



Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 367 610 euros  
Siège social : 3, avenue du Canada – Zone d'Activités de Courtabeuf  
Parc Technopolis – Bâtiment Bêta 1 – 91941 LES ULIS  
394 052 211 RCS EVRY

## **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de ACHETER-LOUER.FR (« la Société ») et de sa filiale au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés de ACHETER-LOUER.FR dudit exercice.

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur qui ont été tenus à votre disposition, selon les modalités et dans les délais légaux.

### **I- ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE LA FILIALE**

#### **1.1. Activité de la Société**

Filiale de la société ADOMOS et cotée sur Alternext depuis juillet 2007, ACHETER-LOUER.FR offre aux agents immobiliers des solutions marketing : presse gratuite d'annonces immobilières, (leader en région Ile de France) et offre web/presse au travers de son site Internet de petites annonces immobilières de professionnels.

Malgré les difficultés rencontrées au cours du deuxième semestre 2008 par les agents immobiliers, les produits d'exploitation consolidés du Groupe ACHETER-LOUER.FR s'établissent à 8,9 M€ en 2008 pour 7,8 M€ en 2007 soit une progression de 14 % et de 2,5 % hors produits d'exploitation non récurrents.

Le nombre d'agents immobiliers abonnés facturés au site Internet est passé de 1 013 en janvier 2008 à 1 454 en janvier 2009, (pour 1 352 en juillet 2008) soit une progression de 45% sur l'année et de 7,5% au cours du deuxième semestre et ce, malgré l'immobilisme du marché immobilier.

Cette croissance significative a été financée par les concours bancaires obtenus grâce à l'externalisation de la conquête d'abonnés et a consommé la trésorerie collectée lors de l'introduction en bourse.

- **Evènements significatifs intervenus en 2008**

#### Externalisation de la conquête d'abonnés

Les dépenses allouées à la conquête des abonnés agents immobiliers représentaient un budget conséquent dans le Business Plan 2008.

Ce budget s'élevait à un montant mensuel de l'ordre de 320 K€ par mois.

Ce niveau d'investissement était requis pour, d'une part, limiter le risque d'annulation d'abonnements existants et d'autre part conclure de nouveaux abonnements en nombre suffisant pour atteindre un effet de taille critique sur le marché.

Il s'est avéré que cet investissement nécessitait la mise en place de financements adaptés auprès d'établissements bancaires aux fins d'obtenir une solution de crédit à moyen terme. Les établissements bancaires sollicités à cet effet, ont lié leur concours à l'obtention d'une visibilité complète sur la génération nette d'abonnés et l'octroi d'une garantie sur le fonds de commerce créé par la clientèle constituée de ces nouveaux abonnés.

L'impossibilité d'immobiliser les investissements réalisés en interne destinés à recruter la clientèle défavorisait en outre la société ACHETER-LOUER.FR par rapport à ses concurrents directs qui ont pu immobiliser une partie de leur parc d'abonnés acquis dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Afin de pallier cette contrainte en contradiction avec la réalité économique et de répondre aux exigences des établissements bancaires, la Société a externalisé les services de recrutement des abonnés.

La société Direct Sales a pris en charge cette externalisation (ci-après « l'Externalisation ») selon les modalités suivantes :

- une cession du stock d'abonnements au 31 décembre 2007 à son coût de revient par ACHETER-LOUER.FR à Direct Sales, soit 1 743 K€. Cette opération n'a pas eu d'impact sur les produits d'exploitation et le résultat d'ACHETER-LOUER.FR et a permis à la Société de bénéficier d'une garantie de remplacement proposée par Direct Sales au titre de ces contrats ;
- Direct Sales a repris l'ensemble des coûts engagés pour la production des abonnés de janvier à avril 2008 (marketing et personnel), ainsi que des droits d'utilisation des infrastructures matérielles et logicielles nécessaires à la conquête des abonnés évalués à environ 900 K€ ;

