PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

SELOGER.COM.

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 3 267 444,60 €.
Siège social : 3, rue du Colonel Moll, 75017 Paris.
484 851 290 R.C.S. Paris.

Comptes consolidés (1) au 31 décembre 2007.

Bilan consolidé au 31 décembre 2007

(en euros)

(1) Projets de comptes en cours d'audit par les commissaires aux comptes.

Actif	Notes	31/12/07	31/12/06
Goodwill	5.1.1	133 415 493	131 356 903
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
Total actifs non courants		221 313 712	223 974 066
Stocks	5.6	14 550	84 465
Clients	5.7	12 310 407	9 494 526
Impôts courants	5.8	1 038 564	957 518
Autres actifs courants	5.9	2 369 098	2 731 170
Trésorerie et équivalents	5.10	26 996 086	25 975 123
Total actifs courants		42 728 705	39 242 801
Total de l'actif		264 042 417	263 216 867

Passif	Notes	31/12/07	31/12/06
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
Capitaux propres part du groupe	5.11	144 120 592	130 483 680
Intérêts minoritaires			
Total capitaux propres	5.11	144 120 592	130 483 680
Dettes financières long terme	5.12	53 358 240	67 515 293
Provisions à plus d'un an			
Autres passifs non courants	5.14/5.15	6 339 022	3 856 545
Impôts différés passifs	5.5	29 129 436	28 077 298
Total passifs non courants		88 826 698	99 449 137

Dettes financières court terme	5.12	15 639 981	9 709 761
Fournisseurs	5.16	2 762 292	5 765 074
Impôts courants		5 101 367	
Provisions à moins d'un an	5.13	57 315	108 542
Autres passifs courants	5.16	7 534 173	17 700 674
Total passifs courants		31 095 128	33 284 050
Total du passif		264 042 417	263 216 867

Compte de résultat consolidé au 31/12/2007.

(En euros)	Notes	31/12/07	31/12/06 (14 mois)
Chiffre d'affaires	4.1	57 219 155	40 133 188
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
Résultat opérationnel courant avant amortissements et provisions		29 667 752	17 756 553
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
Résultat opérationnel courant		23 917 731	12 236 919
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat opérationnel		23 917 731	12 236 919
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
Coût de l'endettement financier net	4.2	– 4 000 388	– 12 019 592
Charge d'impôt	4.3	– 6 414 040	422 828
Résultat net		13 503 303	640 155
Part du groupe		13 421 397	667 691
Intérêts 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

(En euros)	Notes	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total capitaux propres groupe	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Au 31 décembre 2006		16 337 223	3 267 445	126 396 007	152 539	667 691	130 483 680	0	130 483 680
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
Au 31 décembre 2007		16 646 503	3 329 301	126 399 903	969 992	13 421 396	144 120 592	0	144 120 592

(En euros)	Notes	Nombre d'actions	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat	Total capitaux propres groupe	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Au 21 octobre 2005		40 000	40 000	0	0	0	40 000		40 000
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
Au 31 décembre 2006		16 337 223	3 267 445	126 396 007	152 539	667 691	130 483 680	0	130 483 680

Tableau de flux de trésorerie SeLoger.com 31/12/2007.

(En euros)	Notes	31/12/07	31/12/06
I. Opérations d'exploitation :			
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)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		19 972 244	5 596 694
Coût de l'endettement financier net	5.11.5	4 000 388	12 019 592
Impôt	4.4	6 414 040	– 422 828
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		30 386 672	17 193 458
Impôt versé			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		– 946 364	980 289
Flux net de trésorerie généré par l'activité		29 440 308	18 173 747
II. Opérations d'investissement :			
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	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		– 12 633 493	– 160 606 945
III. Opérations de financement :			
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			103 395 282
Versées par les actionnaires de la société mère	5.11.2		103 395 282
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
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 :			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versées aux minoritaires de sociétés intégrées			
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	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		– 15 585 218	168 207 684
Incidence des variations des cours des devises		0	
Variation de trésorerie nette		1 221 600	25 774 486

(En euros)	**Notes**	**31/12/07**	**31/12/06**
Trésorerie et équivalents		26 996 086	25 975 123
Découverts bancaires		0	– 200 638
Trésorerie nette	5.10	26 996 086	25 774 486

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 €.

