du 17 juillet 2008, le Directoire de SeLoger.com a arrêté et autorisé la publication des états financiers relatifs à la période close au 30 juin 2008.

En date du 24 juillet 2008, le Conseil de Surveillance de SeLoger.com a examiné les dits états financiers relatifs à la période close au 30 juin 2008.

Les principes et méthodes comptables sont décrits ci-après.

## **1.5 Principes de consolidation**

### **1.5.1 Méthodes de consolidation**

Les états financiers comprennent les états financiers de SeLogger.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.

### **1.5.2 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.

### **1.5.3 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 provisions pour 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.

### **1.5.4 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 1.6.4). En cas de perte de valeur, la dépréciation enregistrée au compte de résultat est irréversible.

## **1.6 Règles comptables et méthodes d'évaluation**

### **1.6.1 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.

### **1.6.2 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.

- Marques :

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.

### **1.6.3 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 SeLogger.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 |

### **1.6.4 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 : 2011. Un taux de croissance infinie est appliqué au delà
- Taux d'actualisation : 11 %
- Taux de croissance infinie : 3 %

### **1.6.5 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.

### **1.6.6 Créances**

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

### **1.6.7 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.

### **1.6.8 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.

### **1.6.9 Avantages au personnel**

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

#### *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.

#### **1.6.10 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 refixation 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.

#### **1.6.11 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 30 juin 2008, les instruments dérivés contractés par le groupe ne sont pas considérés comptablement comme des instruments de couverture.

#### **1.6.12 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.

### **1.6.13 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.

### **1.6.14 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.

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

### **1.6.15 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 évènement de ce type n'a été enregistré au cours du premier semestre 2008.

### **1.6.16 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.

### **1.6.17 Recours à des estimations**

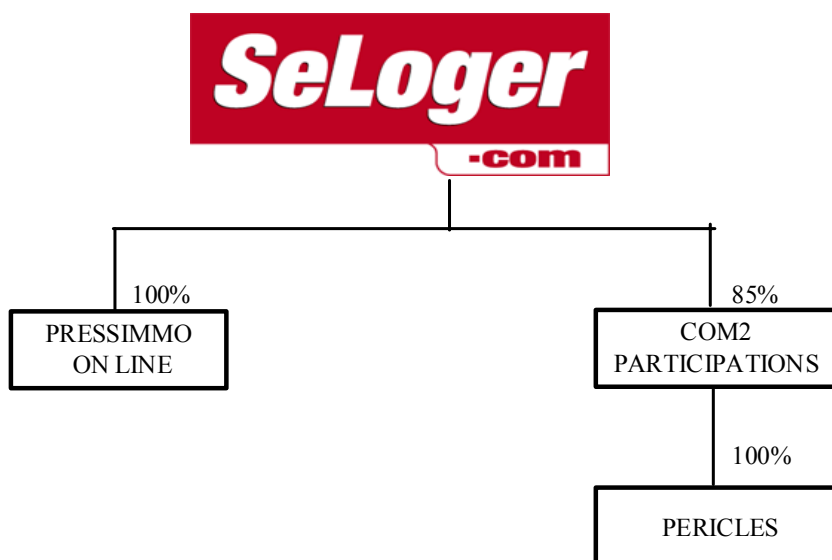
Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan ou du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, notamment pour l'évaluation des actifs incorporels, du chiffre d'affaires et des autres passifs non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

## 2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 2.1 Mouvements de périmètre du premier semestre 2008

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

### 2.2 Organigramme



Le Groupe a réalisé au 1<sup>er</sup> juillet 2008 l'acquisition de la société BELLES DEMEURES.

L'activité Belles Demeures va réaliser un chiffre d'affaires d'environ 3,5 millions d'euros à l'issue de l'exercice clos le 31 août 2008 (12 mois).

Le bilan de Belles Demeures ne présente ni dette ni trésorerie et l'opération a été financée par la trésorerie disponible de SeLoger.com.

Belles Demeures sera consolidée à partir du second semestre 2008.

## 2.3 Périmètre de consolidation au 30 juin 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	484851290
PressImmo On Line	SAS	100	100	100	100	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	425074481
Com2 Participations	SAS	70	70	85	85	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	492285564
Périclès	SA	70	70	85	85	216, avenue Jean Jaurès 75019 Paris	405218504

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

1<sup>er</sup> semestre 2008

(en Euros)	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	30/06/2008
Chiffre d'affaires					
Ventes à des clients externes	27 959 030	3 736 473	3 044 655		34 740 158
Ventes inter-secteurs					
<b>Total des ventes</b>	<b>27 959 030</b>	<b>3 736 473</b>	<b>3 044 655</b>		<b>34 740 158</b>
<b>Résultat sectoriel</b>	14 223 304	234 586	871 603		15 329 493
Charges d'amortissement des immobilisations corporelles				-304 613	-304 613
Dotations nettes aux provisions non affectables					
Autres produits et charges d'exploitation					
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>14 223 304</b>	<b>234 586</b>	<b>871 603</b>	<b>-304 613</b>	<b>15 024 880</b>
Autres charges et produits, nets					
Charges de financement et autres produits financiers				-1 703 916	-1 703 916
Impôts				-4 663 785	-4 663 785
Intérêt Minoritaire					
<b>Résultat net</b>	<b>14 223 304</b>	<b>234 586</b>	<b>871 603</b>	<b>-6 672 314</b>	<b>8 657 179</b>

(en Euros)	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	30/06/2008
Goodwill	121 363 574	1 234 054	11 783 405		134 381 033
Immobilisations incorporelles	78 486 052	3 244 675	2 256 364		83 987 091
Clients	12 764 008	1 740 547	835 246		15 339 801
Autres actifs				7 842 205	7 842 205
Actifs d'impôts				827 404	827 404
Trésorerie et équivalents				19 984 277	19 984 277
<b>Total actif</b>	<b>212 613 634</b>	<b>6 219 275</b>	<b>14 875 015</b>	<b>28 653 886</b>	<b>262 361 811</b>
Fournisseurs	758 795	1 640 568	332 380	441 731	3 173 474
Autres passifs				12 878 498	12 878 498
Passifs d'impôts				31 482 492	31 482 492
Dettes financières				61 971 887	61 971 887
Capitaux propres				152 855 460	152 855 460
<b>Total passif</b>	<b>758 795</b>	<b>1 640 568</b>	<b>332 380</b>	<b>259 630 068</b>	<b>262 361 811</b>