- l'acquisition par la société ACHETER-LOUER.FR auprès de Direct Sales des clients (abonnés nets) avec une garantie de remplacement par Direct Sales en cas d'annulation, ce qui sécurise considérablement l'activité dans la mesure où elle ne supportera plus le risque de désabonnement. Direct Sales s'engage à remplacer tout abonné net qui annulerait son abonnement avant son second renouvellement de telle sorte que le nombre d'abonnés nets confirmés recrutés par Direct Sales ne peut être, à un instant donné, inférieur à ce qu'il était à tout moment précédent au cours de la durée de vie du contrat liant les deux sociétés.
- l'enregistrement en immobilisation des nouveaux abonnés acquis, ce qui permet d'identifier clairement la valeur du fonds de commerce de la Société ;
- le coût d'acquisition des abonnés issus du stock cédé au 31 décembre 2007, tout comme l'acquisition des nouveaux abonnés nets, est assorti de mécanismes de révision de prix permettant de garantir le respect des intérêts économiques de la société ACHETER-LOUER.FR ;
- l'Externalisation est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour une durée de 3 ans et reconductible tacitement par année ;
- le prix de la Prestation délivrée par Direct Sales, est rémunéré comme suit :
  - première période annuelle (exercice 2008) : Direct Sales a reçu un montant forfaitaire et définitif par abonné net recruté de 3 000 euros hors taxes ;
  - périodes suivantes : le prix par abonné sera révisé semestriellement sur la base des critères suivants :
    - nombre mensuel moyen d'abonné net fournis ;
    - taux de transformation des abonnés nets en abonnés nets confirmés ;
    - évolution du coût des facteurs représenté par l'indice Syntec.

Cette Externalisation ne prive pas ACHETER-LOUER.FR de son activité commerciale dans la mesure où la société complète ce dispositif externalisé par des actions et des moyens développés en interne destinés à consolider le recrutement clients initié par Direct Sales.

Nous vous indiquons également que la part des dépenses initialement prévues dans le Business Plan et qui seraient externalisées vers Direct Sales, auraient généré en interne une charge de 2 666 euros par abonné pour 300 abonnés bruts et 120 abonnés nets confirmés par mois et cela sans aucune garantie de remplacement. Ainsi dès lors que le taux de remplacement serait supérieur de 15% aux 60% historiquement constatés ou que le nombre d'abonnés bruts conquis serait inférieur de 15% aux 300 contrats bruts pour un même taux de remplacement, ACHETER-LOUER.FR bénéficierait financièrement à plein de la garantie mise en place.

#### Financement bancaire consécutif à l'Externalisation

L'Externalisation mise en place par la Société avec le concours de la société Direct Sales a permis à la Société de mettre en place un financement auprès de quatre établissements de crédits pour un montant total de 2 900 K € réparti comme suit :

Banque Palatine :

- Montant en principal : 800 000 €
- Intérêts : 5,95 %
- Durée : 6 ans

Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Loire :

- Montant en principal : 600 000 €
- Intérêts : Euribor 3 mois + 1,30 %
- Durée : 6 ans

Crédit du Nord :

- Montant en principal : 600 000 €
- Intérêts : 5,80 %
- Durée : 6 ans

Bred Banque Populaire :

- Montant en principal : 500 000 €
- Intérêts : Euribor 3 mois + 1,20 %
- Durée : 5 ans

Oseo :

- Montant en principal 400 000 €
- Intérêts : 6.42%
- Durée : 6 ans

La Banque Palatine, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Loire et le Crédit du Nord, intervenant *pari passu*, bénéficient d'un nantissement de 1<sup>er</sup> rang sur le fonds de commerce de la Société.

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Loire bénéficie par ailleurs d'un nantissement de 1<sup>er</sup> rang sur un compte d'instruments financiers détenu par la Société et dans lequel sont inscrits des instruments financiers de placement de type SICAV ou FCP pour un montant de 80 000 €.

Plan d'attribution gratuite d'actions

Le Directoire a décidé le 30 novembre 2007 d'attribuer gratuitement 191 000 actions de la société à ses mandataires sociaux et salariés.

Les modalités de ce plan d'attribution gratuite d'actions figurent dans le paragraphe 4.3.2. ci-dessous et dans le rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle prévu à l'article L. 225-197-4, alinéa 1 du Code de commerce.

- **Évènements importants survenus entre la date de clôture et la date à laquelle le rapport est établi**

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

- **Progrès réalisés et difficultés rencontrées.**

Plusieurs progrès importants ont été réalisés en 2008 :

- Au cours de l'année 2008, la Société a confirmé sa position de challenger parmi les sites de petites annonces immobilières de professionnels. Entre janvier 2008 et janvier 2009, plusieurs indicateurs ont progressé:
  - de 195 764 annonces en janvier 2008, le site est passé à 358 980 annonces en janvier 2009 mises en lignes par 5 052 agences (contre 4 500 en janvier 2008) dans le cadre d'accords cadres signés avec les principaux réseaux nationaux d'agences immobilières
  - ACHETER-LOUER.FR est passée de 1 013 agents immobiliers abonnés nets facturés en janvier 2008 à 1 454 agents en janvier 2009 soit une progression semestrielle nette de + 43 %.

