

# meilleurtaux

## ADMISSION A LA COTE D'ALTERNEXT D'EURONEXT PARIS

### PROSPECTUS SIMPLIFIE

Mai 2005



Listing Sponsor



Société de bourse



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

« En application des articles 412-1 et 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a visé le présent prospectus simplifié sous le n° 05-321 en date du 28 avril 2005 conformément aux articles 214.1 à 214.21 de son règlement général. Ce prospectus simplifié a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Ce visa délivré après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la Société, n'implique pas authentification des éléments comptables et financiers présentés.

L'Autorité des marchés financiers attire l'attention du public sur les faits suivants :

- La souscription des actions nouvelles n'est pas garantie par l'établissement introducteur conformément à l'article L. 225-145 du Code de Commerce, en conséquence, les négociations sur les actions nouvelles interviendront postérieurement à l'émission du certificat du dépositaire, c'est-à-dire après la date de règlement livraison ;
- L'augmentation de capital avec abandon des droits préférentiels de souscription pourra être limitée au montant des souscriptions recueillies à condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital ;
- La société ne prévoit pas de distribuer de dividendes au cours des prochains exercices ;
- Les titres faisant l'objet de la présente opération ne seront pas admis aux négociations sur un marché réglementé et ne bénéficieront donc pas des garanties correspondantes. En revanche, des garanties spécifiques relatives à la transparence financière de la société et à la protection des actionnaires minoritaires sont décrites au paragraphe 1.3.7. et 3.2.10. De surcroît, la nature de l'opération réalisée implique de respecter les règles de l'appel public à l'épargne. »



# Sommaire

<b>1</b>	<b>RESPONSABLE DU PROSPECTUS SIMPLIFIE ET DU CONTROLE DES COMPTES</b>	<b>4</b>
1.1	Responsable du prospectus simplifié	4
1.2	Attestation du responsable du document de base	4
1.3	Responsable du contrôle des comptes	4
<b>2</b>	<b>RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION</b>	<b>7</b>
2.1	Renseignements généraux relatifs aux actions dont l'admission à la cote d'Alternext d'Euronext Paris SA est demandée	7
2.2	Renseignements relatifs à l'émission	8
2.3	Renseignements relatifs à l'opération publique	13
2.4	Offre Réservée aux Salariés	16
2.5	Renseignements de caractère général sur les actions dont l'admission est demandée	18
<b>3</b>	<b>Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital</b>	<b>21</b>
3.1	Renseignements concernant l'émetteur	21
3.2	Renseignements concernant le capital	24
<b>4</b>	<b>Renseignements sur l'activité du groupe</b>	<b>28</b>
4.1	Présentation générale du groupe	28
4.2	Le marché de Meilleurtaux et ses acteurs	29
4.3	L'offre de Meilleurtaux	31
4.4	Une organisation adaptée	36
4.5	Facteurs de risques	40
4.6	Stratégie et perspectives	43
<b>5</b>	<b>Données comptables historiques</b>	<b>45</b>
5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2004, 2003 et 2002	45
5.2	Comptes sociaux résumés au 31 décembre 2004, 2003 et 2002	58
5.3	Rapport du commissaire aux comptes sur le rapport relatif au contrôle interne	60
5.4	Honoraires du commissaire aux comptes et des membres du réseau	61
<b>6</b>	<b>Organes d'administration de direction et de contrôle</b>	<b>62</b>
6.1	Le conseil d'administration	62
6.2	Rémunération des organes de direction, d'administration et de contrôle	66
6.3	Intéressement du personnel	67
<b>7</b>	<b>Evolution récente et perspectives</b>	<b>68</b>
7.1	Evolution récente	68
7.2	Perspectives financières	68

# 1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS SIMPLIFIE ET DU CONTROLE DES COMPTES

## 1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS SIMPLIFIE

Monsieur Christophe CREMER, Président-Directeur Général de Meilleurtaux (ci-après « la Société » ou « Meilleurtaux »).

## 1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS SIMPLIFIE

« A ma connaissance, les données du présent prospectus simplifié sont conformes à la réalité. Il comprend toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts. Il ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Christophe CREMER  
Président-Directeur Général

## 1.3 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

### 1.3.1 Commissaire aux comptes titulaire

Deloitte & Associés représenté par Monsieur Thierry AUBERTIN  
185 Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Date de nomination:** Le 10 décembre 1999 par l'assemblée ayant décidé de la transformation en société anonyme.

**Date d'expiration du présent mandat:** A l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

### 1.3.2 Commissaire aux comptes suppléant

BEAS représenté par Monsieur Alain PONS  
7-9 villa Houssay  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Date de nomination:** Le 10 décembre 1999 par l'assemblée ayant décidé de la transformation en société anonyme.

**Date d'expiration du présent mandat:** A l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

### 1.3.3 Avis du commissaire aux comptes

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Meilleurtaux et en application de l'article 214-6-2 du règlement général de l'AMF, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent prospectus simplifié, établi à l'occasion de l'admission des actions de la Société MEILLEURTAUX à la cote d'Alternext Paris.

Ce prospectus simplifié a été établi sous la responsabilité du Président Directeur-Général. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le prospectus, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Les données prospectives présentées

correspondent à des objectifs des dirigeants, et non des données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2002, 31 décembre 2003 et 31 décembre 2004 arrêtés par le Conseil d'administration, selon les principes comptables français, ont fait l'objet d'un audit par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France et ont été certifiés sans réserve, ni observation, à l'exception de l'observation suivante relative aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2004 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note préliminaire des comptes sociaux de l'annexe qui indique qu'en date du 12 août 2004, la société a absorbé, par transmission universelle de patrimoine, sa filiale Omnicourtage. Les comptes sociaux de l'exercice 2004 ne sont donc pas directement comparables avec les comptes sociaux de l'exercice 2003. »

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce prospectus.

Paris, le 28 avril 2005

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés

Thierry AUBERTIN

Information annexe :

Le présent prospectus inclut :

► le rapport général et le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004 du commissaire aux comptes comportant respectivement (en section 5.2.4 et 5.1.5) la justification des appréciations établies en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce.

► le rapport du commissaire aux comptes (section 5.3) établi en application dernier alinéa L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

### 1.3.4 Attestation du Listing Sponsor et du Prestataire de Services d'Investissement

Avenir Finance Corporate, Listing Sponsor et Gilbert Dupont, Prestataire de Services d'Investissement confirment avoir effectué, en vue de l'admission de titres Meilleurtaux à la cote d'Alternext d'Euronext Paris, les diligences professionnelles d'usage.

Ces diligences ont notamment pris la forme de vérification de documents produits par Meilleurtaux et d'entretiens avec des membres de la direction et du personnel de Meilleurtaux, conformément au code professionnel élaboré conjointement par la Fédération Française de Banques et l'Association française des Entreprises d'Investissement.

Gilbert Dupont et Avenir Finance Corporate attestent, conformément aux articles 211-1 à 211-42 du Règlement Général de l'AMF, que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du prospectus aucune inexactitude, ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement.

Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par la société Meilleurtaux à Avenir Finance Corporate et Gilbert Dupont, ces derniers les ayant présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation de Gilbert Dupont de souscrire aux titres de Meilleurtaux, ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par Meilleurtaux et son commissaire aux comptes.

Fait à Paris, le 28 avril 2005

Avenir Finance Corporate  
Listing Sponsor

Yannick PETIT

Gilbert Dupont  
Prestataire de Service  
d'Investissement

Didier DEMEESTERE

### 1.3.5 Responsable de l'information

Monsieur Christophe CREMER

Adresse : 123, rue Jules GUESDE 92300 Levallois-Perret

Téléphone : 01 72 42 60 10

Fax : 01 72 42 60 01

Email : [chcremer@meilleurtaux.com](mailto:chcremer@meilleurtaux.com)

Des exemplaires du présent prospectus simplifié sont disponibles sans frais au siège social de la Société, sur son site web [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com), ainsi que sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### 1.3.6 Calendrier de communication financière

► Fin septembre 2005 : Résultat semestriels au 30 juin 2005

► Fin février 2006 : Résultat annuels 2005

### 1.3.7 Engagements de la société Meilleurtaux

Conformément aux règles d'Alternext, Meilleurtaux s'engage à assurer :

1) La diffusion sur son site Internet et sur le site d'Alternext en anglais ainsi qu'en français le cas échéant, les informations suivantes :

► dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice un rapport de gestion comprenant ses états financiers consolidés le cas échéant ainsi qu'un rapport de gestion (article 4.2 des Règles d'Alternext),

► dans les quatre mois après la fin du 2ème trimestre, un rapport semestriel (article 4.2 des Règles d'Alternext),

► la convocation aux assemblées générales et tout document transmis aux actionnaires et cela dans le même délai que pour ces derniers (article 4.4 des Règles d'Alternext),

► toute information susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses titres conformément aux dispositions de l'article 4.3 des Règles d'Alternext sans préjudice des obligations du Règlement Général de l'AMF et de tout autre texte de niveau supérieur concernant l'appel public à l'épargne,

► tout franchissement à la hausse ou à la baisse par toute personne agissant seule ou de concert de seuils de participations représentant 50 % ou 95 % du capital ou des droits de vote. Cette publication est faite dans un délai de 5 jours de bourse suivant celui où il en a connaissance,

► les déclarations des dirigeants concernant leur cession de titres.

2) Sans frais pour les porteurs, le service des titres, le paiement des dividendes ou toute distribution auquel elle procédera.

## 2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION

### 2.1 RENSEIGNEMENTS GENERAUX RELATIFS AUX ACTIONS DONT L'ADMISSION A LA COTE D'ALTERNEXT D'EURONEXT PARIS SA EST DEMANDEE

#### 2.1.1 Nature et nombre de titres

Les titres dont l'admission à la cote d'Alternext est demandée sont les suivants :

- ▶ 3.073.600 actions ordinaires existantes, de même catégorie, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la Société, à ce jour,
- ▶ 307.650 actions nouvelles maximum à provenir de :
  - à hauteur de 270.750 actions maximum de l'augmentation de capital à réaliser dans le cadre de l'admission des titres Meilleurtaux à la cote d'Alternext Paris SA (cf paragraphe 2.2.1.1).
  - à hauteur de 36.900 actions nouvelles maximum à provenir d'une augmentation de capital réservée aux salariés (se reporter au paragraphe 2.2.1.2).

Au cas où l'émission réservée aux salariés ne serait pas souscrite intégralement, le conseil d'administration pourrait le cas échéant, exercer une clause d'extension relative à l'opération offerte au public, dans la seule limite de la part non souscrite par les salariés (cf 2.1.11).

- ▶ 2.000 actions potentielles pouvant résulter de l'exercice des BSPCE émis à ce jour et décrits au 3.2.6.

#### 2.1.2 Valeur nominale

0,16 € par Action.

#### 2.1.3 Forme des actions

Forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires. Elles seront admises aux opérations d'Euroclear France à compter de leur admission à la cote d'Alternext d'Euronext Paris SA.

#### 2.1.4 Date de jouissance des actions

1er janvier 2005, tant pour les actions existantes que pour les actions nouvelles.

#### 2.1.5 Date prévue d'admission

Le 17 mai 2005.

#### 2.1.6 Libellé à la cote d'Alternext

Libellé : Meilleurtaux.  
Code ISIN : FR 0010187096.

#### 2.1.7 Numéro et dénomination du secteur d'activité

Footsie : 879 « Other financial ».

#### 2.1.8 Code NAF

723 Z.

#### 2.1.9 Contrat de liquidité

Néant.

#### 2.1.10 Origine des titres

L'origine des titres sera la suivante :

- ▶ Un maximum de 36.900 actions anciennes sera cédé par les actionnaires suivants :

Actionnaires cédants	Nombre de titres
Jean-Claude YANA	7.000
Jean BEGO	15.000
Patrice MAGNARD	5.000
Jean-François KERLO	9.900

- ▶ Un maximum de 307.650 actions nouvelles à émettre dont :

- un maximum de 270.750 actions à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription,

- un maximum de 36.900 actions à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société.

L'augmentation de capital sera prioritaire par rapport aux cessions.

Il n'est pas prévu de clause de surallocation.

#### 2.1.11 Clause d'extension

Une clause d'extension de l'émission ouverte au public portant sur un maximum de 36.900 titres, soit 13,62 % du montant initialement prévu, pourra être mise en œuvre.

La décision d'exercer cette clause interviendra le 17 mai et ce, dans le seul cas où l'émission réservée aux salariés ne serait pas intégralement couverte. Dans ce cas, le conseil d'administration pourra le cas échéant, exercer la clause d'extension relative à l'opération offerte au public, dans la seule limite de la part non

souscrite par les salariés.