1<sup>er</sup> semestre 2007

<i>(en Euros)</i>	<b>Petites Annonces et Média</b>	<b>Services</b>	<b>Logiciels</b>	<b>Non affecté</b>	<b>30/06/2007</b>
Chiffre d'affaires					
Ventes à des clients externes	20 850 026	3 506 194	2 482 968		<b>26 839 188</b>
Ventes inter-secteurs					
<b>Total des ventes</b>	<b>20 850 026</b>	<b>3 506 194</b>	<b>2 482 968</b>		<b>26 839 188</b>
<b>Résultat sectoriel*</b>	<b>10 932 735</b>	<b>510 108</b>	<b>431 435</b>		<b>11 874 278</b>
Charges d'amortissement des immobilisations corporelles				-245 579	-245 579
Dotations nettes aux provisions non affectables					
Autres produits et charges d'exploitation					
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>10 932 735</b>	<b>510 108</b>	<b>431 435</b>	<b>-245 579</b>	<b>11 628 699</b>
Autres charges et produits, nets				-327 095	-327 095
Charges de financement et autres produits financiers				-1 811 055	-1 811 055
Impôts				-2 796 960	-2 796 960
<b>Résultat net</b>	<b>10 932 735</b>	<b>510 108</b>	<b>431 435</b>	<b>-5 180 689</b>	<b>6 693 589</b>

<i>(en Euros)</i>	<b>Petites Annonces et Média</b>	<b>Services</b>	<b>Logiciels</b>	<b>Non affecté</b>	<b>30/06/2007</b>
Goodwill	121 273 574	1 324 054	10 392 596		132 990 224
Immobilisations incorporelles	80 577 325	5 755 297	2 380 736		88 713 358
Clients	9 492 044	1 524 490	763 632		11 780 165
Autres actifs				4 033 671	4 033 671
Actifs d'impôts				1 304 295	1 304 295
Trésorerie et équivalents				18 768 650	18 768 650
<b>Total actif</b>	<b>211 342 943</b>	<b>8 603 841</b>	<b>13 536 964</b>	<b>24 106 616</b>	<b>257 590 363</b>
Fournisseurs	1 971 242	1 294 050	151 744		3 417 036
Autres passifs				12 107 345	12 107 345
Passifs d'impôts				30 312 285	30 312 285
Dettes financières				74 749 829	74 749 829
Capitaux propres				137 003 867	137 003 867
<b>Total passif</b>	<b>1 971 242</b>	<b>1 294 050</b>	<b>151 744</b>		<b>257 590 363</b>

## Deuxième niveau : informations par zone géographique

1<sup>er</sup> semestre 2008

<i>(en Euros)</i>	<b>Ile de France</b>	<b>Autres régions</b>	<b>30/06/2008</b>
Chiffre d'affaires			
Ventes à des clients externes	16 828 740	17 911 419	34 740 158
Ventes inter-secteurs			
<b>Total des ventes</b>	<b>16 828 740</b>	<b>17 911 419</b>	<b>34 740 158</b>

<i>(en Euros)</i>	<b>Ile de France</b>	<b>Autres régions</b>	<b>30/06/2008</b>
Goodwill	134 381 033		134 381 033
Clients	7 521 394	7 818 407	15 339 801
Autres actifs	91 829 296		91 829 296
Actifs d'impôts	827 404		827 404
Trésorerie	19 984 277		19 984 277
<b>Total actif</b>	<b>254 543 404</b>	<b>7 818 407</b>	<b>262 361 811</b>

1<sup>er</sup> semestre 2007

<i>(en Euros)</i>	<b>Ile de France</b>	<b>Autres régions</b>	<b>30/06/2007</b>
Chiffre d'affaires			
Ventes à des clients externes	13 752 728	13 086 460	26 839 188
Ventes inter-secteurs			
<b>Total des ventes</b>	<b>13 752 728</b>	<b>13 086 460</b>	<b>26 839 188</b>

<i>(en Euros)</i>	<b>Ile de France</b>	<b>Autres régions</b>	<b>31/06/2007</b>
Goodwill	132 990 224		132 990 224
Clients	6 036 301	5 743 864	11 780 165
Autres actifs	92 747 028		92 747 028
Actifs d'impôts	1 304 295		1 304 295
Trésorerie	18 768 650		18 768 650
<b>Total actif</b>	<b>251 846 497</b>	<b>5 743 864</b>	<b>257 590 363</b>



#### 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

##### 4.1 Produits et charges opérationnels

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
Ventes de biens	4 984	21 606
Prestations de services	34 735 174	26 817 582
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>34 740 158</b>	<b>26 839 188</b>

#### ACHATS CONSOMMES ET CHARGES EXTERNES

<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
<b>Achats consommés</b>	<b>29 556</b>	<b>74 208</b>
Communications	318 564	294 093
Consommables	69 956	71 379
Divers	277 391	146 480
Honoraires	720 204	821 346
Coût des journaux	708 232	600 212
Location et entretien	746 325	670 504
Personnel extérieur	205 204	126 552
Publicité	2 608 419	1 135 626
Recrutement	30 000	0
Référencement	550 648	341 662
Sous-traitance	891 138	469 758
Transport	17 738	6 485
Voyages et déplacements	213 190	220 505
<b>Charges externes</b>	<b>7 357 009</b>	<b>4 904 602</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 386 565</b>	<b>4 978 810</b>

## 4.2 Résultat financier

<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-563 958	-408 227
Coût de l'endettement financier brut	2 267 874	2 219 282
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>1 703 916</b>	<b>1 811 055</b>

## 4.3 Impôt sur les résultats

### 4.3.1 Analyse de la charge d'impôt

<b>ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPOT</b>		
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
Impôt courant sur la période	5 676 720	328 006
Variation des impôts différés	-1 012 935	2 468 954
<b>Charge totale d'impôt</b>	<b>4 663 785</b>	<b>2 796 960</b>
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
Résultat avant impôt	13 320 965	9 490 549
Charge totale d'impôt	4 663 785	2 796 960
<b>Taux d'imposition effectif</b>	<b>35,0%</b>	<b>29,5%</b>

### 4.3.2 Source d'impôts différés au compte de résultat

<i>(en Euros)</i>	<b>30.06.2008</b>	<b>30.06.2007</b>
Décalages fiscaux	-153 547	136 060
Utilisation des déficits reportables		3 483 812
Retraitement des indemnités de fin de carrière	-4 586	2 632
Retraitement crédits baux et locations longue durée	2 414	-649
Retraitement amortissements immobilisations incorporelles	-855 194	-929 305
Retraitement amortissements dérogatoires sur frais acquisition		-456 648
Retraitement de la valeur de marché des dérivés et instruments dilutifs		154 767
Autres	-2 021	78 285
<b>Charge (produit) d' impôts différés</b>	<b>-1 012 935</b>	<b>2 468 954</b>