Les principales difficultés ont été rencontrées au cours du deuxième semestre 2008 en raison de la crise immobilière qui a touché les agents immobiliers. Le manque de visibilité commerciale les a conduits à diminuer de manière importante leurs budgets media, ce qui a fortement ralenti le recrutement des abonnés au cours du second semestre.

- **Activités en matière de recherche et développement**

Les frais de recherche et développement engagés au cours de l'exercice ont intégralement été passés en charge. Les frais de développement du site Internet ACHETER-LOUER.FR et des modules outils de gestion Internet associés ont été activés en 2008.

- **Évolution prévisible et perspectives d'avenir**

Pour l'année 2009, les performances d'ACHETER-LOUER.FR dépendront en partie des budgets disponibles de ses clients dans un environnement difficile, de la capacité de la société à financer l'acquisition de nouveaux clients et à fidéliser les abonnés existants.

Dans un contexte de marché de la petite annonce immobilière en phase de consolidation potentielle et de faible visibilité, le groupe ACHETER-LOUER.FR étudie les moyens, en éventuelle synergie avec sa maison mère ADOMOS, de renforcer sa structure financière pour soutenir son développement et/ou saisir des opportunités de prise de part de marché.

Afin de s'adapter à la crise que connaissent les agences immobilières, la Société a réduit ses coûts et décidé de concentrer plus particulièrement ses efforts et son offre web/presse *low cost* à Paris et en région parisienne, secteurs dans lesquels elle dispose d'une forte notoriété, tout en offrant au niveau national l'accès à son offre pure web constituant l'une des plus compétitives du marché.

## 1.2. Situation financière de la Société et du Groupe

- **Situation financière de la Société**

Au 31 décembre 2008, le montant des capitaux propres de la Société s'élevait à 5 933 749 € pour un capital social de 367 610 € et contre 5 850 932 € au 31 décembre 2007.

Le montant des dettes financières s'élevait à 3 755 127 € au 31 décembre 2008, contre 1 463 980 € au 31 décembre 2007 essentiellement constitués de :

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :	3 968 653€
Emprunt et dettes diverses	56 474€

- **Situation financière du Groupe**

Au 31 décembre 2008, le montant des capitaux propres consolidés du Groupe s'élevait à 5 817 K€.

Le montant de la dette financière consolidée du Groupe s'élevait à 3 699 K€ au 31 décembre 2008, essentiellement constituée d'emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, contre 1 411 K€ au 31 décembre 2007.

## 1. Description des principaux risques

### 1.1. **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

La société est présente sur un marché fortement concurrentiel (diffusion d'annonces classées professionnelles par voie de presse et sur Internet). Grâce à son positionnement spécifique et son savoir-faire acquis depuis plus de 13 années, la Société pense être en mesure de se positionner comme l'un des acteurs de référence de ce secteur.

### 1.2. **Risques liés aux clients**

L'offre commerciale de la Société étant ciblée vers les professionnels de l'immobilier, la quasi-totalité de son chiffre d'affaires est réalisée auprès de personnes morales.

La Société ne bénéficie pas d'engagement d'exclusivité de la part des agences immobilières clientes, qui demeurent libres de diffuser leurs petites annonces sur d'autres journaux ou des sites directement ou indirectement concurrents de celui de la Société.

Aucun client ne représente individuellement une part significative du chiffre d'affaires de la Société, et celle-ci n'est donc pas confrontée à un risque de dépendance forte vis-à-vis d'un client spécifique.

La situation économique actuelle touche particulièrement les agences immobilières. Un grand nombre de fermetures de ces agences est attendu en 2009. Entre janvier et avril 2009, 22 agences clientes d'Acheter-Louer ont fermé, soit 1% des 2100 clients (Presse + Internet) de la société

La garantie de remplacement procurée par Direct Sales dans le cadre de l'Externalisation du recrutement d'abonnés permet dans une certaine mesure à la Société de réduire son exposition aux risques liés aux clients et en particulier le risque de non renouvellement des abonnements nets.

### **1.3. Risques liés aux contrats de partenariat**

La Société a conclu de nombreux contrats de partenariats et accords non exclusifs avec des groupes immobiliers nationaux ou régionaux ainsi qu'avec des partenaires présents sur Internet lui permettant d'offrir des services complémentaires à son offre. Ces partenariats commerciaux et non stratégiques sont conclus pour une durée de 1 à 2 ans.

Aucune assurance ne peut être donnée pour l'avenir quant à la qualité de ces relations, au fonctionnement, au renouvellement ou à la pérennité des différents accords conclus.

### **1.4. Risques liés à la faculté de s'adapter aux fluctuations de l'activité**

La société a connu au second semestre 2008 un ralentissement de la croissance du nombre d'abonnés, en raison des difficultés économiques rencontrées par les agents immobiliers.