Ainsi, le cumul du nombre définitif d'actions allouées aux salariés et d'actions diffusées auprès du public ne pourra en aucun cas excéder 307.650 titres.

### 2.1.12 Listing Sponsor

Avenir Finance Corporate  
9 rue Lincoln  
75008 Paris  
Tél : 01 58 36 10 45

### 2.1.13 Société de bourse

L'établissement financier en charge de l'opération est :  
Gilbert Dupont  
50, rue d'Anjou  
75008 Paris  
01 40 22 46 00

### 2.1.14 Service financier des titres

Société Générale  
GSSI/GIS  
32, rue du Champ de Tir  
BP 81236  
44312 Nantes Cedex 3

## 2.2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION

### 2.2.1 Autorisation de l'assemblée générale mixte

#### 2.2.1.1 Titres offerts dans le cadre du Placement

L'Assemblée Générale du 29 mars 2005, a délégué au conseil d'administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, en faisant publiquement appel à l'épargne, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'un montant nominal maximal de 75.000 €, et de décider les modalités de cette augmentation de capital dont le prix d'émission, le nombre d'actions et la période de souscription. Cette délégation a été accordée pour une durée de 26 mois.

En cas d'insuffisance de souscription, l'Assemblée Générale a autorisé la possibilité de limiter l'émission à 75% du montant initial.

En vertu de cette autorisation, le conseil d'administration du 28 avril 2005 a décidé le principe d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires actuels de la Société, à l'occasion de l'admission à la cote d'Alternext d'Euronext Paris SA de Meilleurtaux, portant sur un nombre maximum de 270.750 actions, soit 8,81 % du capital social de la Société avant opération.

En outre, le conseil d'administration a décidé de la possibilité d'exercer une clause d'extension de l'augmentation de capital précitée et ce, à hauteur maximum du nombre de titres non souscrits par les salariés dans le cadre de l'émission qui leur est réservée. Cette clause portera donc sur un maximum de 36.900 actions, soit 13,62 % du montant initialement prévu.

#### 2.2.1.2 Titres offerts aux Salariés

L'Assemblée Générale du 29 mars 2005, a délégué au conseil d'administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, par émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers, d'un montant nominal maximal de 50.000 €. Cette délégation est valable pour une durée de 5 ans à compter de ladite Assemblée Générale.

En outre, l'Assemblée Générale a autorisé le conseil d'administration à attribuer, à titre gratuit, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, en complément des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou déjà émises, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement pourra excéder les limites légales ou réglementaires en application des articles L.443-5 et L.443-7 du Code du travail.

En vertu de cette autorisation, le conseil d'administration du 28 avril 2005 a décidé le principe d'une augmentation de capital, réservée aux Salariés, dans la limite de 36.900 actions nouvelles maximum dont 29.520 à souscrire en numéraire et 7.380 actions devant être attribuées gratuitement (se reporter au paragraphe 2.4).



## 2.2.2 Fourchette de prix d'émission – Prix définitif

### 2.2.2.1 Prix du Placement

Le Prix du Placement (Placement Global et Offre à Prix ouvert) pourrait se situer dans une fourchette comprise entre 11,80 € et 13,70 € par action, fourchette qui pourra être modifiée à tout moment jusque et y compris le jour prévu pour la fixation du Prix Définitif. Cette information est donnée à titre strictement indicatif et ne préjuge pas du Prix définitif qui pourra être fixé en dehors de cette fourchette.

En cas de modification de la fourchette de prix susvisée, la nouvelle fourchette de prix sera portée à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse publié dans au moins deux journaux quotidiens financiers de diffusion nationale et d'un avis publié par Euronext Paris S.A.

En cas de fixation du Prix du Placement en dehors de la fourchette indicative de prix initiale ou, le cas échéant, modifiée, ce prix sera porté à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse publié dans au moins deux journaux quotidiens financiers de diffusion nationale et d'un avis publié par Euronext Paris S.A.

En cas de modification de la fourchette de prix comme en cas de fixation du Prix Définitif en dehors de la fourchette indicative de prix, la clôture de l'Offre Publique sera, le cas échéant, reportée de telle sorte que les donneurs d'ordres dans le cadre de cette offre disposent en tout état de cause d'au moins deux jours de bourse complets à compter de la publication du communiqué visé ci-dessus pour, s'ils le souhaitent, révoquer avant la clôture de l'Offre Publique les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique avant cette publication auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique qui sera mentionnée dans le communiqué de presse visé ci-dessus.

Le prix définitif (« Prix Définitif ») des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique sera égal au prix des actions offertes dans le cadre du Placement Global. Il sera fixé par un Conseil d'Administration devant se réunir le 17 mai 2005.

Le Prix Définitif résultera de la confrontation de l'offre des actions dans le cadre du Placement Global et des demandes émises par les investisseurs selon la technique dite de « construction du livre d'ordres » telle que développée par les usages professionnels.

Cette confrontation sera effectuée sur la base des critères de marché suivants :

- capacité des investisseurs retenus à assurer un développement ordonné du marché secondaire,
- ordre d'arrivée des demandes des investisseurs,
- quantité demandée, et,
- sensibilité au prix des demandes exprimées par les investisseurs.

### 2.2.2.2 Offre réservée aux salariés

Le prix unitaire de souscription des actions réservées aux salariés sera égal au Prix du Placement.

## 2.2.3 Éléments d'appréciation du Prix

La Société n'a pas communiqué aux analystes d'informations prévisionnelles, à l'exception des objectifs mentionnés au paragraphe 7.2 du présent prospectus.

### 2.2.3.1 Méthode des comparables boursiers

Meilleurtaux ne dispose pas de comparable direct coté. Il a toutefois été défini un échantillon de comparables présentant des similitudes de business model avec celui de Meilleurtaux. Les sociétés retenues sont :

- Foncia (leader français des services immobiliers résidentiels) car son modèle de développement repose sur la création ou l'acquisition d'agences immobilières sur l'ensemble du territoire national.
- April (courtier en assurances) conçoit, commercialise et gère des produits et des services d'assurance auprès de distributeurs indépendants (courtiers...). Ce segment de marché est le segment sur lequel compte se positionner Meilleurtaux via son réseau d'agences.
- Boursorama (1er courtier en ligne et le 1er site d'information financière français) car il élargit de plus en plus son offre de produits d'épargne financière (assurance vie...) ce qui impose une force commerciale spécialisée. Meilleurtaux compte justement élargir son offre avec des produits permettant de générer une activité récurrente grâce à des commerciaux spécialisés.
- Hubwoo.com (opérateur de places de marché privées) ayant un business model Internet B to B.

	Capitalisation boursière au 22-04-05	PE 04	PE 05	PE 06	VE/CA 2004	VE/CA 2005	VE/CA 2006	VE/REX 2004	VE/REX 2005	VE/REX 2006
FONCIA Group	633	24,2	19,6	16,4	2,0	2,1	1,8	13,1	13,1	11,2
April Group	962	25,2	20,8	17,9	1,9	2,0	1,7	12,0	12,4	10,7
Boursorama	451	32,5	25,4	20,0	2,9	2,9	2,6	19,5	15,9	12,8
Hubwoo.com	112	high	33,0	16,5	high	2,6	2,2	high	high	high
Moyenne		27,3	24,7	17,7	2,2	2,4	2,1	14,9	13,8	11,5
Valo. théorique de Meilleurtaux		13,2	295	43,7	24,0	52,4	76,2	11,7	24,3	43,5

Valo. de Meilleurtaux	44,9 M€
-----------------------	---------

La valorisation moyenne de Meilleurtaux pré-money, par les comparables, ressort à 44,9 M€ (moyenne des années 2005-2006).

### 2.2.3.2 Données intrinsèques de la Société

Sur la base du milieu de fourchette (soit 12,75 € par action), les éléments d'appréciation du prix sont les suivants :

Données consolidées 31-déc-04	Montant global (K€)	Montant par action* (€)	Milieu de four- chette (12,75€)/ Montant par action
Capitaux propres	3.898,6	1,27	x 10,0
Chiffre d'affaires	10.432,8	3,39	3,76
Résultat net	484,0	0,16	79,7
Capacité d'autofinancement	1.036,6	0,34	37,50

(\*) Base : Nombre d'actions au 31 décembre 2004, soit 3.073.600.

### 2.2.3.3 Actualisation des cash-flows

La méthode dite des « Discounted Cash Flows-DCF » consiste à valoriser une société en actualisant ses cash flows futurs.

Sur la base des hypothèses suivantes retenues par la société de bourse Gilbert Dupont :

- Un taux d'actualisation (coût du capital) de 12,46% sur 2005-2014.
- des investissements liés aux créations d'agences conformément au programme d'investissement de la société,
- des investissements liés au renouvellement,
- un BFR qui se stabilise à compter de 2011 à 3,2% du chiffre d'affaires.
- Un taux de croissance à l'infini de 2,5 %, et
- Un taux d'actualisation à l'infini de 12,5%

il ressort une valorisation de Meilleurtaux de 47,3 M€.

## 2.2.4 Incidence de l'opération sur la situation de l'actionnaire

Dans l'hypothèse d'une souscription intégrale des actions, tant pour celles offertes dans le cadre du Placement Global et de l'offre à Prix Ouvert que pour celles réservées aux salariés, l'impact sur les capitaux propres par action de la présente émission d'actions nouvelles est la suivante :

Quote-part des capitaux propres consolidés par action (En € au 31 décembre 2004)	Emission de 307.650 actions	Emission de 239.963 actions (**)
Avant augmentation de capital	1,27 €	1,27 €
Après augmentation de capital au prix de 11,79 € (bas de fourchette)*	2,20 €	2,00 €
Après augmentation de capital au prix de 13,70 € (haut de la fourchette)*	2,37 €	2,14 €

\* Avant imputation des frais d'introduction sur la prime d'émission.

\*\* En cas de limitation à 75% de l'opération publique (et donc de renonciation aux cessions) et de souscription à 100% de l'offre réservée aux salariés.

L'impact sur la quote-part de capital d'un actionnaire qui détient préalablement à la présente émission, 1% du capital (soit 30.736 actions), est la suivante :

Incidence sur la détention du capital	Quote-part de capital détenue
Avant émission	1 %
Après émission de 307.650 actions nouvelles	0,91 %
Après émission de 239.963 actions nouvelles (*)	0,93 %

\* En cas de limitation à 75% de l'opération publique (et donc de renonciation aux cessions) et de souscription à 100% de l'offre réservée aux salariés.

## 2.2.5 Répartition du capital et des droits de vote avant et après admission

Le tableau ci-dessous a été établi en présentant les deux hypothèses suivantes :

**Cas 1** : Placement à 100% des titres faisant l'objet tant du Placement Global que de l'OPO et souscription intégrale de l'Offre réservée aux Salariés ;

**Cas 2** : Limitation du Placement Global et de l'OPO à 75% de l'émission de titres envisagée (et renonciation aux cessions d'actions) et souscription intégrale de l'Offre Réservee aux Salariés.

Actionnaires	Avant introduction		Après introduction (cas 1)		Après introduction (Cas 2) Emission limitée à 75%	
	Nb actions & droits vote	%	Nb actions & droits vote	%	Nb actions & droits vote	%
Christophe CREMER	738.400	24,02 %	738.400	21,84 %	738.400	22,28 %
Hervé SCHRICKE	76.400	2,49 %	76.400	2,26 %	76.400	2,31 %
FCPR VENTECH A et FCPR Ventech Coinvest (1)	834.200	27,14 %	834.200	24,67 %	834.200	25,18 %
FCPR GALILEO II	540.000	17,57 %	540.000	15,97 %	540.000	16,30 %
<b>Sous total administrateurs</b>	<b>2.189.000</b>	<b>71,22 %</b>	<b>2.189.000</b>	<b>64,74 %</b>	<b>2.189.000</b>	<b>66,06 %</b>
Edmond de Rothschild Investments Partners (2)	268.000	8,72 %	268.000	7,93 %	268.000	8,09 %
Equity Vision SCR	32.000	1,04 %	32.000	0,95 %	32.000	0,97 %
<b>Sous total investisseurs</b>	<b>300.000</b>	<b>9,76 %</b>	<b>300.000</b>	<b>8,87 %</b>	<b>300.000</b>	<b>9,05 %</b>
Jean-Claude YANA	160.264	5,21 %	153.264	4,53 %	160.264	4,84 %
Alain CREMER	159.264	5,18 %	159.264	4,71 %	159.264	4,81 %
4 autres personnes physiques (3)	203.600	6,62 %	173.700	5,14 %	203.600	6,14 %
<b>Sous total personnes physiques</b>	<b>523.128</b>	<b>17,02 %</b>	<b>486.228</b>	<b>14,38 %</b>	<b>523.128</b>	<b>15,79 %</b>
<b>Sous total salariés</b>	<b>61.472</b>	<b>2,00 %</b>	<b>98.372</b>	<b>2,91 %</b>	<b>98.372</b>	<b>2,97 %</b>
Public	0	0,00 %	307.650	9,10 %	203.063	6,13 %
<b>Total</b>	<b>3.073.600</b>	<b>100,00 %</b>	<b>3.381.250</b>	<b>100,00 %</b>	<b>3.313.563</b>	<b>100,00 %</b>

(1) Ces deux fonds sont gérés par Ventech SA.