Annexe aux comptes consolidés.

(Exercice clos le 31 décembre 2007.)

1. – Informations générales.

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 1er 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 1er 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 1er 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 hyperinflationnistes. Non applicable au groupe SeLoger ;
— IFRIC 8 : d'application d'IFRS 2 - paiements fondés sur des actions ;
— IFRIC 9 : réévaluation des dérivés incorporés. Non applicable au groupe SeLoger ;
— 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 côté 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 surfinancement 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 SeLoger.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 SeLoger.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 SeLoger.com et de ses filiales. Les états financiers sont préparés sur la base de méthodes comptables homogènes.

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

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

1.5.2. 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 SeLoger.com et Périclès 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 oeuvre 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'évènements 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 évènement 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.

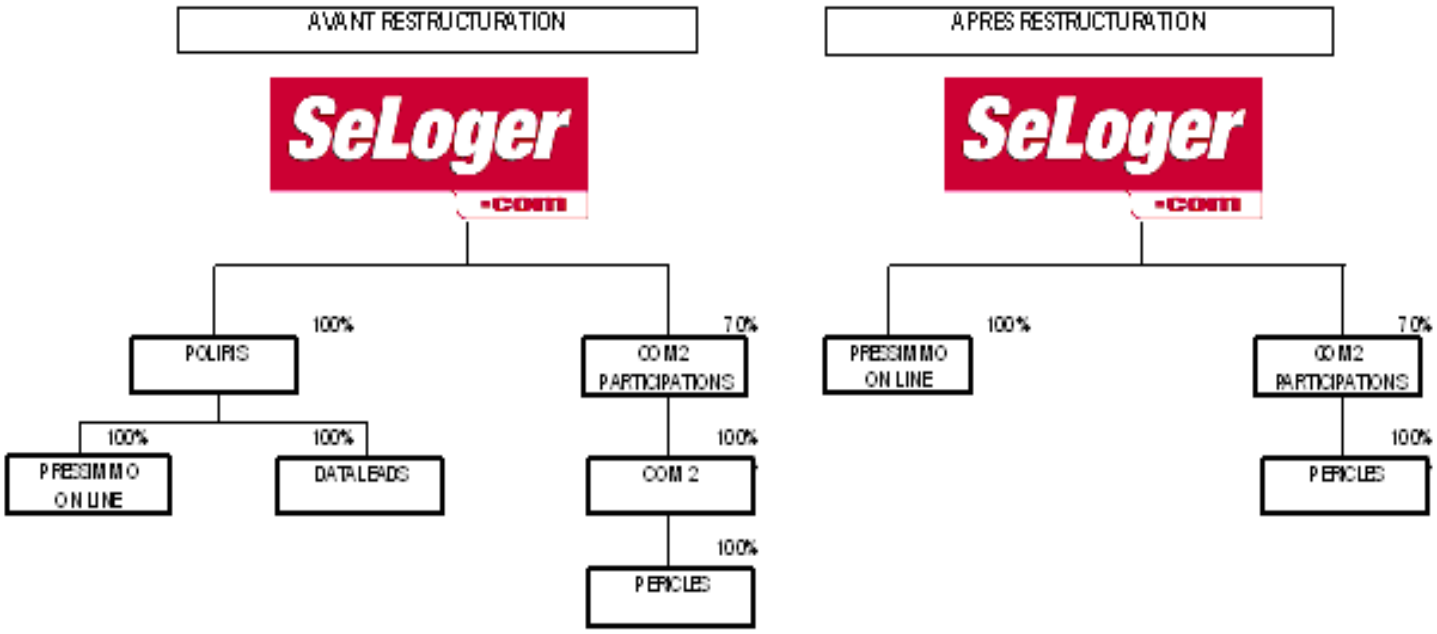
Des actions ordinaires potentielles sont dilutives si leur conversion en actions ordinaires a pour effet de réduire le résultat par action ou d'augmenter la perte par action. Par exemple, il peut s'agir :
— des options de souscription existantes, dès lors que le prix de souscription est inférieur à la 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. – Périmètre 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	484 851 290
PressImmo On Line	SAS	100	100	100	100	216, avenue Jean Jaurès, 75019 Paris	425 074 481
Com2 Participations	SAS	70	70	70	70	36, rue Ernest Renan, 92130 Issy les Moulineaux	492 285 564
Périclès	SA	70	70	70	70	53, rue Baudin, 92300 Levallois Perret	405 218 504