Si ces difficultés venaient à perdurer ou à s'accroître, le chiffre d'affaires, les résultats et la situation financière de la Société pourraient être affectés.

### **1.5. Risques liés à la conjoncture du marché immobilier**

L'activité de la Société dépend indirectement de la santé du marché immobilier, neuf ou ancien qui traverse actuellement une période de crise sévère.

### **1.6. Risques liés à la dépendance vis-à-vis d'hommes-clés**

Le succès d'ACHETER-LOUER.FR repose en partie sur la qualité et l'implication de son fondateur et dirigeant, Monsieur Arnaud DEVRIENDT. Son départ pourrait avoir un effet négatif non négligeable sur la stratégie, les résultats et la situation financière de la Société.

Toutefois, la Société considère qu'une grande partie des fonctions assumées par le dirigeant pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs, le cas échéant, après une période d'adaptation et/ou de formation.

### **1.7. Risques liés à la dépendance vis-à-vis de fournisseur**

Acheter-Louer.fr est confrontée au risque que Direct Sales ne puisse pas remplir ses engagements de recrutements nets en période de difficulté des agences immobilières.

Elle est également confrontée au risque d'absence de renouvellement du contrat de prestation de services d'externalisation au terme des 3 ans et d'une éventuelle perte de la garantie du fait du non renouvellement du contrat.

## **1.8 Activité de la filiale EDITIONS PARIS IMMOBILIER**

EDITIONS PARIS IMMOBILIER SARL est un spécialiste de la vente d'espaces d'annonces immobilières sur PARIS intra muros.

Le chiffre d'affaires d'EDITIONS PARIS IMMOBILIER s'est élevé à 1 187 907 € au titre de l'exercice 2008, en légère hausse de 6,9 % par rapport à un chiffre d'affaires de 1 110 881 € réalisé au cours de l'exercice 2007. Cette progression est notamment le fait du positionnement haut de gamme du titre.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1 212 293 € au 31 décembre 2008 contre 1 145 564 € au 31 décembre 2007.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 1 294 034 €, notamment en raison de la haute qualité du papier et de sa distribution le résultat d'exploitation est une perte de (81 741) €.

Le résultat financier est une perte (1 060) euros.

Le résultat exceptionnel est un bénéfice de 2 507€.

Le résultat net d'EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour l'exercice 2008 est une perte de (80 294) €.

## **II- PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT**

### **2.1. Comptes sociaux**

Les produits d'exploitation de la Société s'élèvent à 8 487 289 € au 31 décembre 2008 contre 7 431 500 € au 31 décembre 2007 soit une progression de 13,4 %.

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2008 s'est élevé à 8 346 063 € dont 1 743 352 euros au titre de la cession du stock d'abonnés 2007 et 900 000 euros lié à l'externalisation du recrutement d'abonnés soit 5 702 711 hors externalisation à comparer à 4 984 985 € en 2007, soit une progression de 14 %.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008, exclusivement réalisé en France se décompose comme suit :

- Vente de marchandise : 3 671 547 €
- Production vendue de services : 4 674 516€

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 8 292 476 €, le résultat d'exploitation 2008 s'élève à 194 812 € à comparer à 276 899 € en 2007, soit une baisse de 30 %.

Les produits financiers de l'exercice 2008 se sont élevés à 47 850 €. Après déduction des charges financières, composées exclusivement d'intérêts et charges assimilées, d'un montant

de 154 450 €, le résultat financier de l'exercice 2008 est une perte de (106 600) €, à comparer à un gain de 234 649 € pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts de l'exercice 2008 est un bénéfice de 88193 €, à comparer à un résultat courant avant impôts de 511 549 € réalisé au cours de l'exercice 2007.

Les produits exceptionnels de l'exercice 2008 se sont élevés à 245 991€ essentiellement constitués de produits exceptionnels sur opérations en capital. Après déduction des charges exceptionnelles d'un montant de 247 616 € essentiellement constituées de charges sur opérations en capital, le résultat exceptionnel de l'exercice 2008 est un déficit de (1 625) € contre un déficit de (35 823) € en 2007.

Le résultat net de l'exercice 2008 s'élève à 82 818 €, contre 36 385 € en 2007, soit une hausse de 128 %.

## 2.2. Comptes consolidés

La société mère, ACHETER-LOUER.FR, a consolidé, pour le troisième exercice consécutif, la société EDITIONS PARIS IMMOBILIER, selon la méthode de l'intégration globale.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le montant consolidé des produits d'exploitation s'élève à 8 897 K€ contre 7 798 K€ au 31 décembre 2007.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe au cours dudit exercice s'élève à 8 731 K€ contre 5 317 K€ en 2007.