(2) A travers trois entités dont deux FCPR.

(3) dont trois des cédants au moment de l'introduction.

## 2.2.6 Engagements de conservation

Les engagements de conservation qui seront en vigueur au jour de l'inscription sur Alternext font partie intégrante d'un pacte d'actionnaires dont les principaux termes sont décrits au paragraphe 3.2.9.

## 2.2.7 But de l'émission

L'inscription de la Société à la cote d'Alternext doit lui permettre :

- De lever des fonds pour accélérer sa croissance,
- De faciliter le recrutement

- D'accroître la notoriété de la Société afin d'accélérer son développement,
- D'accroître sa crédibilité vis-à-vis de ses partenaires commerciaux,
- De faire bénéficier ses actionnaires actuels et futurs de toutes les protections et garanties offertes par un marché régulé,
- Et enfin, de doter la Société des moyens de financement offerts par la cotation auxquels elle pourra le cas échéant avoir recours en vue d'accompagner sa croissance interne ou d'éventuelles opérations de croissance externe.

### 2.2.8 Produits et charges relatifs à l'admission sur Alternext

Sur la base d'une émission à 100%, y compris la tranche salariée, (soit 307.650 actions) et d'un prix d'émission égal au milieu de fourchette (soit 12,75 € par action), le produit brut de l'émission s'élèvera à 3.828.442,50 €.

Sur la même base de prix d'émission, en cas de limitation de l'augmentation de capital ouverte au public à 75% du montant initialement prévu (soit 203.063 actions au lieu de 270.750 et souscription à 100% de l'opération réservée aux salariés), le produit brut de l'émission s'élèverait alors à 2.965.433,25 €.

La rémunération globale des intermédiaires financiers est estimée à 241 K€ (ramenée à environ 215 K€ en cas de limitation du placement à 75% de l'augmentation de capital initialement prévue). Les frais juridiques, comptables, administratifs et de communication financière liés à l'opération représentent un montant global de l'ordre de 148 K€.

Ces frais ainsi que la rémunération des intermédiaires financiers seront imputés en totalité sur la prime d'émission. En revanche, les frais de cession resteront à la charge des cédants.

Aucun des intermédiaires ne recevra de rémunération sous la forme de titres de la Société.

### 2.2.9 Garantie de bonne fin

L'augmentation de capital ne fera pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

De ce fait, le début des négociations sur le titre n'interviendra qu'à l'issue des opérations de règlement-livraison.

## 2.3 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION PUBLIQUE

Outre l'augmentation de capital réservée aux salariés de la Société, il est prévu la diffusion d'un maximum de 307.650 actions selon les procédures de diffusion suivantes :

► 61.530 actions, soit 20% , dans le cadre d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une « offre à prix ouvert », principalement destinée aux personnes physiques (« l'Offre Publique ») ;

► 246.120 actions, soit environ 80%, dans le cadre d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « Placement Global »), comportant :

- un placement public en France ; et
- un placement privé international dans certains pays, à l'exclusion, notamment, des Etats-Unis d'Amérique.

En cas d'exercice de la clause d'extension, le nombre d'actions supplémentaires sera affecté dans les proportions de 80% au nombre de titres total offerts dans le cadre du Placement Global et de 20% au nombre de titres total affecté à l'Offre Publique.

Il est précisé que la diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II (« Règles de marché de la Bourse de Paris ») des règles de marché d'Euronext.

Le nombre définitif d'actions offertes diffusées dans le cadre de l'Offre Publique d'une part, et du Placement Global d'autre part, arrêté dans le respect de l'article 321-115 du règlement général de l'AMF, est susceptible d'ajustement en fonction de la demande.

En particulier :

► le nombre définitif d'actions offertes diffusées dans le cadre de l'Offre Publique pourra être augmenté par prélèvement sur le Placement Global sans toutefois que le nombre d'actions diffusées dans le cadre de l'Offre Publique ne puisse excéder 30% du nombre total d'actions offertes diffusées. Ce « Claw-Back » sera automatiquement effectué en cas de sur-souscription d'au moins trois fois de l'Offre Publique,

► le nombre définitif d'actions offertes diffusées dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur l'Offre Publique, dans le cas où cette dernière ne serait pas entièrement couverte.

Le nombre définitif d'actions offertes respectivement dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global fera l'objet d'un avis d'Euronext Paris S.A.

### 2.3.1 Calendrier de l'opération

28 avril 2005	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus simplifié.
9 mai 2005	Ouverture du Placement Global, de l'Offre à Prix Ouvert et de l'Offre «Salariés».
16 mai 2005	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert et de l'Offre «Salariés».
17 mai 2005	Clôture du Placement à 12 heures. Conseil d'administration arrêtant les conditions définitives de l'opération. Publication par EURONEXT Paris de l'avis de résultat de l'Offre Publique et du Placement. Première cotation des actions sur Alternext d'Euronext Paris.
18 mai 2005	Publication dans la presse du communiqué confirmant le dimensionnement final de l'Offre Publique et du Placement Global.
20 mai 2005	Fin du délai de Règlement-Livraison. Conseil d'Administration actant le montant définitif de l'augmentation du capital sur présentation du certificat du dépositaire.
23 mai 2005	Début des négociations des actions de la Société sur Alternext d'EURONEXT Paris

### 2.3.2 Modalités définitives de l'Offre Publique et du Placement Global

Les modalités définitives de l'Offre Publique et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de presse le 18 mai 2005, dans au moins deux journaux quotidiens financiers de diffusion nationale, et d'un avis d'EURONEXT Paris le 17 mai 2005.

En cas de modification des modalités initialement arrêtées pour le Placement non prévue par le présent prospectus simplifié, un complément sera soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global seraient caducs si l'Autorité des Marchés Financiers n'apposait pas son visa sur ce complément.

### 2.3.3 Caractéristiques communes à l'Offre Publique et au Placement Global

#### 2.3.3.1 Prix Définitif

Le Prix Définitif des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global sera identique.

Il devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour la publication par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre Publique, soit le 17 mai 2005.

#### 2.3.3.2 Règlement et livraison

La date prévue pour le règlement à Meilleurtaux du produit de l'émission des actions émises dans le cadre du Placement est le 20 mai 2005.

#### 2.3.3.3 Garantie

L'émission des actions nouvelles ne fait pas l'objet d'une garantie de bonne fin telle que décrite dans l'article L225-145 du Code de Commerce.

En conséquence, les négociations sur les actions nouvelles interviendront postérieurement à l'émission du certificat du dépositaire.

Si au moins 75% de l'émission envisagée n'étaient pas souscrits, l'opération serait annulée et les ordres seraient caducs.

#### 2.3.3.4 Placement à l'étranger

L'Offre Publique est principalement destinée aux personnes physiques en France.

Il est précisé qu'aucune démarche n'a été entreprise par la Société en vue de permettre l'offre au public des actions offertes dans le cadre du Placement dans une juridiction étrangère. En particulier, les actions n'ont pas été enregistrées aux Etats-Unis d'Amérique en vertu du Securities Act de 1933. En conséquence, le prospectus ne pourra être utilisé à l'appui d'une quelconque offre ou cession d'actions aux Etats-Unis d'Amérique.

Le placement Global comportera un placement public en France et un placement privé international en dehors de France.

### 2.3.4 Caractéristiques principales de l'Offre Publique

#### 2.3.4.1 Durée

L'Offre Publique débutera le 9 mai 2005 et prendra fin le 16 mai 2005.

La date de clôture de l'Offre Publique pourra être avancée ou prorogée sous réserve de la publication d'un avis par EURONEXT Paris et de la publication par la Société d'un communiqué de presse annonçant cette modification dans au moins deux journaux quotidiens financiers de diffusion nationale, au plus tard la veille de la nouvelle date de clôture ou de la date de clôture initialement prévue, selon le cas. En cas de prorogation de la date de clôture, les donneurs d'ordres dans le cadre de l'Offre Publique pourront, s'ils le souhaitent, révoquer avant la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique, les ordres émis avant la publication de ce communiqué auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique.



#### 2.3.4.2 Nombre de titres offerts

61.530 actions offertes représentant 20 % du placement.

En cas d'exercice intégral de la clause d'extension (36.900 titres), le nombre total d'actions offertes à l'Offre Publique sera porté à 68.910.

Le nombre définitif d'actions offertes diffusées dans le cadre de l'Offre Publique pourra être augmenté par prélèvement sur le Placement Global sans toutefois que le nombre d'actions diffusées dans le cadre de l'Offre Publique ne puisse excéder 30% du nombre total d'actions offertes diffusées. Ce « Claw-Back » sera automatiquement effectué en cas de sur-souscription d'au moins trois fois de l'Offre Publique.

Dans l'hypothèse où l'Offre Publique ne serait pas entièrement souscrite, le nombre de titres offerts dans le cadre de l'Offre Publique pourra être réduit afin d'augmenter le nombre de titres offerts dans le cadre du Placement Global.

Cette décision sera prise au plus tard lors de la fixation du Prix Définitif.

#### 2.3.4.3 Personnes habilitées à émettre des ordres en réponse à l'Offre Publique

Les personnes physiques ainsi que les personnes morales sont habilitées à émettre des ordres en réponse à l'Offre Publique.

#### 2.3.4.4 Ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'Offre Publique

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions demandées. Ils devront être exprimés sans limitation de prix et seront réputés stipulés au Prix de l'Offre Publique.

En application de l'article P 1.2.16 des règles d'organisation et de fonctionnement d'EURONEXT Paris, les ordres seront décomposés en fonction du nombre de titres demandés :

- ▶ Entre 1 et 100 titres inclus, ordres A,
- ▶ Toute quantité de titres supérieure à 100, ordre B.

L'avis de résultat de l'Offre Publique qui sera publié par Euronext Paris indiquera les réductions éventuelles appliquées aux ordres d'achat, étant précisé que les ordres A bénéficieront d'un traitement préférentiel dans le cas où tous les ordres d'achat ne pourraient pas être entièrement satisfaits.

Il est précisé :

- ▶ qu'un même donneur d'ordre ne pourra émettre qu'un seul ordre A. Cet ordre ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire,
- ▶ que s'agissant d'un compte joint, il ne pourra être émis qu'un maximum de deux ordres A,
- ▶ que le montant de chaque ordre ne pourra porter sur un nombre de titres représentant plus de 20% du nombre de titres offerts dans le cadre de l'Offre Publique,
- ▶ qu'au cas où l'application du ou des taux de réduction n'abouti-

rait pas à un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur.

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique pourront être servis avec réduction, suivant les modalités indiquées au paragraphe II.2.7.6 du présent prospectus.

#### 2.3.4.5 Réception, transmission et irrévocabilité des ordres émis en réponse à l'Offre Publique

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique devront être passés par écrit auprès de tous établissements de crédit ou entreprises d'investissement habilités à la réception et à la transmission d'ordres pour le compte d'investisseurs.

Les personnes ne disposant pas en France d'un compte permettant l'acquisition ou la souscription d'actions de la Société dans le cadre de l'Offre Publique devront à cette fin ouvrir un tel compte chez un prestataire de services d'investissement habilité lors de l'émission de leurs ordres.

Les ordres reçus pendant la période d'ouverture de l'Offre Publique seront irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des dispositions applicables en cas de fixation d'une nouvelle fourchette indicative de prix ou en cas de fixation du Prix du Placement Global en dehors de la fourchette indicative de prix visée ci-dessus (cf. paragraphe 2.2.2).

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique devront être reçus par des prestataires de services d'investissement habilités pendant la période d'ouverture de l'Offre Publique, soit au plus tard le 16 mai 2005.

Les prestataires de services d'investissement habilités en assurance, conformément aux modalités prévues dans l'avis d'ouverture de l'Offre Publique publié par Euronext Paris, la transmission à Euronext Paris aux fins de centralisation.