### 4.3.3 Source d'impôts différés au bilan

<i>(en Euros)</i>	<b>Impôt différé</b>
Déficits reportables	
Décalages fiscaux	-744 323
Retraitements des Indemnités de fin de carrière	-51 552
Retraitement du Crédit Bail	
Retraitement contrat Longue Durée	
Autres	-1 286
<b>Actifs d'impôts différés</b>	<b>-797 161</b>
Impôt différés passifs sur la mise à valeur de marché:	
- des marques	20 208 000
- des technologies	1 939 459
- des relations clientèle et contrat	6 442 586
Retraitement du logiciel P.net	55 956
Fair value dérivés (SWAP)	213 874
Retraitement du Crédit Bail	43 898
Autres	9 888
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>28 913 662</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>28 116 501</b>

## 4.4 Résultat par action

### Résultat net par action ordinaire

<b>RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE</b>		
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
Résultat net du groupe	8 621 074	6 649 750
Dividendes des actions préférentielles		
<b>Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires</b>	<b>8 621 074</b>	<b>6 649 750</b>
Nombre d'actions ordinaires moyen en circulation sur la période (hors actions auto-détenues)	16 632 831	16 333 669
<b>Résultat net par action</b>	<b>0,52</b>	<b>0,41</b>

## 5. NOTES SUR LE BILAN

### 5.1 Valorisations des incorporels à durée d'utilité indéterminée

<i>(en Euros)</i>	<b>Brut</b>	<b>Dépréciations</b>	<b>imputation résultat mino</b>	<b>affectation définitive du goodwill</b>	<b>Net</b>
Goodwill Poliris	122 597 628				122 597 628
Goodwill Dataleads	327 095	-327 095			
Goodwill Périclels	11 820 366		-36 106	-855	11 783 405
<b>TOTAL GOODWILL</b>	<b>134 745 089</b>	<b>-327 095</b>	<b>-36 106</b>	<b>-855</b>	<b>134 381 033</b>
Marque à durée d'utilité indéterminée Se Loger	57 800 000				57 800 000
Marque à durée d'utilité indéterminée Périclels	313 000				313 000
<b>TOTAL MARQUES</b>	<b>58 113 000</b>				<b>58 113 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>192 858 089</b>	<b>-327 095</b>	<b>-36 106</b>	<b>-855</b>	<b>192 494 033</b>

Au cours du premier semestre 2008, un certain nombre d'indicateurs économiques ont montré un ralentissement de la croissance du marché immobilier.

Conformément à la norme IAS36.15, une analyse préalable a été menée pour vérifier que ces indicateurs n'ont pas d'impact significatif sur la valorisation des actifs incorporels pouvant conduire à leur dépréciation et donc imposant de mettre en œuvre un test de valeur. Cette analyse a été menée en considérant à la fois, la sensibilité effective de la valorisation des actifs incorporels aux indicateurs de pertes identifiés, et également l'écart existant entre la dernière valeur recouvrable connue et la valeur comptable des actifs concernés.

## Mouvements du premier semestre 2008

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Euros	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Autres flux	30/06/2008
<b>Goodwill</b>	<b>133 742 589</b>	<b>1 002 502</b>		<b>-36 962</b>	<b>134 708 129</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>97 917 858</b>	<b>295 408</b>	<b>30 312</b>	<b>2</b>	<b>98 182 956</b>
<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>295 408</i>	<i>30 312</i>	<i>2</i>	<i>2 409 956</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 891 381</b>	<b>782 173</b>	<b>146 680</b>	<b>9 772</b>	<b>3 536 646</b>
<i>Installations générales, agencés et amngts divers</i>	<i>454 813</i>	<i>329 803</i>	<i>85 116</i>		<i>699 500</i>
<i>Matériel de transport</i>	<i>183 399</i>	<i>76 915</i>	<i>59 638</i>	<i>11 081</i>	<i>211 757</i>
<i>Matériel de bureau et informatique, mobilier</i>	<i>2 253 169</i>	<i>375 455</i>	<i>1 926</i>	<i>-1 309</i>	<i>2 625 389</i>
<b>Valeurs brutes</b>	<b>234 551 828</b>	<b>2 080 083</b>	<b>176 992</b>		<b>236 427 731</b>

Euros	31/12/2007	Dotations	Reprises	Autres flux	30/06/2008
<b>Goodwill</b>	<b>327 096</b>				<b>327 096</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>11 571 731</b>	<b>2 638 705</b>	<b>14 572</b>	<b>1</b>	<b>14 195 865</b>
<i>Marques</i>	<i>500 000</i>	<i>120 000</i>			<i>620 000</i>
<i>Technologie</i>	<i>4 471 300</i>	<i>1 122 700</i>			<i>5 594 000</i>
<i>Relation clientèle et contrat</i>	<i>5 238 664</i>	<i>1 282 206</i>			<i>6 520 870</i>
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>1 361 767</i>	<i>113 799</i>	<i>14 572</i>	<i>1</i>	<i>1 460 995</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 599 081</b>	<b>305 503</b>	<b>82 785</b>	<b>-1 310</b>	<b>1 820 489</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>13 497 908</b>	<b>2 944 208</b>	<b>97 357</b>		<b>16 343 450</b>

Euros	31/12/2007			30/06/2008
<b>Goodwill</b>	<b>133 415 493</b>			<b>134 381 033</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>86 346 127</b>			<b>83 987 091</b>
<i>Marques</i>	<i>58 813 000</i>			<i>58 693 000</i>
<i>Technologie</i>	<i>6 755 700</i>			<i>5 633 000</i>
<i>Relation clientèle et contrat</i>	<i>19 994 336</i>			<i>18 712 130</i>
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>783 091</i>			<i>948 961</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 292 300</b>			<b>1 716 157</b>
<b>Valeurs nettes</b>	<b>221 053 920</b>			<b>220 084 281</b>

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 602 502 €
- à la variation de la dette correspondant aux 15% du capital restant pour 400 000 € au titre de l'engagement de rachat des minoritaires de cette même société.

## 5.2 Autres actifs financiers non courants

<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>				
<i>Euros</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>Acquisition</b>	<b>Diminution</b>	<b>30/06/2008</b>
Titres de société	4 681			4 681
Dépôts versés	255 114	8 127	-195	263 046
<b>Autres actifs financiers non courant</b>	<b>259 795</b>	<b>8 127</b>	<b>-195</b>	<b>267 727</b>

## 5.3 Créances clients nettes

<b>CREANCES CLIENTS NETTES</b>			
<i>Euros</i>		<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Valeur brute		16 004 103	12 818 312
Dépréciation		-664 302	-507 905
<b>Valeur nette</b>		<b>15 339 801</b>	<b>12 310 407</b>

#### 5.4 Impôts courants

<b>IMPOTS COURANTS</b>		
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Prélèvement exceptionnel sur la distribution de résultat *	827 404	1 038 564
<b>Autres impôts courants</b>	<b>827 404</b>	<b>1 038 564</b>

\*Le prélèvement exceptionnel de 25% institué par l'article 95 de la loi de finance pour 2004, cette créance sera restituée par le trésor public.