Les autres produits d'exploitation de l'exercice 2008 s'élèvent à 166 K€, contre 2 481 K€ en 2007.

Les charges d'exploitation s'élèvent à (8 803) K€ en 2008 contre (7 520) K€ en 2007 et se ventilent de la manière suivante :

	2008	2007
Charges de personnel :	(2 690)K€	(2 277) K€
Autres charges d'exploitation :	(5 182)K€	(4 650) K€
Impôts et taxes :	(113) K€	(129) K€
Amortissement et dotations nettes de reprises de provisions :	(817) K€	(464) K€

Le résultat d'exploitation consolidé se traduit par un bénéfice de 94 K € en 2008 contre un bénéfice de 279 K€ en 2007, soit une baisse de 66 %

Le résultat financier est un déficit de (108) K €.

Au 31 décembre 2008, le résultat net consolidé du Groupe s'établit à (17) K€ et le résultat net part du groupe à (16) K €, à comparer à un résultat net part du groupe au 31 décembre 2007 de 50 K€.

La marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées s'élève à 518 K € pour l'exercice 2008 contre 86 K€ pour l'exercice 2007.

La trésorerie du Groupe s'élevait à 342 K€ au 31 décembre 2008, contre 2 648 K€ au 31 décembre 2007.

Les capitaux propres consolidés (part du Groupe) s'élevaient à la clôture de l'exercice à 5 817 K€ contre 5 833 K€ au 31 décembre 2007.

### **2.3. Résultat social de l'exercice et proposition d'affectation**

Le résultat d'ACHETER-LOUER.FR pour l'exercice 2008 s'élève à 82 817,6 € que nous vous proposons d'affecter comme suit :

-Dotation de la réserve légale (5% du résultat)	4 140,88€
-Affectation du solde du résultat 2008 au compte report à nouveau	78 676,72 €

Le montant de la réserve légale serait ainsi porté de 17 937,25 € à 22 078,53 € et le compte « Report à Nouveau » est porté de 464 610,52 € à 548 287,24 €.

### **2.4. Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices**

Conformément à la loi, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

### **2.5. Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport (**Annexe n°1**).

## **III- FILIALES ET PARTICIPATIONS**

En vous rendant compte de l'activité de la Société, nous vous avons exposé l'activité de sa filiale.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Conformément à l'article L. 233-6 du nouveau Code de Commerce, nous vous précisons que la Société n'a réalisé aucune prise de participation dans des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française au cours de l'exercice écoulé.

#### IV- INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

##### 4.1 Actionnaires détenant plus de 5%

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de Commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2008 :

Liste des actionnaires	Nombre d'actions	% de détention	% de droits de vote
<b>ADOMOS</b>	2 556 322	69,54 %	69,54 %

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

##### 4.2. Tableau de répartition du capital et des droits de vote d'ACHETER-LOUER.FR au 31 décembre 2008

Liste des actionnaires	Nombre d'actions	% de détention	% de droits de vote
<b>ADOMOS</b>	2 556 322	69,54 %	69,54 %
<b>Public</b>	1 119 778	30,46 %	30,46 %
<b>Total</b>	<b>3 676 100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

##### 4.3 Capital potentiel

###### 4.3.1 Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions

Conformément aux dispositions légales, les informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions figurent dans le rapport spécial du Directoire établi en application des dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce.

###### 4.3.2 Information sur les attributions gratuites d'actions

###### – Plan 2007

Au cours de l'exercice 2007, le Directoire a procédé à des attributions gratuites d'actions dont les caractéristiques figurent dans un rapport spécial relatif à l'exercice 2007 établi conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

– Plan 2008

Au cours de l'exercice 2008, le Directoire a procédé à des attributions gratuites d'actions.

Les caractéristiques de ces actions gratuites attribuées au cours de l'exercice 2008 sont résumées dans le tableau ci-après :

Date de l'assemblée générale (autorisation)	10/05/07
Date du Directoire (attribution)	30/11/2008
Nombre d'actions attribuées	191 000
Bénéficiaire	Salariés et mandataires sociaux de la Société
Période d'acquisition	2 ans
Période de conservation	2 ans

- Condition d'acquisition : pour pouvoir prétendre, au terme de la période d'acquisition, à l'inscription en tant qu'actionnaire dans les registres de la Société, le bénéficiaire devra être titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée en cours de validité (pas d'acquisition possible pendant le préavis) au sein de l'une des sociétés du groupe ACHETER-LOUER.FR suivantes :

- ACHETER-LOUER.FR SA ;
- EDITION PARIS IMMOBILIER SARL ; ou
- Une société liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

#### 4.3.3 Information sur les bons de souscription d'actions

Au cours de l'exercice 2008, le Directoire n'a procédé à aucune émission de bons de souscription d'actions (BSA).