#### 2.3.4.6 Résultat de l'Offre Publique

Le résultat de l'Offre Publique fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris le 17 mai 2005 et d'un communiqué de presse publié le 18 mai 2005 dans au moins deux quotidiens financiers de diffusion nationale.

Cet avis et ce communiqué mentionneront le ou les taux de réduction éventuels appliqués aux ordres A et B.

### 2.3.5 Caractéristiques principales du Placement Global

#### 2.3.5.1 Durée du Placement Global

Le Placement Global débutera le 9 mai 2005 et prendra fin le 17 mai 2005 à 12 heures. En cas de prorogation de la date de clôture de l'Offre Publique, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis, sauf pour les particuliers.

### **2.3.5.2 Nombre de titres**

246.120 actions, soit 80% de l'opération seront offertes dans le cadre d'un placement global.

En cas d'exercice intégral de la clause d'extension (36.900 titres), le nombre total d'actions offertes dans le cadre du Placement Global sera porté à 275.640.

Le nombre définitif d'actions offertes diffusées dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur l'Offre Publique, dans le cas où cette dernière ne serait pas entièrement couverte.

### **2.3.5.3 Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global**

Tous les investisseurs (personnes morales ou personnes physiques) sont habilités à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global.

### **2.3.5.4 Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global**

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montants demandés. Ils pourront comprendre des conditions relatives au prix.

### **2.3.5.5 Réception et transmission des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global**

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par l'établissement introducteur au plus tard le 17 mai 2005 à 12 heures.

### **2.3.5.6 Résultat du Placement Global**

Les allocations finales seront effectuées à la diligence de la société de bourse Gilbert Dupont.

Le résultat du Placement Global fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris le 17 mai 2005 et d'un communiqué de presse publié le 18 mai 2005, dans au moins deux quotidiens financiers de diffusion nationale.

## **2.4 OFFRE RESERVEE AUX SALARIES**

### **2.4.1 Nombre de titres objet de l'Offre Réservée aux Salariés**

En vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 29 mars 2005, le conseil d'administration réuni dans sa séance du 28 avril 2005, a décidé le principe d'une augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), portant sur un nombre de titres maximum de 36.900 actions.

Ainsi, le conseil d'administration a décidé le principe d'une émission à souscrire en numéraire portant sur un maximum de 29.520 actions. En outre, conformément aux dispositions de l'article 443-5, le conseil d'administration a décidé de procéder à l'attribution gratuite d'actions de la Société dont les bénéficiaires seront chacun des souscripteurs à l'émission en numéraire précitée des 29.520 actions, et ce dans les proportions de 1 action attribuée gratuitement pour 4 actions souscrites en numéraire.

Au cas où le salarié adhérent au Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) ne souscrirait pas un multiple de 4 actions en numéraire, en vue de déterminer le nombre d'actions à attribuer gratuitement, le nombre d'actions effectivement souscrites en numéraire par chaque salarié sera arrondi au multiple de quatre (4) immédiatement inférieur.

### **2.4.2 Bénéficiaires de l'Offre Réservée aux Salariés**

L'offre « salariés » est exclusivement ouverte aux salariés ayant adhéré au Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place par Meilleurtaux.

### **2.4.3 Modalités de l'Offre Réservée aux Salariés et prix de souscription**

Les modalités détaillées de l'offre réservée aux salariés figurent dans les documents d'information mis à la disposition des bénéficiaires par la Société.

L'offre réservée aux salariés permet aux bénéficiaires de souscrire à des actions réservées aux salariés au même prix que le Prix du Placement Global et de l'Offre à Prix Ouvert. Ainsi, ce prix devrait être compris dans une fourchette de 11,80 € et 13,70 € par action.

En outre, pour quatre (4) actions souscrites en numéraire par tout salarié adhérent au PEE, il sera procédé à l'attribution gratuite de une (1) action de la Société au profit du souscripteur.



L'offre réservée aux salariés est réalisée sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par appel public à l'épargne visée au paragraphe 2.2.1.1 ci-dessus.

#### 2.4.4 Calendrier de l'Offre Réservée aux Salariés

Les principales dates de l'offre réservée aux salariés sont les suivantes :

9 mai 2005	Ouverture de la souscription
16 mai 2005	Clôture de la souscription
20 mai 2005	Centralisation et réunion du conseil d'administration constatant l'augmentation de capital et le nombre d'actions gratuites à attribuer
23 mai 2005	Admission des titres à la cote d'Alternext.

#### 2.4.5 Remise des ordres par les bénéficiaires de l'Offre Réservée aux Salariés

Pour souscrire, les bénéficiaires participants devront, ainsi qu'il leur aura été indiqué dans la brochure d'information qu'ils auront reçue, utiliser le bulletin de souscription joint à la brochure et le remettre au service du personnel dont ils dépendent.

La souscription d'actions Meilleurtaux est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'intégralité du prix de souscription.

Chaque bénéficiaire ne pourra remettre qu'un seul ordre. Le montant minimal de souscription est fixé à 150 €.

Chaque ordre émanant d'un bénéficiaire sera irrévocable même en cas de réduction de l'allocation selon les modalités décrites au paragraphe 2.4.6 ci-dessous. Toutefois, en cas de modification de la fourchette de prix indiquée au paragraphe 2.4.3, la Société en informera les bénéficiaires qui disposeront d'une nouvelle période d'offre réservée aux salariés d'une durée au moins égale à deux jours de bourse durant laquelle les ordres passés pendant la période de l'offre réservée aux salariés initiale pourront être révoqués et de nouveaux ordres irrévocables pourront être passés.

En cas de révocation des ordres passés pendant la période de l'offre réservée aux salariés précédente et à défaut de passation de nouveaux ordres irrévocables, les bénéficiaires pourront demander le remboursement du montant déjà versé.

Les modalités de la nouvelle période d'Offre réservée aux salariés et la nouvelle fourchette de prix seront précisés dans un avis d'Euronext Paris SA et par voie d'affichage sur les lieux de travail.

#### 2.4.6 Allocation de l'Offre Réservée aux Salariés

Une réduction des souscriptions reçues des bénéficiaires sera opérée si celles-ci excèdent le nombre maximal d'actions réservées aux salariés, à savoir 29.520 actions de la société.

Chaque souscription individuelle fera l'objet d'une réduction proportionnelle. Si le nombre d'actions résultant de cette réduction n'est pas un nombre entier, ce nombre sera arrondi au nombre entier immédiatement inférieur.

#### 2.4.7 Modalités de paiement de l'Offre Réservée aux Salariés

Les bénéficiaires souhaitant participer à l'Offre réservée aux salariés devront libérer leur souscription par versement volontaire par prélèvement sur compte bancaire en signant une autorisation de prélèvement (ou exceptionnellement par chèque bancaire à l'ordre de Meilleurtaux.

#### 2.4.8 Livraison, conservation et blocage des actions de l'Offre Réservée aux Salariés

Les actions réservées aux salariés souscrites dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés seront inscrites au compte de chaque actionnaire salarié le 23 mai 2005.

Un compte individuel sera ouvert par la Société Générale, au nom de chaque bénéficiaire ayant adhéré au PEE, sur lequel seront inscrites les actions souscrites par le bénéficiaire concerné ainsi que les titres qui lui auront été attribués gratuitement.

Les actions réservées aux salariés porteront jouissance à compter du 1er janvier 2005 et donneront ainsi droit aux dividendes éventuellement payés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et des exercices suivants.

Les actions dont la souscription est financée par des versements volontaires dans le PEE ainsi que celles attribuées gratuitement seront indisponibles pendant une durée de cinq ans courant jusqu'au 26 mai 2009 (inclus), sauf survenance d'un cas de déblocage anticipé prévu par les articles L.443-6, L.442-7 et R.442-17 du Code du Travail.

## 2.5 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR LES ACTIONS DONT L'ADMISSION EST DEMANDEE

Les dispositions statutaires résumées ci-dessous sont celles qui seront en vigueur le jour de l'admission des titres Meilleur taux à la cote d'Alternext.

### 2.5.1 Droits attachés aux actions

Les 3.073.600 actions constituant le capital de la Société, ainsi que les actions nouvelles à émettre en vue de l'admission des titres de la Société à la cote d'Alternext, sont toutes de même rang et confèrent les mêmes droits, tant dans la répartition des bénéfices que du boni éventuel de liquidation. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Lors de la tenue des Assemblées, chaque action donne droit à une voix.

### 2.5.2 Négociabilité des actions

Au jour de l'inscription des titres Meilleur taux à la cote d'Alternext, toutes les actions de la Société seront librement négociables dans les conditions et selon les dispositions légales et réglementaires.

### 2.5.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les actions seront, au choix de l'actionnaire, sous la forme au porteur ou nominatives pures ou administrées, inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la Société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet.

### 2.5.4 Régime fiscal des actions

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux investisseurs. Les personnes physiques ou morales doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation en vigueur dans leur Etat de résidence.

#### 2.5.4.1 Résidents fiscaux Français

#### Personnes physiques détenant des actions françaises dans leur patrimoine privé.

##### a) Dividendes

Les dividendes d'actions françaises sont pris en compte, après application des abattements mentionnés ci-après, pour la détermination du revenu global du contribuable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

En application de la Loi de Finances pour 2004, l'avoir fiscal est supprimé pour les dividendes mis en paiement à compter du 1er janvier 2005. Les dividendes perçus par les personnes physiques

à compter de cette date bénéficieront toutefois d'un abattement de 50% et d'un abattement global et annuel actuellement fixé à 2 440 € pour les couples mariés soumis à une imposition commune, ainsi que pour les partenaires liés par un pacte de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil soumis à une imposition commune, et à 1 220 € pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées avec une imposition séparée. Ce second abattement s'appliquera après l'abattement de 50% précité.

Le montant du dividende perçu est soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif (déduction faite des abattements mentionnés ci-dessus) ;
- à la Contribution Sociale Généralisée de 8,2% (déductible du revenu imposable à hauteur de 5,1%) ;
- à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- au prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- à la contribution additionnelle au prélèvement social de 0,3%, nouvellement instituée, non déductible du revenu imposable.

Les prélèvements sociaux demeureront calculés sur le montant des dividendes avant application des abattements.

En outre, les personnes physiques bénéficieront, au titre des dividendes perçus à compter du 1er janvier 2005, d'un crédit d'impôt égal à 50% du montant des dividendes reçus, avant application des abattements précités, plafonné à 230 € pour les couples mariés soumis à une imposition commune, ainsi que pour les partenaires liés par un pacte de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil soumis à une imposition commune, et à 115 € pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées avec une imposition séparée.

Ce crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des dividendes et est remboursable, en cas d'excédent.

##### b) Plus-values

Si le montant annuel des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées au cours de l'année civile excède, au niveau du foyer fiscal, le seuil fixé à 15 000 € pour les années 2004 et suivantes, les plus-values de cessions sur ces titres sont imposables, dès le premier euro, au taux effectif de 27% :

- 16% au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 8,2% au titre de la contribution sociale généralisée, non déductible du revenu imposable ;
- 0,5% au titre de la contribution au remboursement de la dette sociale, non déductible du revenu imposable ;
- 2% au titre du prélèvement social non déductible du revenu imposable ; et
- 0,3% au titre de la contribution additionnelle au prélèvement social, nouvellement instituée, non déductible du revenu imposable.

Les moins-values peuvent être imputées sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de la cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil des 15 000€ visé ci-dessus soit dépassé l'année de réalisation desdites moins-values. Pour l'application de ces dispositions, les gains de même nature comprennent notamment les gains nets imposables en cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année suivant son ouverture.

#### c) Régime spécial des PEA

Les actions émises par des sociétés françaises et par les sociétés établies dans un autre Etat membre de la Communauté Européenne, qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent, sont éligibles au titre des actifs pouvant être détenus dans le cadre d'un Plan d'Epargne en Actions, institué par la loi n° 92-666 du 16 juillet 1992.

A ce titre et sous certaines conditions, les dividendes perçus et les plus-values réalisées sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais restent néanmoins soumis à la contribution sociale généralisée, à la contribution au remboursement de la dette sociale, au prélèvement social de 2% et à la contribution additionnelle au prélèvement social de 0,3% nouvellement instituée.

Les moins-values subies dans le cadre du PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre.