Les sociétés Pressimmo Espagne et Périclès Atlantique détenues à 100 % par respectivement Pressimmo on Line et Périclès 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	31/12/07
Chiffre d'affaires :					
Ventes à des clients externes	45 086 064	6 868 763	5 264 524		57 219 351
Ventes inter-secteurs					
Total des ventes	45 086 064	6 868 763	5 264 524		57 219 351
Résultat sectoriel	23 253 925	344 288	765 626		24 363 839

Charges d'amortissement des immobilisations corporelles				– 446 108	– 446 108
Dotations nettes aux provisions non affectables					
Autres produits et charges d'exploitation					
Résultat opérationnel courant	23 253 925	344 288	765 626	– 446 108	23 917 731
Autres charges et produits, nets					
Charges de financement et autres produits financiers				– 4 000 389	– 4 000 389
Impôts				– 6 414 040	– 6 414 040
Intérêt minoritaire					
Résultat net	23 253 925	344 288	765 626	– 10 860 537	13 503 302

(En euros)	Petites Annonces et Média	Services	Logiciels	Non affecté	31/12/07
Goodwill	121 600 669	996 959	10 817 864		133 415 492
Immobilisations incorporelles	80 690 572	3 335 811	2 319 741		86 346 125
Clients	10 061 125	1 551 438	697 844		12 310 407
Autres actifs				3 935 743	3 935 743
Actifs d'impôts				1 038 564	1 038 564
Trésorerie et équivalents				26 996 086	26 996 086
Total actif	212 352 366	5 884 209	13 835 449	31 970 393	264 042 417
Fournisseurs	572 517	1 400 756	252 712	536 308	2 762 293
Autres passifs				13 930 508	13 930 508
Passifs d'impôts				34 230 802	34 230 802
Dettes financières				68 998 221	68 998 221
Capitaux propres				144 120 593	144 120 593
Total passif	572 517	1 400 756	252 712	261 816 433	264 042 417

Année 2006 (14 mois) :

(En euros)	Petites Annonces et Média	Services	Non affecté	31/12/06
Chiffre d'affaires :				
Ventes à des clients externes	32 773 479	7 359 709		40 133 188
Ventes inter-secteurs				
Total des ventes	32 773 479	7 359 709		40 133 188
Résultat sectoriel	12 516 731	71 524		12 588 255
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
Résultat opérationnel courant	12 516 731	71 524	- 351 335	12 236 920
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
Résultat net	12 516 731	99 060	- 11 948 099	667 692

(En euros)	Petites Annonces et Média	Services	Non affecté	31/12/06
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
Dont investissements opérationnels de l'exercice				
Actifs d'impôts			1 178 753	1 178 753
Trésorerie et équivalents			25 975 123	25 975 123
Total actif	210 518 400	21 395 693	31 302 775	263 216 868
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
Total passif	1 311 580	1 138 929	260 766 358	263 216 868

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 :

(En euros)	**Ile de France**	**Autres régions**	**31/12/07**
Chiffre d'affaires :			
Ventes à des clients externes	29 181 869	28 037 482	57 219 351
Ventes inter-secteurs			0
Total des ventes	29 181 869	28 037 482	57 219 351