#### 5.5 Autres actifs courants

<b>AUTRES ACTIFS COURANTS</b>		
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Charges constatées d'avance	371 101	241 061
Valeur de marché des instruments dérivés	621 186	621 186
Autres créances nettes *	4 866 032	1 506 851
<b>Autres actifs courants</b>	<b>5 858 319</b>	<b>2 369 098</b>

\*Les avances sur titres pour 4 000 000 € correspondent au paiement de 100% des actions de la société Belles Demeures intervenu le 20 juin 2008. Le transfert de propriété des droits sociaux est effectif le 1er juillet 2008

#### 5.6 Trésorerie et équivalents

<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS</b>		
<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Parts de Sicav et FCP monétaires	16 960 821	23 322 767
Comptes bancaires	3 023 456	3 673 320
<b>Trésorerie et équivalents</b>	<b>19 984 277</b>	<b>26 996 087</b>

#### 5.7 Autres passifs non courants

## AUTRES PASSIFS NON COURANTS

<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Rachat complémentaire d'actions *	4 359 502	6 200 000
Engagement de retraite	154 065	137 468
Autres	-19 434	1 554
<b>Autres passifs non courants</b>	<b>4 494 133</b>	<b>6 339 022</b>

\* correspond au rachat des minoritaires

## 5.8 Fournisseurs et autres passifs courants

### FOURNISSEURS ET AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>Euros</i>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 173 474</b>	<b>2 762 292</b>
Personnel et organismes sociaux	3 729 178	3 017 866
Etat et collectivités locales	4 368 411	4 280 397
Autres dettes	18 226	4 058
Produits constatés d'avance	212 550	231 854
<b>Autres passifs courants</b>	<b>8 328 365</b>	<b>7 534 175</b>
<b>Total</b>	<b>11 501 839</b>	<b>10 296 467</b>



## 6. PARTIES LIEES

<b>PARTIES LIEES</b>					
En euros	Se loger	PressImmo On Line	Com2 P.	Périclès	TOTAL
Charges d'exploitation	-1 061 592	-161 403		-68 425	<b>-1 291 419</b>
Charges financières	-172 733	-17 458			<b>-190 191</b>
Produits d'exploitation		68 425			<b>68 425</b>
Produits divers	100 000	1 061 592		61 403	<b>1 222 995</b>
Produits Financiers	11 920	35	172 698	5 538	<b>190 191</b>
<b>Total</b>	<b>-1 122 405</b>	<b>951 191</b>	<b>172 698</b>	<b>-1 484</b>	<b>0</b>

En euros	Se loger	PressImmo On Line	Com2 P.	Périclès	TOTAL
Clients		1 310 249		79 916	<b>1 390 165</b>
Compte Courant	-3 249 435	-3 147 169	6 191 548	205 056	<b>0</b>
Charges Constatées d'avance		101 746			<b>101 746</b>
Fournisseurs	-1 269 664		-79 916	-40 585	<b>-1 390 165</b>
Produits constatés d'avance	-100 000			-1 746	<b>-101 746</b>
<b>Total</b>	<b>-4 619 099</b>	<b>-1 735 175</b>	<b>6 111 632</b>	<b>242 641</b>	<b>0</b>

## **ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris le 17 juillet 2008

Le Président du Directoire  
DENYS CHALUMEAU

## **1. Compte rendu d'activité**

Le Premier semestre 2008 a connu une croissance de plus de 29 % du chiffre d'affaires, essentiellement grâce à l'activité Petites annonces et Média qui à elle seule a généré une croissance de plus de 30 % avec un chiffre d'affaires au 30 juin 2008 de 27 959 milliers d'euros.

A fin Juin 2008, le nombre de clients facturés s'élève à 12 345 contre 10 653 , soit une croissance de 15,8 % . La province a connu la croissance la plus significative avec +23 % de clients facturés entre Juin 2008 et Juin 2007, soit 7844 clients facturés en province à fin Juin 2008.

Une campagne de publicité télévisée a été engagée au cours du premier semestre 2008 pour un coût d'environ 1 millions d'euros, alors que ce type de dépenses avait été engagé au second semestre 2007.

Retraité du coût de la campagne du premier semestre afin de permettre une comparaison homogène, la rentabilité du segment Petites Annonces et Medias a progressé de deux points par rapport à Juin 2007, avec un résultat sectoriel rapporté aux ventes de 54% contre 52% en 2007, ce qui démontre une nouvelle fois les vertus du modèle économique essentiellement composé de coûts fixes.

L'activité Logiciels –exercée à travers la société PERICLES- a poursuivi sa croissance avec une progression de son chiffre d'affaires de + 22 % entre Juin 2007 et Juin 2008. Le chiffre d'affaire de l'activité Logiciels s'élève à 3 044 milliers d'euros à la fin du premier semestre contre 2 482 milliers d'euros à fin Juin 2007.

La poursuite de la conquête de nouveaux clients ainsi que la part croissante du logiciel en mode déporté (ASP ) dans le chiffre d'affaires total de PERICLES a encore permis une amélioration de la rentabilité de plus de 8 points.

L'activité Services a connu une croissance plus modeste avec un chiffre d'affaires de 3 736 milliers d'euros contre 3 506 l'an passé à la même période.

Toutes activités confondues, la société réalise donc un chiffre d'affaires total de 34 740 milliers d'euros avec un résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions de 18 109 milliers d'euros, soit 52.13 % .

Le résultat opérationnel courant est de 15 024 milliers d'euros après déduction des dotations aux amortissements et provisions contre 11 628 milliers d'euros l'an dernier à la même période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à -1703 milliers d'euros contre -1812 milliers d'euros au 30 juin 2007.

La charge d'impôt est quant à elle en augmentation par rapport à 2007 puisque la société a consommé la totalité de ses déficits reportables. Elle s'élève à 4 633 milliers d'euros , répartie en 5 676 milliers de charges d'impôt courant diminué d'un profit d'impôt différé.

Le résultat net s'élève à 8 657 milliers d'euros, dont 8 621 milliers d'euros part du groupe.

## **2. Investissements**

Le groupe a réalisé des investissements pour un montant d'environ 1 millions d'euros.