Les pertes éventuellement constatées lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année seront imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cessions de valeurs mobilières (et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins value soit dépassé au titre de l'année considérée. La loi de Finances pour 2004 a prévu une mesure similaire pour les clôtures de PEA de plus de cinq ans intervenant à compter du 1er janvier 2005 à condition notamment que la totalité des titres figurant dans le plan ait été cédée à la date de clôture du plan (les titres ne doivent pas avoir seulement fait l'objet d'un transfert sur un compte titre ordinaire).

Il convient de noter que les revenus perçus dans le cadre d'un PEA ouvriront également droit au crédit d'impôt égal à 50% du dividende et plafonné à 115 € ou 230 € selon la situation de famille du bénéficiaire. Contrairement à l'avoir fiscal, ce crédit d'impôt ne fera pas l'objet d'un versement sur le plan mais sera imputable sur l'impôt sur le revenu, l'excédent éventuel étant restituable.

#### d) Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé, seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

#### e) Droits de succession et de donation

Les actions reçues par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation en France.

### Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

#### a) Dividendes

Les dividendes perçus seront compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit actuellement au taux de 33,1/3% augmenté d'une contribution additionnelle égale à 3% de l'impôt sur les sociétés et d'une contribution sociale égale à 3,3% du montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 € par période de douze mois.

Cependant, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur 7 630 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice considéré, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par des sociétés satisfaisant elles-mêmes à l'ensemble de ces conditions, le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé à 15%, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

Sous certaines conditions, les dividendes encaissés par les personnes morales détenant au moins 5% du capital de la société distributrice sont susceptibles, sur option, d'être exonérés (sous réserve de la prise en compte dans le résultat de la société bénéficiaire d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du montant des dividendes, majorés des crédits d'impôt y attachés, limitée au montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société au cours de la période d'imposition) en application des dispositions du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

#### b) Plus-values

La cession des titres autres que des titres de participations donne lieu à la constatation d'un gain ou d'une perte compris dans le résultat imposable au taux de 33,33% auquel s'ajoute la majoration complémentaire de 6% précitée réduite à 3% pour les exercices clos à compter du 1er janvier 2002 (Article 235 ter ZA du C.G.I.).

Pour les exercices clos à compter du 1er janvier 2000, une contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du C.G.I.) est en outre applicable ; elle est assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement de 763 000 € et dont le capital, entièrement libéré, est détenu de manière continue pour 75% au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions de libération du capital, de chiffre d'affaires et de détention du capital.

Les plus-values issues de la cession d'actions ayant le caractère de titres de participations ou qui sont fiscalement assimilées à des titres de participations sont éligibles au régime des plus-values à long terme, et imposable au taux de 19% auquel s'ajoute la majoration complémentaire de 6% précitée réduite à 3% pour les exercices clos à compter du 1er janvier 2002, et le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% de l'impôt sur les sociétés visée ci-avant, sous réserve de satisfaire à l'obligation de dotation de la réserve spéciale des plus-values à long-terme.

Les moins-values à long terme de cession peuvent être imputées sur les plus-values de même nature de l'exercice ou des dix exercices suivants.

Sont présumées constituer des titres de participation, les parts ou actions de sociétés revêtant ce caractère sur le plan comptable, ainsi que sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du C.G.I., et enfin les titres dont le prix de revient est au moins égal à 22 900 000 € qui remplissent les conditions ouvrant droit au régime des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du C.G.I. autres que la détention de 5% au moins du capital de la société émettrice.

#### **2.5.4.2 Non-résidents fiscaux de France**

##### **a) Dividendes**

Les dividendes distribués par des sociétés dont le siège social est situé en France font l'objet d'une retenue à la source de 25% lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire effectif est situé hors de France.

Sous certaines conditions, cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application des conventions fiscales internationales ou de l'article 119 ter du CGI.

Par exception, les dividendes de source française versés à des personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal ou leur siège en France et ouvrant droit au transfert de l'avoir fiscal en vertu d'une convention en vue d'éviter les doubles impositions, ne supportent, lors de leur mise en paiement, que la retenue à la source au taux réduit prévu par la convention, à condition, notamment, que les personnes concernées justifient, avant la date de mise en paiement des dividendes, qu'elles ne sont pas résidentes en France au sens de cette convention (Bulletin Officiel des Impôts 4 –J-1-94 instruction du 13 mai 1994).

L'avoir fiscal est, le cas échéant, remboursé sous déduction de la retenue à la source applicable au taux prévu par la convention.

##### **b) Plus-values**

Sous réserves des dispositions de l'article 244 bis du CGI, les dispositions de l'article 150-0 A du même code ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titres onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux effectués par les personnes qui sont fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B ou dont le siège social est situé hors de France. (Article 244 bis C du CGI).

##### **c) Impôt de solidarité sur la fortune**

En principe, l'impôt de solidarité sur la fortune ne s'applique pas aux personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4B du CGI, qui possèdent directement ou indirectement, moins de 10% du capital de la société.

##### **d) Droits de succession et de donation**

La France soumet aux droits de succession et de donation les titres des sociétés françaises acquis par voie de succession ou de donation par un non-résident français. La France a conclu avec un certain nombre de pays des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation, aux termes desquelles les résidents des pays ayant conclu de telles conventions peuvent, sous réserves de remplir certaines conditions, être exonérés de droit de succession et de donation en France ou obtenir un crédit d'impôt dans leur pays de résidence.

Il appartient aux actionnaires concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier.

#### **2.5.5 Place de cotation**

Les actions de la Société ont fait l'objet d'une demande d'admission sur Alternext et aucune autre demande d'admission n'est en cours auprès d'une autre place financière.

#### **2.5.6 Tribunaux compétents en cas de litige**

Sous réserve de conventions internationales, les tribunaux compétents, en cas de litige, sont ceux du siège social lorsque la Société est défenderesse, et sont désignés en fonction du lieu et de la nature des litiges, sauf dispositions contraires du Nouveau Code de Procédure Civile.

## 3 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

L'ensemble des dispositions statutaires ci-dessous intègrent les modifications approuvées par l'Assemblée Générale Mixte du 29 mars 2005 sous condition suspensive de l'admission des titres de la Société à la cote d'Alternext.

### 3.1 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR

#### 3.1.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

Meilleurtaux

#### 3.1.2 Siège social (article 4 des statuts)

25, rue La Boétie  
75008 Paris

#### 3.1.3 Durée de vie (article 5 des statuts)

La durée de vie de la Société qui a commencé le jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 16 septembre 1999, expirera le 16 septembre 2098, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### 3.1.4 Forme juridique (article 1 des statuts)

Meilleurtaux a été constituée sous forme de société à responsabilité limitée pour une durée de 99 ans, à compter de son immatriculation au RCS. Elle a été transformée en Société anonyme à conseil d'administration par une assemblée générale en date du 10 décembre 1999.

#### 3.1.5 Registre du Commerce et des Sociétés

La Société a été immatriculée le 16 septembre 1999 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 424 264 281.

#### 3.1.6 Code NAF

Code NAF : 723 Z

#### 3.1.7 Objet social (article 2 des statuts)

► La société a pour objet, en France et dans tous les pays : toutes activités de courtage en crédit et de placements (notamment en matière immobilière et mobilière) ;

► toutes activités de courtage en assurances (notamment, assurance vie, prévoyance, et autres) ;

► toutes activités de conseil et d'expertise aux particuliers et aux entreprises dans tous les domaines liés à l'ingénierie patrimoniale, et la gestion de patrimoine sans que cela soit exhaustif ;

► toutes activités d'agent immobilier comprenant toutes les activités immobilières (transactions et gestion) et, par ailleurs, l'activité des entreprises ;

► la conception, la réalisation, la production, l'édition, l'achat, la distribution, la vente, l'intermédiation, l'installation, l'hébergement, l'exploitation, la gestion, la maintenance, la location, la mise à disposition, la démonstration de tous systèmes et de tous services, permettant par tous moyens, notamment matériels et/ou logiciels, l'envoi, le transport, le recueil, l'affichage, la consultation, le stockage, le traitement de toutes informations, voix, données ou images, à destination ou en provenance de tous publics, pris dans un cadre professionnel ou privé ;

► l'assistance, le conseil, la formation, ainsi que tous les services associés et toutes prestations techniques, commerciales ou autres et toutes activités connexes et annexes, dans ces domaines ;

► la participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location-gérance ;

► la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;

► la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

► et, plus généralement, la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles, pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.



### 3.1.8 Exercice social

L'exercice social court du 1er janvier au 31 décembre.

### 3.1.9 Assemblées générales (articles 24 à 29 des statuts)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

### 3.1.10 Affectation des bénéfices (article 32 des statuts)

Sur le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fond de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fond de réserve atteint 10% du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale devient inférieure à ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire. Sur ce bénéfice, l'assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives ou de reporter à nouveau.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable (...).

### 3.1.11 Modalités de paiement des dividendes (article 33 des statuts)

L'article 33 des statuts prévoient la possibilité pour l'Assemblée, conformément aux dispositions de l'article L.232-18 du Code de commerce, de proposer à chaque actionnaire, une option du paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, en tout ou partie, par remise d'actions nouvelles de la Société.

### 3.1.12 Seuils statutaires (article 12 des statuts)

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou contrôler, directement ou indirectement, un nombre d'actions représentant plus de 3%, du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote, doit, dans un délai fixé par décret, à compter du franchissement de ce seuil, déclarer à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen équivalent à l'étranger pour les actionnaires résidant hors de France, la date du franchissement de seuil, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède, ainsi que le nombre total de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital et les droits de vote qui y sont attachés.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les mêmes conditions chaque fois que la part du capital ou des droits de vote détenue, franchira, à la hausse ou à la baisse, un multiple entier de (3%) du capital ou de droits de vote.

Les informations mentionnées aux deux paragraphes précédents sont également faites dans les mêmes délais lorsque la participation au capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils prévus au premier alinéa.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, conformément aux stipulations ci-dessus, sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction égale à 2% du capital ou des droits de vote de la Société.

### 3.1.13 Acquisition de la majorité du capital ou des droits de vote : Garantie de cours

Dans l'hypothèse où une personne physique ou morale, agissant seule ou de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce (ci-après dénommée individuellement l'«Initiateur », étant précisé que, en cas de pluralité de personnes agissant de concert avec l'Initiateur, ces dernières seront solidairement tenues des obligations qui pèsent sur l'Initiateur aux termes du présent article), acquerrait ou conviendrait d'acquérir, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés que l'Initiateur contrôlerait ou dont il viendrait à prendre le contrôle au sens de l'article L.233-3 I. et II. du Code de commerce, un bloc de titres lui conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'il détient déjà, la majorité du capital ou des droits de vote de la Société, l'Initiateur devra proposer à tous les autres actionnaires d'acquérir toutes les actions qu'ils détiennent respectivement au jour du franchissement du seuil susmentionné.

L'offre d'acquisition des actions sera ferme et irrévocable et ne pourra être conditionnée à la présentation d'un nombre minimal de titres ou à une quelconque autre condition suspensive.

L'offre d'acquisition des actions devra faire l'objet d'un avis publié dans un journal d'annonces légales et dans un quotidien économique et financier de diffusion nationale, qui devront comprendre notamment l'identité de l'Initiateur et le cas échéant des personnes agissant de concert avec lui, le pourcentage détenu en capital et en droits de vote dans la Société par l'Initiateur et, le cas échéant, les personnes agissant de concert avec lui, le prix par action proposé pour les actions visées, le nom et les coordonnées de l'établissement centralisateur des ordres, un calendrier des opérations indiquant la date de début de l'offre, la date de clôture de l'offre (qui ne pourront être espacées de moins de dix (10) jours de bourse) ainsi que la date de règlement-livraison.

Le prix auquel l'Initiateur devra se porter acquéreur sur le marché sera le prix auquel la cession du bloc a été ou doit être réalisée, et seulement à ce cours ou à ce prix.

Tous les détenteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital qui souhaitent bénéficier des termes de l'offre devront, si les termes et conditions des valeurs mobilières qu'ils détiennent le permettent, et à compter du jour de publication de l'avis susmentionné dans un journal d'annonces légales et jusqu'au cinquième jour de bourse précédant la fin de l'offre susmentionnée, exercer, souscrire ou convertir l'intégralité des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qu'ils détiennent alors de manière à devenir titulaires d'actions et être en mesure de participer à l'offre. Dans le cas où ces valeurs mobilières ne seraient pas exerçables, ou convertibles pendant la période d'offre, l'Initiateur devra étendre son offre de telle sorte que ces personnes puissent lui apporter leurs actions, aux mêmes conditions que l'offre initiale, le jour où elles pourront exercer ou convertir les valeurs mobilières qu'elles détiennent.