(En euros)	**Ile de France**	**Autres régions**	**31/12/07**
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
Total actif		6 032 099	264 042 416

Année 2006 (14 mois) :

(En euros)	**Ile de France**	**Autres régions**	**31/12/06**
Chiffre d'affaires :			
Ventes à des clients externes	22 600 183	17 533 004	40 133 187
Ventes inter-secteurs	0	0	0
Total des ventes	22 600 183	17 533 004	40 133 187

(En euros)	**Ile de France**	**Autres régions**	**31/12/06**

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
Total actif	259 241 648	3 975 221	263 216 868

4. – Notes sur le compte de résultat.

4.1. Produits et charges opérationnels. — Le chiffre d'affaires se décompose de la manière suivante :

(En euros)	31/12/07	31/12/06 (14 mois)
Ventes de biens	16 620	104 273
Prestations de services	57 202 535	40 028 916
Chiffre d'affaires	57 219 155	40 133 188

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 :

(En euros)	31/12/07	31/12/06 (14 mois)
Achats consommés	97 657	145 565
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
Charges externes	11 030 661	9 661 858
Total	11 128 318	9 807 423

Le poste sous-traitance comprend l'achat d'études et de prestations marketing, ainsi que le coût 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 :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
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
Coût de l'endettement financier net	– 4 000 388	– 12 019 592

4.3. Impôts sur les résultats. — En vertu d'une adhésion en date du 1er 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 :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Impôt courant sur la période	5 126 041	
Variation des impôts différés	1 287 999	– 422 828
Charge (produit) total(e) d'impôt	6 414 040	– 422 828

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Résultat avant impôt	19 917 342	217 327
Charge totale d'impôt	6 414 040	– 422 828
Taux d'imposition effectif	32,2 %	– 194,6 %

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

(En euros)	31/12/07
Résultat avant impôt	19 917 342
Taux légal d'imposition applicable aux sociétés françaises	34,43 %
Charge d'impôt théorique	6 857 541
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
Impôt total comptabilisé	6 414 040
Taux d'impôt effectif	32,2 %

4.3.2. Source d'impôts différés au compte de résultat :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
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
Charge (produit) d'impôts différés	1 287 999	– 422 828

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 :

(En euros)	31/12/07	31/12/06

Résultat net du groupe	13 421 396	697 691
Dividendes des actions préférentielles	0	– 30 000
Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires	13 421 396	667 691
Nombre d'actions ordinaires moyen en circulation sur la période (hors actions auto-détenues)	16 486 690	9 482 191
Résultat net par action	0,81	0,07

4.4.2. Résultat net dilué par action :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires	13 421 396	667 691
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
Résultat net par action après effet de dilution	0,81	0,04

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 SeLoger.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.

Valorisation des incorporels à durée d'utilité indéterminée :

(En euros)	Brut	Dépréciations	Imputation résultat minoritaire	Affectation définitive du goodwill	Net
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 Loger	57 800 000	0			57 800 000
Marque à durée d'utilité indéterminée Périclès	313 000	0			313 000
Total	191 977 902	– 327 095	– 81 906	– 40 409	191 528 492

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 oeuvre sur les actifs incorporels, qui ont conduit à la dépréciation totale du goodwill Dataleads.

Immobilisations incorporelles et corporelles :

5.1.1. Mouvements de l'exercice 2007 :

(En euros)	31/12/06	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/07
Goodwill (1)	131 356 903		2 508 000	122 314	133 742 588
Immobilisations incorporelles	97 910 855	0	562 944	555 941	97 917 858
Marques	59 313 000	0	0	0	59 313 000
Technologie	11 227 000	0	0	0	11 227 000
Relation clientèle et contrat	25 233 000	0	0	0	25 233 000

Autres immobilisations incorporelles (2)	2 137 855	0	562 944	555 941	2 144 858
Immobilisations corporelles (3)	2 929 714	0	910 535	947 869	2 892 381
Installations générales, agencements et aménagements 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
Valeurs brutes	232 197 471	0	3 981 479	1 626 124	234 552 826

(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 liés 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.