Ces investissements concernent notamment

- Des logiciels applicatifs pour environ 280 milliers d'euros
- Des travaux liés à l'arrivée de Pericles dans les locaux de Seloger pour un montant d'environ 330 milliers d'euros
- Des dépenses liées à la plateforme d'hébergement de Péricles pour 120 milliers d'euros
- Des dépenses de renouvellement du parc informatique pour 150 milliers d'euros

Le Groupe a réalisé au 1<sup>er</sup> juillet 2008 l'acquisition de la société BELLES DEMEURES.

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*.

L'objectif de SeLoger.com est de permettre à *www.bellesdemeures.com* de devenir un véritable opérateur bi-média afin d'accéder au statut de place de marché de référence pour les biens haut de gamme.

Belles Demeures va réaliser un chiffre d'affaires d'environ 3,5 millions d'euros à l'issue de son exercice social de 12 mois prenant fin le 31 août 2008.

Le bilan de Belles Demeures ne présente ni dette ni trésorerie et l'opération a été financée par la trésorerie disponible de SeLoger.com. Belles Demeures sera consolidée à partir du second semestre 2008.

Conformément aux accords pris dans le cadre de l'acquisition de la société Périclès, le complément de prix correspondant à l'achat de 15 % des titres de la société COM2 Participations a été acquitté et s'élève à 2 843 000 euros.

Le solde – soit 15 % du capital- est payable en 2010, et le montant estimé de la dette à ce titre est de 4.3 million d'euros.

Les transactions entre parties liées sont décrites dans les comptes consolidés condensés.

## **3. Perspectives**

La société a dans un communiqué en date du 3 juillet 2008 annoncé qu'elle révisait son objectif de chiffre d'affaires pour l'année 2008 avec une nouvelle estimation comprise entre 69 M€ et 70 M€ en progression de 21 % à 22 % contre 73 M€ initialement prévus.

L'Ebitda consolidé devrait s'établir entre 36 M€ et 37 M€ contre 39 M€ initialement anticipé. Ces chiffres conduisent à une marge d'Ebitda comprise entre 52,2 % et 52,8 % marquant une progression respectivement de 0,4 point et un point contre 1,5 point annoncé antérieurement.

## **8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE PERIODE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2008**

**COFIREC**  
35, avenue Victor Hugo  
75116 PARIS

S.E.L.A.S. au capital de € 1.000.000

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**  
Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 – Paris-La Défense Cedex

S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **SELOGER.COM S.A.**

**Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2008**

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2008**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés et par vos statuts et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société SELOGER.COM, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **1. CONCLUSION SUR LES COMPTES**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

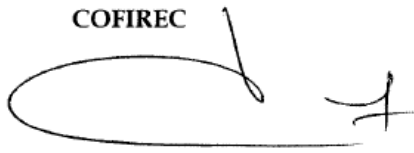
## **2. VERIFICATION SPECIFIQUE**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris et Paris-La Défense, le 30 juillet 2008

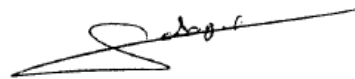
Les Commissaires aux Comptes

COFIREC



Yann CHAKER

ERNST & YOUNG Audit



Franck SEBAG

### **20.4 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2008**

En dépit de fondamentaux plus solides que certains autres marchés européens ou américain, le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les particuliers pèse sur le secteur immobilier en France et la profession des agents immobiliers commence à pâtir de la baisse du volume des transactions : -22% au troisième trimestre 2008 selon l'Observatoire de conjoncture du SNPI (Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier).

Dans un communiqué publié le 3 juillet 2008, la société a ajusté ses perspectives de croissance pour l'ensemble de l'année 2008 en termes de chiffre d'affaires et d'EBITDA. La faible ampleur de cet ajustement ne remet pas en cause les hypothèses de travail des business plans sur lesquels reposent les valorisations des éléments incorporels inscrits au bilan.

Comme précisé au paragraphe 5.1. des comptes résumés arrêtés au 30 juin 2008, la Société a jugé prématuré de mettre en œuvre les tests de valorisation de ses actifs incorporels. Lors de la publication du chiffre d'affaires du troisième trimestre 2008 le 21 octobre, la Société a annoncé une augmentation nette de sa base de clients « petites annonces » de 137 sur la période. Au mois d'octobre 2008, le nombre net de clients « petites annonces » du Groupe a continué à progresser tant en région parisienne qu'en province.

A la date d'enregistrement de ce document, la Société confirme la validité de ses nouveaux objectifs.

## **20.5 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

Dans le cours normal de ses activités, le Groupe est impliqué ou risque d'être impliqué dans un certain nombre de procédures administratives ou juridictionnelles. Dans le cadre de certaines de ces procédures, des réclamations pécuniaires sont faites à l'encontre du Groupe ou sont susceptibles de l'être. Ces réclamations ont été provisionnées conformément aux principes comptables I.F.R.S. (un ensemble de provisions d'un montant total de 56 000 euros a été comptabilisé au 31 décembre 2007). Le Groupe estime que les provisions constituées au titre de ces risques, litiges ou situations contentieuses connues ou en cours à ce jour sont d'un montant suffisant pour que la situation financière consolidée ne soit pas affectée de façon significative en cas d'issue défavorable.

A la connaissance de la société, sous réserve de ce qui est mentionné dans le présent document de référence, il n'existe à ce jour aucun fait exceptionnel, procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, susceptible d'avoir ou d'avoir eu un effet significativement défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine du Groupe.

## **21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, la Société est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance de droit français régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

### **21.1 CAPITAL SOCIAL**

#### **21.1.1 Montant du capital social**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, le capital social de la Société s'élève à la somme de 3 329 300,60 euros, divisé en 16 646 503 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,20 euro chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées.

#### **21.1.2 Titres non représentatifs du capital**

Néant.

#### **21.1.3 Auto-contrôle, autodétention et acquisition par la Société de ses propres actions**

##### ***21.1.3.1 Descriptif du programme de rachat d'actions 2007***

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.

### ***21.1.3.2 Opérations réalisées au titre du rachat d'actions***

#### **21.1.3.2.1 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<sup>er</sup> 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 :

	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2008
Nombre total d'actions détenues en début de période	-	8 643
Disponibilités en début de période ( <i>en euros</i> )	600 000	331 432
Nombre total d'actions achetées	70 695	33 469
Prix moyen des actions achetées ( <i>en euros</i> )	39,89	34,15
Nombre total d'actions vendues	62 052	29 945
Prix moyen des actions vendues ( <i>en euros</i> )	40,50	34,37
Nombre total d'actions détenues en fin de période	8 643	12 167
Frais (taxes et commissions) sur la période	11 213	97
Disponibilités en fin de période ( <i>en euros</i> )	331 432	189 441

#### 21.1.3.2.2 Autres opérations

Néant.