Nous vous rappelons que des BSA ont été attribués par l'assemblée générale du 10 octobre 2006 comme suit :

Bénéficiaires	Nombre de BSA	Nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des BSA
Fabrice ROSSET	192	101 760
Franck ROSSET	192	101 760
Jean-Luc HAURAS	96	50 880

L'exercice des BSA est conditionné à la réalisation d'une introduction en bourse ou d'une cession de contrôle devant intervenir avant le 31 décembre 2008 et à l'occasion de laquelle la valorisation retenue d'ACHETER-LOUER.FR devra être au minimum égale à 9 millions d'euros pour 100% du capital.

Le Directoire a modifié le 21 avril 2007 le nombre d'actions à souscrire par exercice des 480 BSA émis le 10 octobre 2006 en conséquence de la décision de division du nominal des actions de la Société prise en assemblée générale extraordinaire le 20 avril 2007.

La parité d'exercice d'un BSA a été modifiée et 1 BSA donne désormais droit de souscrire à 530 actions ACHETER-LOUER.FR au prix unitaire de 1,18 € par action.

A la connaissance de la Société, aucun BSA n'a été exercé au cours de l'exercice 2008 ni entre la date de clôture de l'exercice 2008 et la date d'établissement du présent rapport

#### 4.3.4 Information sur les bons de souscription de parts de créateur d'entreprise

Au cours de l'exercice écoulé, il n'a pas été attribué des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE).

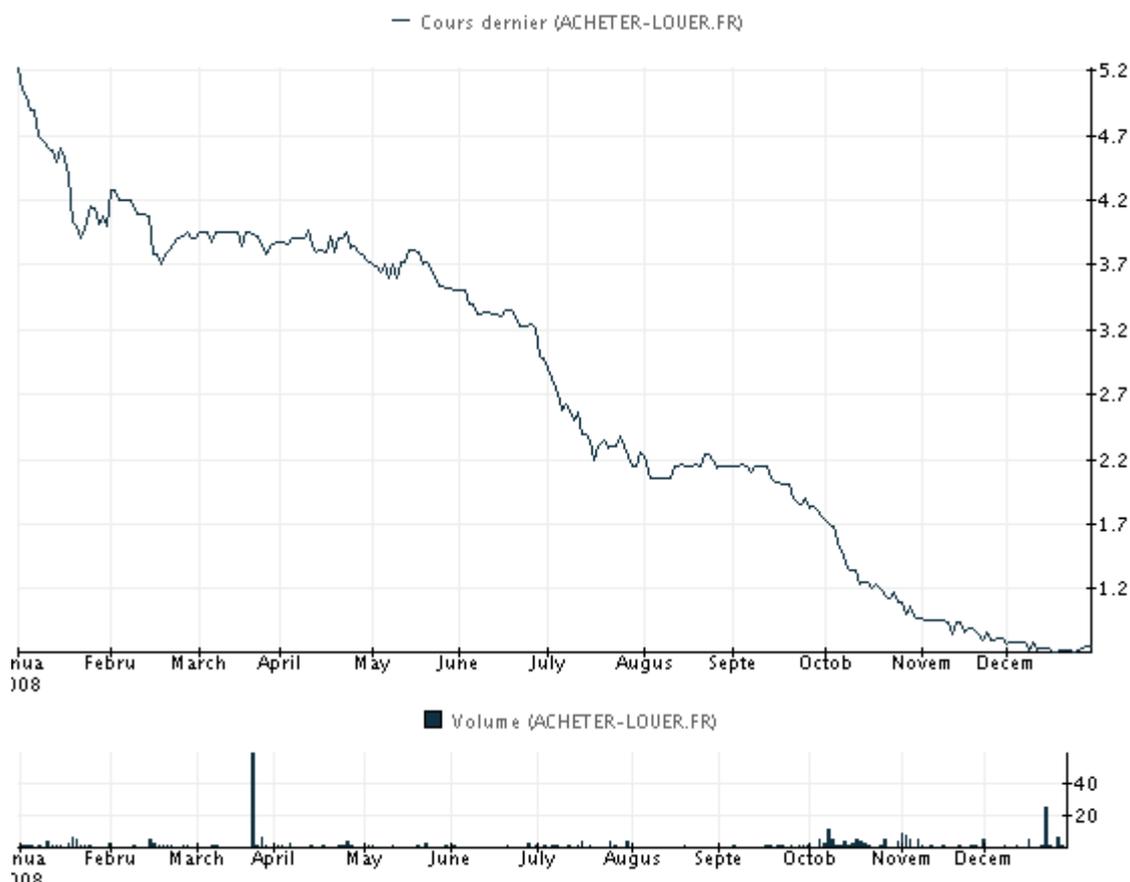
#### 4.4. Evolution du cours de bourse

Nous vous rappelons que les actions ACHETER-LOUER.FR sont admises aux négociations sur le marché Alternext de Nyse Euronext depuis le 23 juillet 2007 (Code ISIN FR0010493510 – Mnémonique : ALALO).