(En euros)	31/12/06	Variation de périmètre	Dotations	Reprises	31/12/07
Goodwill	0		327 095	0	327 095
Immobilisations incorporelles	6 848 087	0	5 192 961	469 316	11 571 732
Marques	260 000	0	240 000	0	500 000
Technologie	2 225 900	0	2 245 400	0	4 471 300
Relation clientèle et contrat	2 674 254	0	2 564 411	0	5 238 665
Autres immobilisations incorporelles	1 687 933	0	143 150	469 316	1 361 767
Immobilisations corporelles	2 123 160	0	379 428	902 508	1 600 081
Amortissements et dépréciations	8 971 247	0	5 899 484	1 371 824	13 498 907
Goodwill	131 356 903	0			133 415 493
Immobilisations incorporelles	91 062 768	0			86 346 125
Marques	59 053 000	0			58 813 000
Technologie	9 001 100	0			6 755 700
Relation clientèle et contrat	22 558 746	0			19 994 335
Autres immobilisations incorporelles	449 922	0			783 091
Immobilisations corporelles	806 554	0			1 292 300
Valeurs nettes	223 226 224	0			221 053 918

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 :

(En euros)	31/12/06	Acquisition	Diminution	31/12/07
Titres de sociétés	7 373		2 693	4 680
Dépôts versés	162 132	154 690	61 708	255 114
Autres actifs financiers non courant	169 505	154 690	64 401	259 794
Dépréciation des immobilisations financières	17 709	0	17 709	0
Valeur nette des autres actifs financiers non courant	151 794	154 690	46 692	259 794

5.3. Autres actifs non courants :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Prélèvement exceptionnel sur la distribution de résultat (*)	0	374 916
Autres actifs non courants	0	374 916

(*) 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 :

(En euros)	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
Actifs d'impôts différés	614 929	23 512	0	– 638 441
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
Passifs d'impôts différés	28 958 655	59 226	749 996	29 767 877
Impôts différés nets	28 343 726	35 714	749 996	29 129 436

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.

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Valeur brute	12 818 312	9 991 592
Dépréciation	507 905	497 066
Valeur nette	12 310 407	9 494 526

5.7. Impôts courants :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Carry Back à moins d'un an		276 480
Prélèvement exceptionnel sur la distribution de résultat (*)	1 038 564	657 499
IFA		23 538
Impôts courants inscrit à l'actif	1 038 564	957 518
(*) Confère paragraphe 5.4 autres actifs non courants.		

L'impôt courant passif correspond à la dette d'IS du Groupe.

5.8. Autres actifs courants :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
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

Autres actifs courants	2 369 098	2 731 170

Tous les autres actifs courants ont une échéance inférieure à 1 an.

5.9. Trésorerie et équivalents :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Dépôts à terme		
Parts de Sicav et FCP monétaires	23 322 767	23 001 611
Comptes bancaires	3 673 319	2 973 512
Trésorerie et équivalents	26 996 086	25 975 123

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Trésorerie et équivalents	26 996 086	25 975 123
Découverts bancaires		– 200 638
Trésorerie nette du tableau de variation de trésorerie	26 996 086	25 774 485

5.10. Capital émis et réserves :

5.10.1. Capital :

Nombre d'actions au 31 décembre 2006	16 337 223
Conversion des 61 856 bons détenus par les managers en actions	309 280
Nombre d'actions au 31 décembre 2007	16 646 503

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 :

	Plan d'options	Actions gratuites
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		
Détenues en fin de période	93 328	21 942

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.