#### 21.1.3.2.3 Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-dessous résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007 ainsi que du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 mars 2008 et indique le nombre de ses actions détenues par la Société.

	Nombre d'actions	% du capital
<b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2006</b>	-	-
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	70 695	0,42%
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	62 052	0,37%
Nombre d'actions acquises hors du contrat de liquidité	0	-
Nombre d'actions cédées hors du contrat de liquidité	0	-
<b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2007</b>	<b>8 643</b>	<b>0,05%</b>
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	33 469	0,20%
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	29 945	0,18%
Nombre d'actions acquises hors du contrat de liquidité	0	-
Nombre d'actions cédées hors du contrat de liquidité	0	-
<b>Nombre d'actions détenues au 31 mars 2008</b>	<b>12 167</b>	<b>0,07%</b>

A la clôture de l'exercice 2007, la Société restait propriétaire de 7 868 actions d'une valeur nominale de 0,20 euros dont la valeur d'achat s'élevait à 313 146 euros et représentant 0,05 % du capital de la Société. La valeur de marché du portefeuille déterminée sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2007 (soit 40,20 euros) ressort à 316 294 euros.

Au 31 mars 2008, la situation de la Société est la suivante :

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,07%
Nombre d'actions annulées au titres des 24 derniers mois	0
Nombre d'actions détenues en portefeuille	12 167
Valeur comptable du portefeuille au 31 Mars 2008	406 263,64
Valeur de marché du portefeuille au 31 mars 2008 (1)	407 594,50

(1) Sur la base d'un cours de clôture de l'action Seloger.com au 31 mars 2008, soit 33,50 euros.

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

### **21.1.3.3 Renouvellement de l'autorisation de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions**

L'assemblée générale des actionnaires réunie le 30 juin 2008 a renouvelé l'autorisation donnée au directoire à l'effet d'acquérir des actions de la Société dans le cadre des 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 pourra 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 devra pas excéder 100 euros. Le directoire pourrait 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.

Les acquisitions réalisées par la Société en vertu de cette autorisation ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social de la Société, soit, compte tenu du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31 mars 2008 (16 646 503 actions) et du nombre d'actions autodétenues par la Société à la même date (12 167 actions), un nombre maximum de 1 652 483 susceptibles d'être acquises.

Cette autorisation a été conférée pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée, soit jusqu'au 30 décembre 2009.

#### **21.1.4 Capital potentiel**

##### ***21.1.4.1 Valeurs mobilières donnant accès au capital***

Néant.

##### ***21.1.4.2 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 38 243 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 127 400 options de souscription d'actions (les « *Options* ») 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.

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.

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

	<b>Options 1</b>
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 <sup>(2)</sup>	-
Effet dilutif <sup>(1)</sup> maximum des options	0,76%

(1) Sur la base du capital social de la Société à la date d'enregistrement du présent document de référence.

(2) A la date d'enregistrement du présent document de référence.

### **21.1.4.3 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** ») 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 <sup>(1)</sup>	11 avril 2017
Effet dilutif <sup>(2)</sup> maximum des options	0,17%

(1) Sur la base du capital social de la Société à la date d'enregistrement du présent document de référence.

(2) A la date d'enregistrement du présent document de référence.

#### **21.1.4.4 Effet dilutif maximum**

	<b>Nombre maximum d'actions susceptibles d'être émises</b>	<b>Effet dilutif maximum</b>
Options	127 000	0,76%
Actions Gratuites	28 000	0,17%
<b>Total</b>	<b>155 000</b>	<b>0,92%</b>

#### **21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital social**

Néant.

#### **21.1.6 Informations sur le capital social de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et détail de ces options (en ce compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent)**

Néant.

## 21.1.7 Modifications du capital social

Date de l'assemblée générale	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission ou d'apport	Montant cumulé des primes d'émission ou d'apport	Montant cumulé c
			(en euros)	(en euros)	(en euros)	(en e
21/10/2005	Constitution	40 000	40 000,00	-	-	4
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en espèce	909 312	909 312,00	-	-	94
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en espèce	40 372	40 372,00	6 056,00	6 056,00	98
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en espèce	11 391 743	11 391 743,00	-	6 056,00	12 38
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en espèce	12 341 052	12 341 052,00	-	6 056,00	24 72
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en espèce	484 484	484 484,00	-	6 056,00	25 20
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en espèce	524 856	524 856,00	-	6 056,00	25 72
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en nature	1 010 316	1 010 316,00	151 547,00	157 603,00	26 74
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en nature	12 123 773	12 123 773,00	-	157 603,00	38 86
30/11/2005	Augmentation de capital par apport en nature	13 134 092	13 134 092,00	-	157 603,00	52 00
28/09/2006	Réduction de la valeur nominale des actions	208 000 000	-	-	157 603,00	52 00
30/11/2006	Exercice de bons de souscription d'actions	300 270	60 054,00	577,00	158 180,00	52 00
30/11/2006	Conversion des actions de préférence en actions ordinaires	- 247 552 493	- 49 510 498,60	49 510 498,60	49 668 678,60	2 54
05/12/2006	Augmentation de capital par apport en espèce	3 555 555	711 111,00	79 288 876,50	128 957 555,10	3 26
06/12/2006	Augmentation de capital par apport en espèce	33 891	6 778,20	603 259,80	129 560 814,90	3 26
09/07/2007	Exercice de bons de souscription d'actions	309 280	61 856,00	3 896,48	129 564 711,38	3 32

Aucune modification du capital social de la Société n'est intervenue depuis le 9 juillet 2007.

### 21.1.8 Capital autorisé et non émis

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 <sup>(1)</sup>	Durée
Émission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	150 000 <sup>(2)</sup>	26 mois
Émission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	150 000 <sup>(2)</sup>	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.

Depuis l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2007, le directoire de la Société n'a fait usage d'aucune de ces délégations de compétence.

## 21.2 STATUTS

### 21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et en tous autres pays :

- l'acquisition, la souscription, la cession, la détention ou l'apport d'actions ou autres valeurs mobilières dans toutes sociétés ;
- toutes prestations de services et de conseils en matière de ressources humaines, d'informatique, de direction, de communication, de prestations juridiques et financières, de marketing, et toutes acquisitions envers ses filiales et participations directes ou indirectes ;
- et généralement, toutes opérations, financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ainsi que de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension, son développement et son patrimoine social.

### 21.2.2 Administration de la Société

La Société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance.