Le cours d'introduction en bourse était de 5,30 €.

Au 31 décembre 2008, l'action d'ACHETER-LOUER.FR cotait 0,76 €, soit une capitalisation totale de 2 793 836 €.

Au cours de l'exercice écoulé, le cours de bourse a évolué comme suit :



## V- **RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE**

### 5.1. **Ressources humaines**

L'effectif moyen du Groupe s'élève à 57 salariés au 31 décembre 2008 contre 61 au 31 décembre 2007, tous employés en France.

L'ensemble des salariés du Groupe est localisé sur le site des ULIS (91).

### 5.2. **Actionnariat salarié**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a procédé à aucune acquisition d'action destinée aux salariés.

Au 31 décembre 2008, la Société n'avait mis en place aucun plan d'épargne entreprise permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, les salariés ne détiennent directement ou indirectement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur.

## VI- MANDATAIRES SOCIAUX

### 6.1 Mandats et fonctions exercées

Nom	Date de première nomination	Date de renouvellement du mandat en cours	Date d'échéance du mandat en cours	Fonction principale dans la Société	Fonction principale exercée en dehors du groupe ACHETER-LOUER.FR	Mandat ou fonctions exercés hors de la Société
<b>Arnaud DEVRIENDT</b>	CS du 20/04/07	-	19/04/2013	Président du Directoire	Néant	Gérant de la SCP BD2M Gérant de la CALLIXO SARL Co-Gérant ADM Participations SARL
<b>Philippe ESTEVE</b>	CS du 20/04/07	-	19/04/2013	Membre du Directoire	Néant	Co-Gérant ADM Participations SARL
<b>Laurent CAMPAGNOLO</b>	CS du 20/04/07	-	19/04/2013	Membre du Directoire	Néant	Néant
<b>Fabrice ROSSET</b>	AG du 20/04/07	-	AGOA statuant sur les comptes clos le 31/12/2012	Président du Conseil de Surveillance	Président du Directoire ADOMOS SA	Président de SELECTAUX SAS Président de AMEV CLAMART
<b>Christophe MURET</b>	AG du 20/04/07	-	AGOA statuant sur les comptes clos le 31/12/2012	Vice-président du Conseil de Surveillance	Gérant de la société La Foncière de la Vallée Chevreuse	Gérant de la société La Foncière de la Vallée Chevreuse
<b>ADOMOS SA représentée par Monsieur William BITAN</b>	AG du 20/04/07	-	AGOA statuant sur les comptes clos le 31/12/2012	Membre du Conseil de Surveillance	Néant	Néant

### 6.2 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

Le tableau ci-après, établi en application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-22 du Règlement Général de l'AMF, présente un état récapitulatif des opérations réalisées, au cours de l'exercice écoulé, par les dirigeants et les personnes qui leur sont liées, pour lesquelles la Société a reçu une notification :

Nature des transactions : Achat / Vente	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Montant cumulé des transactions <sup>(1)</sup>
Achat	87 896	232 971,74 €
Vente	21 319	68 459,64 €

<sup>(1)</sup> Montant total déclaré par les dirigeants au cours de l'exercice écoulé

**Contrat d'animation de titres signé avec la Société de bourse Invest Securities :**

<b>Nature des transactions : Achat / Vente</b>	<b>Nombre d'actions <sup>(1)</sup></b>	<b>Montant cumulé des transactions <sup>(1)</sup></b>
Achat	87 896	232 971,74 €
Vente	21 319	68 459,64 €

Au 31 décembre 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- Nombre d'actions ACHETER-LOUER.FR : 78 899 actions Acheter-Louer.fr
- Solde en espèce du compte de liquidité : 46 835,80 €

**VII- AUTRES INFORMATIONS****7.1 Charges somptuaires** (art. 223 *quater* et 39-4 du CGI)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense au titre des charges somptuaires au sens des articles 223 *quater* et 39-4 du Code Général des Impôts.