L'Initiateur devra déférer sans délai à toute demande d'information qui lui serait demandée par la Société, en rapport avec les stipulations du présent article.

### **3.1.14 Forme des actions (article 9 des statuts)**

Les actions de la Société pourront prendre la forme :

- Soit au porteur,
- Soit nominative.

L'article 9 des statuts de la Société prévoient la possibilité de demander, à tout moment, dans les conditions légales et réglementaires, au dépositaire central d'instruments financiers, l'identité, l'adresse, la nationalité, l'année de naissance, ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution, des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

### **3.1.15 Droits de vote double**

Néant.

### **3.1.16 Consultation des documents sociaux**

L'ensemble des documents sociaux peut être consulté au siège social de la société.

## 3.2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL

### 3.2.1 Capital social

Au 15 avril 2005, le capital de la Société s'élève à 491 776 € divisé en 3 073 600 actions de 0,16 € de nominal chacune, entièrement libérée, toutes de même catégorie.

### 3.2.2 Evolution du capital social depuis la création de la Société

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission ou d'apport	Nombre d'actions créées	Valeur nominale	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération
16 sept. 1999	Apport en numéraire Création	148.000 F	-	1.480	100 F	1.480	148.000 F
29 oct. 1999	Augmentation de capital	13.000 F	187.005 F	130	100 F	1.610	161.000 F
12 nov. 1999	Augmentation de capital	5.600 F	162.400 F	56	100 F	1.666	166.600 F
26 nov. 1999	Augmentation de capital	83.400 F	4.920.600 F	834	100 F	2.500	250.000 F
26 nov. 1999	Incorporation de réserves	1.750.000 F	-	17.500	100 F	20.000	2.000.000 F
31 mars 2000	Augmentation de capital	1.073.600 F	35.031.568 F	10.736	100 F	30.736	3.073.600 F
12 sept. 2000	Division du nominal par 100				1 F	3.073.600	3.073.600 F
Juin 2002	Conversion du capital en €	-	-	-	0,152449 €	3.073.600	468.567,30 €
30 juin 2004	Incorporation prime d'émission	23.208,70 €	-		0,16 €	3.073.600	491.776,00 €

### 3.2.3 Evolution de la répartition du capital sur 3 ans

Au cours des trois dernières années, les mouvements ayant affecté la répartition du capital sont les suivants :

Identité de l'actionnaire	Qualité de l'actionnaire	% du capital détenu avant l'opération	Date de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions acquises	Prix unitaire des actions acquises	Décote / Surcote (1)	% du capital acquis	% capital détenue après opération
Jacques DABOUDET	Salarié	0 %	1er juil. 2004	Cession de JC YANA	30.736	0,744 €	94,2 %	1 %	1 %
Jacqueline LOUAULT	Salariée	0 %	1er juil. 2004	Cession de A CREMER	30.736	0,744 €	94,2 %	1 %	1 %

(1) Calculée sur la base du de 12,75 € par action, soit le milieu de fourchette de prix.



Au cours des trois derniers exercices, la répartition du capital de la Société a évolué ainsi :

	Fin 2002	Fin 2003	Fin 2004
Actionnaires	%	%	%
Christophe CREMER	24,02%	24,02%	24,02%
Hervé SCHRICKE	2,49%	2,49%	2,49%
FCPR Ventech A et FCPR Ventech Coinvest (1)	27,14%	27,14%	27,14%
FCPR GALILEO II	17,57%	17,57%	17,57%
<b>Sous total administrateurs</b>	<b>71,22%</b>	<b>71,22%</b>	<b>71,22%</b>
Edmond de Rothschild Investments Partners (2)	8,72%	8,72%	8,72%
Equity Vision SCR	1,04%	1,04%	1,04%
<b>Sous total investisseurs</b>	<b>9,76%</b>	<b>9,76%</b>	<b>9,76%</b>
Jean-Claude YANA	6,21%	6,21%	5,21%
Alain CREMER	6,18%	6,18%	5,18%
4 autres personnes physiques (3)	6,62%	6,62%	6,62%
<b>Sous total personnes physiques</b>	<b>19,02%</b>	<b>19,02%</b>	<b>17,02%</b>
<b>Sous total salariés</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,00%</b>
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Les deux fond sont gérés par Ventech SA.

(2) A travers trois entités dont deux FCPR.

(3) dont aucune ne détient plus de 2,17% du capital.

### 3.2.4 Rachat par la société de ses propres actions

Néant.

### 3.2.5 Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous synthétise les autorisations approuvées par l'Assemblée Générale Mixte du 29 mars 2005.

	Durée de validité	Plafond (valeur nominal)
Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'action et/ou de valeurs mobilières	26 mois	75.000 € (1)
Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières	26 mois	225.000 € (1)
Emission avec suppression de DPS, d'action et/ou de valeurs mobilières réservée aux salariés adhérents à un PEE	5 ans	50.000 € (1)
Emission avec suppression de DPS au profit de salariés	18 mois	3.200 €
Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'action et/ou de valeurs mobilières	26 mois	
Possibilité d'augmenter le nombre d'actions en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel	26 mois	(1)
Augmentation de capital par incorporation de réserves primes, bénéfices ou autre	26 mois	150.000 € (1)
Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	38 mois	5 % du capital
Attribution d'actions gratuites	38 mois	5 % du capital (2)

(1) Ces montants ne sont pas cumulatifs. Le cumul maximum est fixé à 225.000 €.

(2) Ce montant s'impute sur le plafond maximum autorisé en matière de stock options.

### 3.2.6 Capital potentiel

Nature	Date d'émission	Prix d'exercice	Décote / Surcote (1)	Identité des détenteurs	Période d'exercibilité	Nb actions auxquelles donnent droit ces instruments	Dilution pouvant résulter de l'exercice (2)
BSPCE	12 sept. 00	5,13 €	59,76 %	Thierry JOVER	Jusqu'au 30 juin 2005	2.000	0,065 %

(1) Sur la base du milieu de fourchette de prix de 12,75 €;

(2) Sur la base d'un exercice à 100% et par au nombre d'actions existantes, soit 3.073.600 actions.

A l'exception des BSPCE décrits ci-dessus, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital.

### 3.2.7 Titres non représentatifs du capital

Néant.

### 3.2.8 Répartition du capital et des droits de vote au 15 avril 2005

Actionnaires	Avant inscription	
	Nb actions	%
Christophe CREMER	738.400	24,02 %
Hervé SCHRICKE	76.400	2,49 %
FCPR Ventech A et FCPR, Ventech Coinvest (1)	834.200	27,14 %
FCPR GALILEO II	540.000	17,57 %
<b>Sous total administrateurs</b>	<b>2.189.000</b>	<b>71,22 %</b>
Edmond de Rothschild Investments Partners (2)	268.000	8,72 %
Equity Vision SCR	32.000	1,04 %
<b>Sous total investisseurs</b>	<b>300.000</b>	<b>9,76 %</b>
Jean-Claude YANA	160.264	5,21 %
Alain CREMER	159.264	5,18 %
4 autres personnes physiques	203.600	6,62 %
<b>Sous total personnes physiques</b>	<b>523.128</b>	<b>17,02 %</b>
<b>Sous total salariés</b>	<b>61.472</b>	<b>2,00 %</b>
Public	0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>3.073.600</b>	<b>100,00 %</b>

(1) A travers trois entités dont deux FCPR et une société de gestion.

(2) A travers trois entités dont deux FCPR.

### 3.2.9 Pacte d'actionnaires

Les principales dispositions du Pacte en vigueur au jour de l'admission des titres Meilleurtaux sur Alternext sont les suivantes :

#### 3.2.9.1 Engagements de conservation

##### 3.2.9.1.1 Engagements pris par le Fondateur

Christophe CREMER s'engage irrévocablement à conserver (et donc à ne pas transférer en tout ou partie) :

- 1) 100 % des Valeurs Mobilières qu'il détient à la Date d'Introduction pendant une période de un (1) mois à compter de la Date d'Introduction ;
- 2) 95 % des Valeurs Mobilières qu'il détient à la Date d'Introduction pendant les onze (11) mois suivants le délai fixé au 1) ;
- 3) 80 % des Valeurs Mobilières qu'il détient à la Date d'Introduction pendant les douze (12) mois suivants le fixé au 2).

##### 3.2.9.1.2 Engagements pris par les Actionnaires Initiaux autre que le Fondateur

Les Actionnaires Initiaux, s'engagent irrévocablement, chacun en ce qui le concerne, à conserver (et donc à ne pas transférer, en tout ou partie) :

- 1) 100 % des Valeurs Mobilières qu'ils détiennent à la Date d'Introduction pendant une période de un (1) mois à compter de la Date d'Introduction ;
  - 2) 85 % des Valeurs Mobilières qu'ils détiennent à la Date d'Introduction pendant les cinq (5) mois qui suivent le délai fixé au 1) ;
  - 3) 70 % des Valeurs Mobilières qu'ils détiennent à la Date d'Introduction pendant les six (6) mois qui suivent le délai fixé au 2).
- Actionnaires concernés : Messieurs Alain CREMER, Hervé SCHRICKE, Jean-Claude YANA ainsi que deux autres personnes physiques détenant à elles deux, 3,38% du capital.

##### 3.2.9.1.3 Engagements pris par les Investisseurs

Les Investisseurs s'engagent irrévocablement, chacun en ce qui le concerne, à conserver (et donc à ne pas transférer, en tout ou partie) :

- 1) 100 % des Valeurs Mobilières qu'ils détiennent à la Date d'Introduction pendant une période de un (1) mois à compter de la Date d'Introduction ;
  - 2) 85 % des Valeurs Mobilières qu'ils détiennent à la Date d'Introduction pendant les cinq (5) mois qui suivent le délai fixé au 1) ;
  - 3) 70 % des Valeurs Mobilières qu'ils détiennent à la Date d'Introduction pendant les six (6) mois qui suivent le délai fixé au 2).
- Investisseurs concernés : Ventech, Galileo, Edmond de Rothschild Investments Partners et Equity Vision SCR.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les Parties au pacte reconnaissent que, selon l'évolution du cours des actions de la Société sur Alternext, Gilbert Dupont pourrait considérer que tout ou partie des contraintes de liquidité fixées au présent Pacte ne sont plus nécessaires ou que telle opération envisagée n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif sur le cours, en particulier en ce qui concerne les Transferts de blocs de Valeurs Mobilières.

En conséquence, les Parties pourront être déliées au cas par cas des stipulations figurant à l'article 2 ci-dessus à l'initiative, et donc sur demande, de Gilbert Dupont ou, en cas d'opération initiée par elles, avec l'accord écrit et préalable de Gilbert Dupont (qui pourra être donné par courrier, fax, e-mail ou tout autre procédé écrit).

##### 3.2.9.2 Représentation au conseil de la Société

Tant qu'ils seront actionnaires de la Société, et aux fins de satisfaire aux exigences découlant de la présence d'investisseurs ERISA (Employee Retirement Income Security Act) parmi leurs porteurs de parts, le FCPR Galileo II et le FCPR Ventech, auront droit, chacun pour ce qui le concerne, de faire désigner à tout moment un (1) Administrateur au sein du Conseil d'Administration de la Société.

En conséquence, les autres Parties s'engagent à voter en faveur de toute résolution tendant à l'exercice de ce droit pour le FCPR Galileo II et/ou le FCPR Ventech, que ce soit au conseil d'administration ou en assemblée générale des actionnaires de la Société.

Il n'existe aucune autre convention entre actionnaires.

### 3.2.10 Autres accords entre actionnaires

Entre les actionnaires suivants (ci-après « les Parties ») :

- Christophe CREMER
- Ventech (à travers les structures FCPR Ventech A et FCPR Ventech Coinvest)
- Galileo (à travers le FCPR Galiléo II)
- Edmond de Rothschild Investments Partners (à travers les structures FCPR Croissance Discovery et FCPR Mercury Discovery II), et,
- Equity Vison,

Et en présence de la société Meilleurtaux,

il a été signé un accord, qui entrera en vigueur au jour de l'introduction en bourse, et dont les principaux termes sont rappelés ci-dessous :

Les Parties rappellent que l'article 3.1 des Règles d'Alternext prévoit l'existence d'un mécanisme de garantie de cours pour les sociétés cotées sur Alternext en cas d'acquisition de la majorité du capital ou des droits de vote par une personne seule ou agissant de concert. Les Parties rappellent qu'un tel dispositif a été inséré à l'article 13 des statuts de la Société, qui aura ainsi vocation à s'appliquer jusqu'à ce qu'une disposition législative ou réglementaire ayant le même objet soit adoptée.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas supprimer l'article 13 des statuts jusqu'à l'adoption d'une disposition légale ou réglementaire similaire, ce dont la Société prend acte.