Le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social, sous le contrôle du conseil de surveillance et sous réserve de ceux expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance par la loi ou les statuts de la Société.



Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

### **21.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 8 des statuts)**

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Chaque action donne droit à une voix aux assemblées générales.

### **21.2.4 Forme des valeurs mobilières émises par la Société (article 9 des statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de leur titulaire. Leur matérialité résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes tenus à cet effet, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, par la Société ou son mandataire pour les actions nominatives, et par un intermédiaire habilité pour les actions au porteur.

Les actions sont librement négociables. Elles font l'objet d'une inscription en compte et se transmettent par virement de compte à compte, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les stipulations du présent article sont applicables à toutes les valeurs mobilières émises par la Société.

### **21.2.5 Assemblées générales (article 15 des statuts)**

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou spéciale, selon la nature des décisions à prendre.

Les assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales sont convoquées et délibèrent dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi. La convocation peut notamment être transmise par un moyen électronique de télécommunication mis en œuvre dans les conditions prévues par les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales sur justification de son identité et de l'inscription de ses actions dans les comptes de la Société.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **21.2.6 Clauses statutaires susceptibles d'avoir une incidence sur la survenance d'un changement de contrôle**

Néant.

### **21.2.7 Identification des porteurs de valeurs mobilières (article 10 des statuts)**

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société est en droit de demander, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination sociale, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans ses assemblées générales d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont ces titres peuvent être frappés.

### **21.2.8 Franchissements de seuil (article 11 des statuts)**

Outre l'obligation légale d'information résultant des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, toute personne, physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre de titres représentant plus d'un pour cent (1 %) du capital social ou des droits de vote de la Société, ou tout multiple de ce pourcentage, est tenue, dans un délai de cinq (5) jours de bourse, d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions, de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital social qu'elle détient.

Cette obligation d'information s'applique, dans les mêmes conditions que celles stipulées au paragraphe précédent, chaque fois que la fraction du capital social ou des droits de vote devient inférieur à l'un des seuils mentionnés au paragraphe précédent.

En cas de non respect de l'obligation d'information mentionnée au présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les assemblées générales d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date à laquelle cette obligation d'information a été régularisée, si à l'occasion d'une assemblée générale d'actionnaires, le défaut de déclaration a été constaté et qu'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins un pour cent (1 %) du capital social ou des droits de vote de la Société en font la demande lors de cette assemblée.

### **21.2.9 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social**

Le capital social et les droits attachés aux actions qui le composent peuvent être modifiés dans les conditions prévues par la loi, les statuts de la Société ne prévoyant pas de stipulations spécifiques.

### **21.2.10 Exercice social (article 16 des statuts)**

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année civile. Par exception, le premier exercice social a été clos le 31 décembre 2006.

## **21.3 DIVIDENDES**

### **21.3.1 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.

### **21.3.2 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.

Le montant des réserves distribuables au 31 décembre 2007 de la Société s'élève à 135 millions d'euros.

### **21.3.3 Délai de prescription**

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'Etat dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

## **21.4 MARCHE DES ACTIONS SELOGER.COM**

### **21.4.1 Négociation des actions Seloger.com**

Place de cotation : Eurolist by NYSE-Euronext™ Paris – compartiment B

Code ISIN : FR0010294595

Mnémonique : SLG

Secteur d'activité ICB : 9535 – Internet

Nombre d'actions émises : 16 646 503 actions

### **21.4.2 Evolution du cours de bourse**

Les actions Seloger.com sont négociées sur le marché Eurolist by NYSE-Euronext Paris (compartiment B) depuis le 30 novembre 2006. Le premier cours coté des actions Seloger.com s'est établi à 22,50 euros. Le graphique ci-dessous retrace l'évolution du cours de bourse depuis l'introduction jusqu'au 31 octobre 2008.

SELOGER.COM - Graphique historique (EUR)



## **22. CONTRATS IMPORTANTS**

### **22.1 CONTRAT AVEC AOL MEDIA NETWORKS**

Pressimmo On Line et AOL France SNC ont signé, le 1<sup>er</sup> février 2007 un contrat régie qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2007 et prendra fin le 31 décembre 2009.

Conformément à ce contrat, Pressimmo On Line confie en exclusivité à AOL Media Networks la charge de prospecter, recueillir, promouvoir et assurer la commercialisation des espaces publicitaires disponibles sur les sites [www.seloger.com](http://www.seloger.com), [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) et [www.seloger.neuf.com](http://www.seloger.neuf.com), ainsi que la charge de la facturation et de l'encaissement des montants auprès des annonceurs, sauf pour les professionnels de l'immobilier prospectés directement par le Groupe. La rémunération de AOL Media Networks est fixée entre 30 % et 34 % du chiffre d'affaires net hors taxes facturé aux annonceurs par AOL Media Networks pour le compte de Pressimmo On Line.

### **22.2 CONTRAT AVEC AOL FRANCE**

Pressimmo On Line et AOL France SNC ont signé, le 29 mars 2006, un contrat qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et a été renouvelé en date du 17 mars 2008.

L'objet de ce contrat est de déterminer les conditions auxquelles AOL France SNC, moyennant rémunération, s'engage, d'une part, à positionner des liens hypertextes vers le site [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) et à intégrer sur le site [www.aol.fr](http://www.aol.fr) les contenus (principalement les annonces immobilières) fournis par la société Pressimmo On Line. En contrepartie, Pressimmo On Line s'engage à verser une rémunération fixe et une rémunération variable basée sur la fréquence de consultation par les internautes des contenus fournis par Pressimmo On Line.

### **22.3 CONTRAT AVEC MICROSOFT CORPORATION**

Pressimmo On Line et Microsoft Corporation ont signé, le 2 février 2006, un accord cadre ayant pour objet la promotion du site Internet de Pressimmo On Line. Ce contrat, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2006, a été conclu pour une durée d'un an et se terminera de plein droit, sans préavis ni indemnité de part ni d'autre, le 28 février 2009. A l'issue de cette période, Pressimmo On Line a bénéficié du droit de reconduction portant sur le même dispositif que celui mis en place pour l'année 2007 à condition que les parties trouvent un accord sur les conditions financières et de mise en œuvre de cet accord pour toute nouvelle période contractuelle.