**7.2 Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial** (art. 223 *quinquies* et 39-5 du CGI)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code Général des Impôts

**VIII- TABLEAU DES DELEGATIONS FINANCIERES**

Vous trouverez joint à notre rapport (**Annexe n° 2**) un tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au Directoire dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau vous indique l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (art. L.225-100, al. 7 du Code de commerce).

**IX- DECISIONS A PRENDRE**

Nous vous proposons d'autoriser le Directoire à procéder à des rachats d'actions de la Société aux fins de mettre en place un contrat de liquidité et de renouveler certaines délégations financières dans les conditions présentées dans le rapport spécial du Directoire à votre assemblée générale mixte.

*ooOoo*

Les projets de résolutions qui vous sont soumis reprennent les principaux points de ce rapport, nous vous remercions de bien vouloir les approuver.

Le Directoire

**ANNEXE 1 – TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES****Résultats et autres éléments significatifs des 5 derniers exercices**

ACHETER-LOUER.FR

Période du 01/01/08 au 31/12/08  
Edition du 27/04/09

NATURES DES INDICATIONS	EXERCICES				
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>Capital social en fin d'exercice</b>					
Capital social	367 610	367 610	161 184	161 184	161 184
Nombre des actions :					
- ordinaires existantes	3676100	3676100	4800		
- à dividende prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droits de souscription	191000	432480			
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	8 346 063	4 984 985	4 478 801	3 575 298	3 180 067
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	781 303	571 131	646 912	258 179	138 887
Impôts sur les bénéfices	3 750	439 340	1 617	3 750	3 811
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	82 818	36 385	263 223	141 823	90 104
Résultat distribué					
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions		0	134		
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions		0	55		
Dividende attribué à chaque action					
<b>Effectif</b>					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	58	56	40		
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 751 735	1 526 577	1 144 796	780 653	582 102
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)	673 263	552 202	424 028	298 187	228 433

**ANNEXE 2 - TABLEAU DES AUTORISATIONS FINANCIERES**

Autorisations	Montant nominal maximum en € de l'augmentation de capital	Date de l'autorisation	Durée (et date limite de validité de l'autorisation)	Utilisation des autorisations existantes	Montant nominal en € de l'émission des actions et/ou valeurs mobilières	Caractéristiques particulières de l'opération
Augmentation du capital social soit, par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	250 000*	AGE du 10 mai 2007 (7 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois (10 juillet 2009)	-	-	-
Augmentation du capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.	250 000 *	AGE du 10 mai 2007 (8 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois (10 juillet 2009)	Directoire du 2 juillet 2007	113 210	Emission de 1 132 100 actions nouvelles par appel public à l'épargne à l'occasion de l'introduction de la Société sur le marché Alternext de Nyse Euronext
Autorisation d'augmenter le montant des émissions décidées en application des 7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> résolutions de l'AGM du 10 mai 2007 en cas de demandes excédentaires.	15% de l'émission initiale	AGE du 10 mai 2007 (9 <sup>ème</sup> résolution)	30 jours à compter de la clôture des souscriptions 26 mois (10 juillet 2009)	-	-	-
Délégation à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	500 000*	AGE du 10 mai 2007 (10 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois (10 juillet 2009)	-	-	-
Augmentation du capital social par émission de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L.225-138 du Code de Commerce.	120 000	AGE du 25 juin 2008 (6 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois (25 décembre 2009)	-	-	-
Autorisation au Directoire de consentir des options de souscriptions ou d'achat d'actions au profit des salariés ou des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de Commerce.	10 % du capital social*	AGE du 10 mai 2007 (12 <sup>ème</sup> résolution)	38 mois (10 juillet 2010)	-	-	-
Autorisation au Directoire de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux.	10 % du capital social	AGE du 25 juin 2008 (7 <sup>ème</sup> résolution)	38 mois (25 août 2011)	Directoire du 30 novembre 2008	19 100	Attribution gratuite de 191 000 actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société, soit 5,19 % du capital
Délégation au Directoire de consentir des bons de souscription de parts de créateurs d'entreprises au profit de salariés ou des dirigeants de la Société soumis au régime fiscal des salariés.	10% du capital social	AGE du 25 juin 2008 (8 <sup>ème</sup> résolution)	12 mois (10 mai 2008) 25 juin 2009	-	-	-
Autorisation au Directoire d'augmenter le capital social par création d'actions de numéraire, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des salariés ayant adhéré à un plan d'épargne entreprise.	12 000	AGE du 25 juin 2008 (9 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois (10 juillet 2009) (25 décembre 2009)	-	-	-

\*le montant maximum des délégations s'imputent sur le plafond global de 500 000 €