Dans le cas où certaines des Parties venaient à céder concomitamment un ou plusieurs blocs d'actions, représentant la majorité du capital ou des droits de vote de la Société, à un ou plusieurs cessionnaires agissant de concert, les Parties concernées s'engagent à ce que le(s) cessionnaire(s) s'engage(nt) à mettre en œuvre la garantie de cours prévue à l'article 13 des statuts de la Société.

Les Parties rappellent que le présent accord n'a pas d'autre objet et de portée que ceux résultant directement des développements du présent article.

Le présent accord entrera en vigueur à la date d'introduction de la Société sur le marché Alternext d'Euronext et deviendra automatiquement caduc dès l'entrée en vigueur de toute disposition législative ou réglementaire imposant la mise en œuvre d'une garantie de cours sur les sociétés cotées sur Alternext en cas d'acquisition du contrôle par un actionnaire ou un tiers, agissant seul ou de concert.

Il n'existe aucun autre accord entre actionnaires que celui mentionné ci-dessus.

### 3.2.11 Etat des nantissements et inscriptions

Néant.

A ce jour, aucun titre de la Société ne fait l'objet d'un nantissement et la Société n'a par ailleurs consenti aucun nantissement sur un de ses actifs.

### 3.2.12 Dividendes

#### 3.2.12.1 Politique de distribution

Sur les trois derniers exercices, Meilleurtaux n'a pas versé de dividendes afin de consacrer l'ensemble de ses ressources au financement de sa croissance.

Pour les exercices à venir, Meilleurtaux entend consacrer ses ressources au financement de sa croissance.

#### 3.2.12.2 Prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de 5 ans à compter de la date de mise en paiement seront prescrits au profit de l'État (Article 2277 du Code Civil).

### 3.2.13 Place de cotation

A la date du présent document de base, les titres de la société ne sont admis sur aucune place financière.

## 4 Renseignements sur l'activité du groupe

### 4.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE

#### 4.1.1 Historique

**1999** : Christophe Crémer crée Meilleurtaux, après avoir cédé à Sage, la société d'édition de logiciels de gestion pour micro-ordinateurs Sybel-Informatique qu'il avait fondée en 1984.

Il est convaincu que l'Internet constitue un moyen très efficace pour mettre en relation des particuliers à la recherche d'un prêt immobilier et les banques. A partir de la saisie d'un seul dossier de demande de crédit, il devait être possible de donner la possibilité aux consommateurs de comparer les propositions de plusieurs banques de manière simple et rapide.

Ainsi, OMNIGAIN (société éditrice du site Meilleurtaux.com) est créée en Novembre 1999. Une première levée de fonds de 760 K€ est réalisée auprès de Ventech en Novembre 1999.

OMNIGAIN devient alors l'un des tous premiers intervenants en matière de courtage de crédit immobilier sur Internet.

**2000** : Une seconde levée de fonds de 5,5 M€ environ est réalisée en mars 2000 auprès de Galileo, Ventech et Rothschild. Ces fonds étaient destinés au développement de l'activité, par une campagne marketing significative, l'embauche de collaborateurs et le développement d'une nouvelle version du site.

Le modèle de revenu initial reposait sur la facturation au contact prospect. Chaque fiche client pour laquelle un dossier et une proposition sélectionnée étaient transmis était facturée aux banques environ 20 €. Ce modèle de revenu a permis de mettre en place des partenariats avec 25 banques dans le courant de l'année 2000. Au cours de son premier exercice, 45.200 dossiers ont été déposés sur le site Meilleurtaux.com pour un chiffre d'affaires de 0,4 M€.

La rémunération de la Société a ensuite évolué pour passer d'un mode « fiche contact » à celui d'un commissionnement sur les crédits immobiliers mis en place.

La modification du modèle de revenu, plus incitatif pour les banques, a permis d'augmenter le nombre de banques partenaires qui est passé de 25 à fin 2000 à 53 fin 2002.

**2001** : En septembre 2001, la première agence physique est implantée pour permettre aux conseillers financiers de Meilleurtaux de recevoir en rendez-vous des clients intéressés et de les accompagner tout au long de leur projet. Le client conserve le choix d'être mis en contact directement avec les banques qu'il a choisies ou de prendre un rendez-vous avec un conseiller.

Ce nouveau service en agences permet aux clients d'être accompagnés dans le choix de la solution de financement, dans la négociation avec les banques et dans le suivi du financement jusqu'à la date de signature chez le notaire. Les banques profitent de dossiers de financement entièrement constitués, optimisant ainsi leur effort commercial.

**2002-2003** : Le réseau d'agences s'étend pour atteindre 5 agences en fin d'année 2003 (trois à Paris, une à Melun, et une à Lyon). Cette activité de courtage traditionnel était effectuée par l'intermédiaire d'une filiale Omnicourtage. L'année 2003 voit se concrétiser le succès du modèle tant au niveau du canal Internet qu'au niveau des agences.

Le chiffre d'affaires est passé de 3,4 M € en 2003 à 5,3 M € en 2004 (+ 57%). Le résultat s'affichait comme très nettement positif à 1,1 M€.

**2004** : Fort de ces résultats très satisfaisants, Meilleurtaux déclenche un programme ambitieux d'ouverture d'agences. Sur l'année 2004, la taille du réseau d'agences est multipliée par plus de trois, passant de 5 agences à 18 agences à fin 2004. Les résultats obtenus sur les agences ouvertes s'avèrent très positifs.

La forte croissance du nombre de dossiers déposés permet d'alimenter simultanément les agences physiques et la plateforme Internet avec un nombre élevé de prospects qualifiés. Plus de 180.000 dossiers sont reçus en 2004, en augmentation de 53 % sur 2003 et le chiffre d'affaires qui s'établit à 10,4 M€ marque une progression de 92% par rapport à l'exercice 2003.

Les charges liées au déploiement du réseau d'agences ont certes affecté le résultat net, il reste néanmoins positif à 484 K€ pour 2004.

A des fins de rationalisation, en septembre 2004, la filiale de courtage OMNICOURTAGE a été absorbée par OMNIGAIN. A cette occasion, la raison sociale de la société a été changée pour devenir Meilleurtaux SA.

Pour accompagner sa croissance dont les orientations principales seront le développement du réseau d'agences, pour assurer une présence nationale et la diversification des services financiers offerts, Meilleurtaux envisage de s'introduire en bourse.

#### 4.1.2 Chiffres clés

Consolidé (en K€)	2002	2003	2004
Chiffre d'affaires	3.400	5.493	10.432
Résultat d'exploitation	-175	1.148	747
Résultat net	-158	727	484
Actif immobilisé	369	364	1.861
Capitaux propres	2.688	3.415	3.899
Endettement financier	90	77	714
Total de bilan	3.711	4.635	6.800

Chiffres conformes aux recommandations du CRC 99-02

### 4.1.3 Organigramme juridique

En Juillet 2004, il a été procédé à la transmission universelle de patrimoine d'Omnicourtage, filiale à 100% de Meilleurtaux.

A ce jour, Meilleurtaux SA n'a qu'une seule filiale contrôlée à hauteur de 50,01%. Cette filiale dénommée « Centrale de Prêts Hypothécaires » (CPH) a été créée fin décembre 2004 sous forme de SAS pour y loger l'activité de crédits hypothécaires.

Les 49,99% restants sont détenus par un des dirigeants de CPH bénéficiant de nombreuses années d'expérience dans ce domaine, et chargée de développer ce pôle d'activité.

## 4.2 LE MARCHE DE MEILLEURTAUX ET SES ACTEURS

### 4.2.1 Le marché du courtage de crédit immobilier

#### 4.2.1.1 Un historique récent

Pratiqué depuis longtemps dans de nombreux secteurs d'activité, notamment dans l'assurance et dans les produits financiers, le courtage appliqué au domaine du crédit immobilier est très peu développé en France. L'approche du courtage allait à l'encontre des attentes des consommateurs qui voulaient conserver leur indépendance dans le choix de leur banque. On estime qu'au cours de l'année 2000, la part de marché du courtage en France se montait à 6 % seulement des prêts immobiliers.

Les acteurs existants étaient très peu connus, ils étaient principalement orientés vers les clients ayant des difficultés à trouver un crédit ou vers les particuliers situés dans les tranches de revenus moyennes.

#### 4.2.1.2 Un nouvel élan grâce l'émergence d'Internet

Le nouvel élan qu'a connu le marché du courtage en crédit immobilier est dû, en très grande partie, à l'avènement d'Internet. Par la facilité d'accès à l'information qu'il procure, Internet est rapidement devenu l'outil idéal pour comparer des offres et permettre aux utilisateurs de profiter de conditions financières attractives.

L'Internet a également mis en valeur le caractère entièrement gratuit pour les particuliers du service apporté par Meilleurtaux. En déposant un dossier sur le site Meilleurtaux.com, le particulier profite gratuitement d'un large éventail de choix possibles et conserve son entière liberté dans la décision finale.

Internet s'est rapidement imposé comme un nouveau canal de distribution connaissant des taux de croissance très importants. La plupart des secteurs d'activité bénéficie de ce nouveau canal: les produits culturels (livres, CD ...), les voyages, l'informatique,

l'immobilier et on peut estimer que l'Internet est appelé à conquérir progressivement des parts de marché encore plus importantes.

Le succès de l'Internet repose sur deux atouts essentiels : la facilité de recherche et d'accès à des informations sur les biens ou services (prise de commande, ventes aux enchères, renseignements pratiques, informations, etc.), et la possibilité de comparer rapidement les prix. Dans le domaine immobilier, on estime qu'aux Etats-Unis plus de 80 % des particuliers ont consulté une présentation de leur bien sur Internet avant de le visiter.

La possibilité de réaliser des économies en comparant les produits et les prix et en choisissant le prestataire le plus intéressant apporte un avantage considérable aux particuliers, c'est ce qui explique le succès de sites tels que Kelkoo, Mistergoodeal, etc.

Cette fonction de comparaison s'est également vite imposée dans le domaine financier. Les particuliers profitent d'informations détaillées sur les différentes solutions proposées et réalisent des économies financières substantielles (pour mémoire, une réduction de taux de 0,30 % pour un crédit de 200.000 euros sur 15 ans, représente une économie de près de 5.300 €).

#### 4.2.1.3 La montée en puissance du courtage de crédit immobilier

Face à la multiplication des offres bancaires et à des stratégies commerciales de plus en plus dynamiques de la part des banques, les particuliers souhaitent de plus en plus être accompagnés dans leur démarche par un prestataire indépendant, expert du domaine, à même de les assister dans leur choix. Les services d'un courtier sont gratuits (ou dans le cas d'un rendez-vous en



agence ne génère pas de frais supplémentaires) et ceci contribue également à rendre le service de courtage très attractif pour les consommateurs.

C'est pourquoi, on devrait assister à une poursuite de la croissance de la part de marché du courtage en crédit immobilier en France laquelle pourrait progressivement se rapprocher des parts de marché connus dans les principaux pays étrangers.

Part de marché du courtage en crédit immobilier	2004
Etats-Unis	60 %
Royaume-Uni	40 %
France	15 %

Source : Estimations Société

En 5 ans, le marché du crédit immobilier a progressé de 40% en volume atteignant 98,4 Md€ en 2004 contre 52 Md€ en 1999 (source : Banque de France). Dans le même temps, le marché cible de Meilleurtaux, à savoir celui des prêts non réglementés, a progressé de 42,6 % et représente environ 85% des prêts octroyés.

Sur la même période de 5 ans, le nombre de transactions immobilières est resté relativement stable autour de 100.000/an. En 2004, près de 720.000 crédits immobiliers ont été distribués (Source Bulletin Banque de France), chiffre marquant une relative stabilité d'une année sur l'autre. En revanche, le montant moyen du crédit a tendance à augmenter sous l'effet conjugué de la hausse des prix de l'immobilier, de la baisse des taux d'intérêts et de l'allongement de la durée des crédits.

Sur la base des prévisions établies par certains établissements bancaires, la part de marché du courtage est estimée à 15% en 2004 et devrait être multipliée par 2 dans les cinq prochaines années pour atteindre environ 30 % des crédits immobiliers en 2009.

A volume de transactions constant, Le marché global du courtage en crédits immobiliers passerait ainsi d'environ 200 M€ en 2004 à 400 M€ en 2009.

## 4.2.2 Les concurrents

Sur le marché du courtage de crédits immobiliers, Meilleurtaux est confronté à des formes de concurrence diverses.