Conformément à ce contrat, Microsoft Corporation s'engage à insérer sur le site MSN le matériel promotionnel (notamment, liens hypertextes, logos, bases de données, loteries-concours) de Pressimmo On Line. A ce titre et pendant toute la durée du contrat, Pressimmo On Line concède à Microsoft Corporation, une licence mondiale non-exclusive et gratuite, afin de diffuser sur Internet ledit matériel promotionnel. Microsoft Corporation s'engage en outre à offrir à Pressimmo On Line la visibilité sur différentes chaînes de MSN (chaîne Finance de MSN, chaîne Immobilier de MSN, page d'accueil du portail MSN.fr, *newsletter* finances pratiques, *newsletter* MSN Immobilier). Pressimmo On Line bénéficie également d'une exclusivité sur la thématique « immobilier » en matière d'intégration éditoriale au sein des chaînes MSN Finances et MSN Immobilier.

## **22.4 PARTENARIAT AVEC TELECITY**

Poliris et TeleCity ont signé, le 1<sup>er</sup> décembre 2005, un contrat de services d'hébergement d'équipements de télécommunications d'une durée de 2 ans, renouvelable chaque année par tacite reconduction. Conformément à ce contrat, TeleCity fournit à Poliris un emplacement destiné à accueillir et héberger ses équipements de télécommunications ou informatiques ainsi que les accès à Internet. Ce contrat a permis d'externaliser l'hébergement des équipements et serveurs de Poliris.

## **22.5 CONTRAT AVEC YAHOO!**

Pressimmo On Line et Yahoo! France SAS ont signé, le 6 mai 2004, un contrat de partenariat portant sur l'hébergement de certains sites Internet du Groupe sur le service Yahoo! Immobilier du site Internet de la société Yahoo! France SAS. Par avenants successifs, la durée de ce contrat a été reconduite en durée illimitée.

Conformément à ce contrat, Yahoo! France SAS assure la diffusion du contenu (annonces, services d'évaluation et services auxiliaires) des sites Internet [www.seloger.com](http://www.seloger.com) et [www.immostreet.com](http://www.immostreet.com) sur le service Yahoo! Immobilier du site Internet de la société Yahoo! France SAS. Pendant la durée du contrat, Yahoo! France SAS accepte de créer et d'héberger la page d'accueil du service Yahoo! Immobilier, d'accorder l'exclusivité à Pressimmo On Line, de promouvoir le service Yahoo! Immobilier sur ses sites et services et d'autoriser Pressimmo On Line à utiliser les logos, les marques ou les signes distinctifs de Yahoo! dans le cadre et pour les besoins exclusifs du présent contrat. En contrepartie, Yahoo! France SAS perçoit un pourcentage du chiffre d'affaires Audiotel généré par des numéros et services payants.

## **22.6 CONTRAT AVEC TELECOM ITALIA SAS (TISCALI MEDIA)**

Pressimmo On Line et Tiscali Media ont signé, le 3 novembre 2004, un contrat de partenariat qui est entré en vigueur le 31 octobre 2004 pour une durée de 18 mois. Les parties se sont rencontrées pour assurer la poursuite de ce contrat jusqu'au 30 avril 2008.

Conformément à ce contrat, Pressimmo On Line réalise les pages Internet sous marque commune (pages format HTML qui contiennent les petites annonces immobilières) et les fournit à Tiscali Media afin que celle-ci les diffuse sur son site Internet à l'adresse [www.tiscali.immobilier.fr](http://www.tiscali.immobilier.fr). Pressimmo On Line assure la réactualisation quotidienne du contenu des pages, consent à Tiscali Media une licence non-exclusive sur le contenu et garantit être titulaire de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle requis sur le contenu.

La cession d'Alice et de Tiscali Media n'a aucun impact sur ce contrat.

## **22.7 CONTRAT AVEC E-TF1**

Pressimmo On Line et e-TF1 ont signé, le 24 septembre 2004, un accord relatif à l'intégration du service seloger sur le portail Internet [www.tfl.fr](http://www.tfl.fr). Initialement prévu pour rester en vigueur jusqu'au 28 décembre 2005, le contrat a été prorogé par trois avenants prolongeant le partenariat jusqu'au 31 décembre 2008.

Ce contrat détermine les modalités d'intégration des contenus et services édités par Pressimmo On Line dans la rubrique immobilier accessible à l'adresse URL co-marquée. La société e-TF1 s'engage à apposer, moyennant une rémunération forfaitaire, sur les pages d'accueil du site Internet [www.tfl.fr](http://www.tfl.fr)

des dispositifs promotionnels et notamment des liens renvoyant vers la rubrique immobilier du site Internet [www.tfl.fr](http://www.tfl.fr).

## **22.8 CONTRAT AVEC COME & STAY**

Immostreet a signé, le 3 janvier 2003, un contrat de valorisation des bases de données d'Immostreet avec la société Come & Stay, société spécialisée dans les services de *marketing* direct et de communication et leurs applications sur Internet. Ce contrat conclu pour une durée initiale d'un an est tacitement reconductible.

Conformément à ce contrat, Come & Stay s'engage à valoriser les bases de données qu'Immostreet a pu créer et qui recensent l'ensemble des utilisateurs des sites Internet du Groupe en effectuant des campagnes *marketing* auprès de ses utilisateurs, *via* des entreprises tierces, les annonceurs. Les adresses e-mail des internautes sont fournies par Immostreet à Come & Stay. Il est prévu que Come & Stay verse à Immostreet 70 % du prix de location des adresses e-mails convenu entre Come & Stay et les annonceurs.

Un contrat similaire a été signé le 21 novembre 2001 entre Seloger et Come & Stay. Ce contrat conclu pour une durée initiale d'un an est tacitement reconductible. Il peut être résilié moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

Un nouveau contrat a été signé le 9 avril 2008, modifiant les conditions des précédents contrats pour la commercialisation des adresses optin partenaire des sites SeLoger.com et Immostreet.com. Come & Stay versera 50 % du prix de la location des adresses à Pressimmo Online.

Les bases seront alors intégrées à la base Come & Stay : Yespleez et toute désinscription d'un internaute sur la base impliquera une désinscription de l'optin Yespleez mais en aucun cas de la base optin partenaire Seloger.com.

**23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS  
ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Néant.



## **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Les statuts de la Société, le présent document de référence ainsi que les autres documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur, peuvent être consultés au siège social de la Société.

Il est également possible d'obtenir une copie du présent document de référence sur le site Internet de la Société ([www.groupeveloger.com](http://www.groupeveloger.com)) ou sur simple demande adressée par courrier au siège social de la Société.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société (216 avenue Jean Jaurès – 75019 Paris – Tél. : +33 1 53 38 28 00) ainsi que sur les sites Internet de la Société ([www.groupeveloger.com](http://www.groupeveloger.com)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## **25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Les participations de la Société ne concernent que des sociétés du Groupe. Elles sont décrites dans le Chapitre 7 « Organigramme » et leurs impacts financiers figurent dans les annexes aux comptes consolidés de la Société figurant au Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société » du présent document de référence.