	Plan d'options	Actions gratuites
Prix d'exercice	31,50	NA
Volatilité	44,80 %	44,80 %

Taux de distribution de dividendes	0,00 %	0,00 %
Taux de placement sans risques	4,38 %	4,38 %
Durée de la période d'acquisition	4,00	4,00
Durée d'indisponibilité	NA	NA

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 :

(En euros)	Plan d'options	Actions gratuites	Total
Juste valeur unitaire moyenne	19,15	34,21	
Charge pour la période	321 993	135 217	457 210

5.10.4. Variation des capitaux propres : Les mouvements qui ont affecté les capitaux propres sont :

(En euros)	Total capitaux propres groupe
Au 31 décembre 2006	130 483 680
Elimination des actions propres	– 353 826
Charges liées au plan d'options et actions gratuites	457 210
Résultat de l'exercice	13 421 396
Exercice des BSA	65 752
Autres variations	46 378
Au 31 décembre 2007	144 120 592

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. Echéancier des dettes financières :

(En euros)	A moins 1 an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissement 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
Au 31/12/2007	15 639 981	53 358 240	0	68 998 221

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 (1) 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.

(1) 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 :

	31/12/06	Dotations	Reprises		31/12/07
			Utilisées	Non Utilisées	
Provisions pour risques et charges	108 542	6 315	57 542		57 315
Part à court terme	108 542	6 315	57 542		57 315
Total	108 542	6 315	57 542		57 315

Les provisions concernent des risques courants.

5.13. Autres passifs non courants :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
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	
Total autres passifs non courants	6 339 022	3 856 545

(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-Dettes nettes)*Nombre d'actions des minoritaires/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)	31/12/07	31/12/06
Dette actuarielle à l'ouverture	140 745	59 518
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
Dette actuarielle à la clôture	137 469	140 745

5.14.3. Charge / Produit comptabilisé au cours de l'exercice :

(En euros)	31/12/07
Produit comptabilisé au cours de l'exercice	– 3 275

5.15. Fournisseurs et autres passifs courants :

(En euros)	31/12/07	31/12/06
Fournisseurs et comptes rattachés	2 762 292	5 765 074
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
Autres passifs courants	7 534 173	17 700 675
Total	10 296 465	23 465 749

(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 liés 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 :

Au 31 décembre 2007(en euros)	< 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans	Total	Total valeur bilan
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
Total	18 406 326	59 558 240		77 964 566	77 964 566

Au 31 décembre 2006(en euros)	< 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans	Total	Total valeur bilan
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
Total	26 921 316	71 231 089		98 152 405	98 152 405

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

Informations complémentaires.

6.6. 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)	31/12/06	31/12/07
A moins d'un an	125 101	110 680
De un à cinq ans	113 799	46 592
Au-delà de cinq an		
Total	238 900	157 272

Immobilier(en euros)	31/12/06	31/12/07
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
Total	6 017 421	7 076 899

Informatique(en euros)	31/12/06	31/12/07
A moins d'un an	9 400	89 989
De un à cinq ans	27 417	31 202
Au-delà de cinq ans		
Total	36 817	121 191

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

Véhicules(en euros)	31/12/06	31/12/07

A moins d'un an	25 361	26 547
De un à cinq ans	56 357	30 602
Au-delà de cinq an		
Total	81 718	57 149

Informatique(en euros)	31/12/06	31/12/07
A moins d'un an	14 107	14 107
De un à cinq ans	22 321	8 214
Au-delà de cinq ans		
Total	36 428	22 321

6.7. Effectif permanent :

	31/12/07	31/12/06
Cadres	72	75
Employés	130	102
Effectif de fin de période	202	177
Effectif moyen	192	136

Au 31/12/2006, l'effectif de Periclès 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).

6.8. Transactions avec les parties liées :

6.8.1. 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.

6.8.2. 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.

6.8.3. Rémunérations des dirigeants : La rémunération des dirigeants (membres du directoire) s'analyse de la façon suivante :

(En euros)	2007 (12 mois)	2006 (14 mois)
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

6.9. Litiges. — A la connaissance du Groupe il n'existe pas de litige qui ne soit pas provisionné.

6.10. Evènements postérieurs à la clôture. — A la date d'arrêté des comptes, aucun évènement significatif n'est intervenu.

0805165