### 4.2.2.1 Les acteurs traditionnels de courtage.

Les principaux concurrents historiques sont des réseaux d'agences de courtage de tailles variées.

Les deux principaux acteurs bénéficiant de nombreuses implantations à travers le territoire sont :

**CAFPI** : Créé il y a plus de 30 ans, ce réseau comprend 60 agen-

ces réparties sur le territoire et dispose de près de 70 partenariats auprès de banques. CAFPI indique avoir financé environ 18.000 prêts en 2004 (Source : Site CAFPI 04 04 2005). Depuis 2000, CAFPI a également pris le virage Internet à travers une offre de crédits immobiliers en ligne distribuée sous la dénomination « Votre Prêt.com ».

**ACE** : Ce réseau constitué d'une quinzaine d'agences, a traité en 2004, environ 8.000 dossiers de financements immobiliers pour un volume d'affaires de l'ordre de 1.200 M€ en progression d'environ 30% par rapport à 2003. ACE dispose environ d'une trentaine de partenariats bancaires (Source : ace-web.com le 24 03 2005).

Il existe également un grand nombre d'acteurs de petite taille, bénéficiant d'implantations réduites le plus souvent à l'échelon régional.

### 4.2.2.2 Les acteurs Internet

L'avènement d'Internet au début des années 2000 a permis l'apparition d'un grand nombre de sociétés de courtage en crédits immobiliers en ligne.

Plus d'une centaine d'acteurs sont encore identifiés sur le Web mais dans les faits, seul un petit nombre d'intervenants bénéficie d'une certaine notoriété. Sans prétendre à l'exhaustivité, peuvent être cités :

► **Panoranet / Empruntis.com** : Créée en mars 2000, Panoranet développe une activité de courtage en ligne de services financiers couvrant le crédit immobilier (par le biais d'environ 90 partenariats), le crédit à la consommation, l'assurance dommages et santé. La société a réalisé en 2003, un chiffre d'affaires d'environ 3,4 M€ dont 65% sur les crédits immobiliers (soit 2.500 prêts pour environ 340 M€ - source : « Capital » de Sept 2004), le solde ayant été généré par le produit de courtage de crédit à la consommation et d'assurance. Panoranet ne semble pas avoir de stratégie d'ouverture d'agences physiques.

► **Selectaux.com / Adomos (inscrit au Marché Libre)** : Créée en 1999, Adomos propose principalement un service de vente de biens en défiscalisation et son offre de courtage en crédit immobilier est aujourd'hui une activité moins importante. Adomos communique le chiffre de 700 réservations sur l'année 2004.

► **Discountis** : Initialement dédié aux crédits immobiliers, ce courtier dispose également d'une offre en matière d'assurances automobile et habitation. Son chiffre d'affaires 2003 s'est élevé à 0,4 M€. Discountis a été racheté par Empruntis en septembre 2004.

► **AB Courtage** : Intervenant exclusivement sur les crédits immobiliers, AB Courtage dispose de plus de 30 partenariats bancaires (Source : Site abcourtage.com le 30-11-2004). AB Courtage a vu se concrétiser environ 800 dossiers de prêts en 2003 pour un volume financé de près de 140 M€. (source : « Capital » de Septembre 2004).

► **Créditmust.com** : Creditmust est un acteur internet qui compte environ 12 conseillers qui traitent les dossiers à distance. D'après leur site Internet, Creditmust dispose également de deux agences physiques.

Meilleurtaux est donc un des très rares acteurs du secteur à avoir engagé depuis déjà plusieurs années, une stratégie de « click and mortar », en commercialisant son offre sous la même enseigne, quel que soit le canal de distribution.

Ainsi, Meilleurtaux dispose à ce jour en France d'un positionnement concurrentiel unique.

#### 4.2.2.3 Les professionnels de l'immobilier

Les professionnels de l'immobilier jouent un rôle significatif dans la distribution de prêts immobiliers en adressant aux banques les coordonnées de clients en phase d'achat d'un bien immobilier. Lorsqu'un particulier signe un compromis de vente, il est assez habituel que l'agence immobilière ou le promoteur lui propose d'adresser ses coordonnées à ses banques partenaires. Si le prêt est mis en place grâce à sa recommandation, le professionnel de l'immobilier perçoit une rémunération de l'ordre de 1 % du montant du prêt (souvent plafonné).

Meilleurtaux propose à ces professionnels de l'immobilier d'établir des relations de partenariat. Les professionnels de l'immobilier perçoivent une rétrocession de la part de Meilleurtaux dont le montant unitaire est moindre (entre 30 % et 50 % du montant versé par la banque) mais ils améliorent de manière substantielle leur taux de concrétisation et peuvent ainsi percevoir des revenus totaux plus importants. De plus la qualité du service apportée aux particuliers est meilleure et plus soignée. Les conseillers Meilleurtaux en agences aident les clients dans le choix de la meilleure solution de financement, et les accompagnent jusqu'à la signature définitive chez le notaire.

## 4.3 L'OFFRE DE MEILLEURTAUX

### 4.3.1 La référence du courtage en crédits immobiliers sur Internet

Meilleurtaux s'est appuyé sur la révolution Internet pour faire connaître le métier de courtier en crédit immobilier où il s'est rapidement imposé comme un acteur incontournable.

Indépendante de tout groupe bancaire, la Société agit en tant qu'intermédiaire afin d'apporter à sa clientèle de la manière la plus objective possible, les solutions de financement les plus attractives du moment en fonction des spécificités du projet.

Afin d'optimiser le choix du financement, Meilleurtaux a établi des partenariats avec la quasi-totalité des réseaux bancaires (plus de 100 banques à fin février 2005) permettant pour chaque projet, d'identifier la solution financière la plus attractive. Chaque de-

mande de prêt est analysée en appliquant les critères propres à chaque banque en terme géographique, marketing, risque et de type de projet. Si le dossier entre dans les critères de la banque, une proposition de financement est émise et le client pourra alors la consulter directement sur le site meilleurtaux.com.

Le particulier à la recherche d'un financement peut alors être mis en contact directement avec une banque partenaire choisie ou bien obtenir un rendez-vous avec un conseiller financier Meilleurtaux en agence (18 agences à fin 2004).

### 4.3.3 Les clients de Meilleurtaux

#### 4.3.3.1 Les particuliers, une audience croissante et de qualité

La parfaite adéquation du service de Meilleurtaux aux attentes du marché est illustrée par la très forte croissance de l'audience du site et du nombre de dossiers déposés.

#### 4.3.3.2 Analyse qualitative du client type

L'analyse des dossiers sur le site Meilleurtaux permet de définir le profil exact des particuliers qui ont déposé un dossier en 2004. Il se caractérise de la manière suivante :

- 10 % habitent à Paris, 27 % habitent en région parisienne hors paris, 62 % en province ;
  - 59 % ont moins de 35 ans, l'âge moyen est de 36 ans ;
  - 44 % ont un revenu annuel compris entre 28 K € et 50 K € ;
  - 9 % gagnent plus de 75 K € annuels ;
  - 79 % achètent une résidence principale et 16 % une résidence locative ;
  - 38 % sont cadres, 24 % employés, et 20 % fonctionnaires.
- On note également la présence d'une part significative de particuliers avec des revenus élevés. Plus de 5 % des particuliers ont des revenus supérieurs à 100.000 €/an (soit un total d'environ 10.000 clients par an).

Le profil type a relativement peu évolué entre 2002 et début 2005. Les quelques évolutions constatées sur cette période, sont les suivantes :

- La part des particuliers résidant en province est passée de 51 % à 65 % ;
- Les particuliers disposant d'un revenu compris entre 28 K€ et 50 K€ a progressé de 44 % à 47 %.

Le prêt moyen se monte à fin 2004 à 140 K€ contre 125 K€ fin 2002, soit une hausse de 17 %.

Ce profil d'audience, composé essentiellement de clients jeunes à revenus élevés, entre dans la cible privilégiée des établissements bancaires qui y trouvent une clientèle à fort potentiel d'équipement de services bancaires et donc de recettes.

#### 4.3.3.3 Une notoriété croissante

Le site Meilleurtaux.com connaît une progression constante de son audience en terme de pages vues comme de visiteurs. En février 2005, le nombre de pages vues s'est élevé à 3,7 millions en hausse de 113 % sur février 2004, le nombre de visiteurs uniques a atteint 366.000 en croissance de 95 % (voir graphique ci-dessous).

### 4.3.2 Une offre de contenu éditorial étoffée

Afin d'accompagner ses visiteurs tout au long de leur projet Meilleurtaux a développé un site Internet très complet et très convivial mis à jour régulièrement.

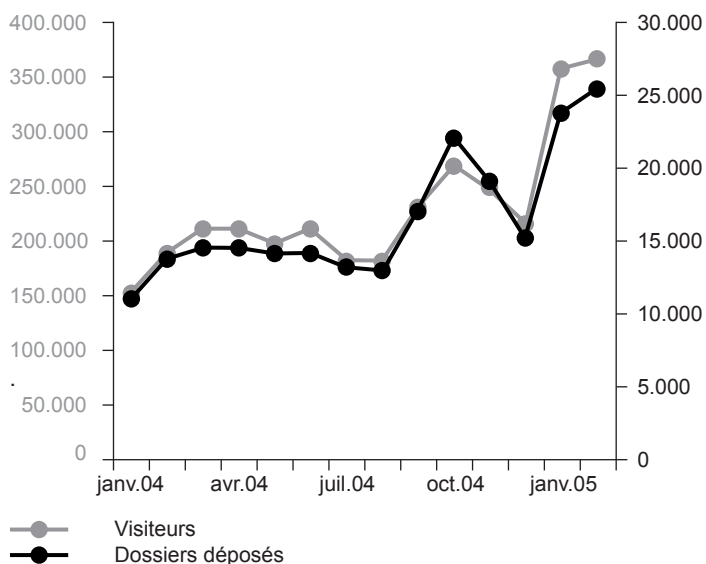
Le contenu du site Meilleurtaux comprend de nombreuses rubriques couvrant tous les aspects du financement immobilier : Guide du financement, Lexique, L'actualité juridique et fiscale, L'évolution des taux, Outils de simulation, etc...

La richesse du contenu éditorial du site Meilleurtaux.com lui a permis de devenir une référence en matière d'informations sur le financement immobilier, aussi bien pour les particuliers que pour les professionnels.

En outre, cette qualité de contenu permet à la Société de générer une audience très importante de particuliers qui sont encore à un stade de simple recherche et qui sont susceptibles de déposer un dossier de financement dès lors qu'ils auront identifié le bien immobilier qui leur convient.



### Evolution du nombre de visiteurs et de dossiers :



De façon régulière, environ 7 % des visiteurs déposent un dossier. Le nombre de dossiers de demandes de crédit déposés est en augmentation constante depuis 2001 et marque une forte accélération depuis 2003 :

	2001	2002	2003	2004
Nombre de dossiers déposés	44.576	63.800	122.463	182.935
Evolution en %		43 %	92 %	49 %

Les agences Meilleurtaux profitent, quant à elles, d'un nombre croissant de contacts provenant du « bouche à oreille » ou de recommandations. En 2004, les agences ayant plus d'un an d'activité, réalisent 35 % de leur activité par cet intermédiaire.

#### 4.3.3.4 Les avantages du point de vue du particulier

**La facilité de choix :** au plus tard dans les 48 heures après la saisie de son dossier, le particulier peut consulter à l'écran des propositions de financement personnalisées, établies à son attention. Avec l'aide d'un conseiller financier, il peut alors choisir les meilleures solutions possibles et s'orienter vers les banques les plus compétitives pour son projet.

**La liberté de service :** le particulier peut demander un rendez-vous en agence avec un conseiller financier Meilleurtaux ou choisir de prendre directement rendez-vous avec l'une ou l'autre des banques partenaires. Dans les deux cas, il est suivi et accompagné dans son projet.

**Un interlocuteur unique :** s'il choisit le rendez-vous dans une agence Meilleurtaux, le particulier profite des conseils d'un interlocuteur unique connaissant parfaitement les solutions de toutes les banques, qui assurera le montage du dossier et la négociation finale avec les banques. Cet interlocuteur unique répond à toutes les questions que se pose le particulier, il gère les contacts avec la banque choisie jusqu'à l'ouverture du compte.

**Un gain de temps appréciable :** grâce à l'étendue de ses partenariats bancaires, Meilleurtaux donne la possibilité, sans se déplacer, de comparer les solutions proposées par toutes les banques actives dans le financement immobilier. Il est immédiatement informé de l'état du marché et peut éviter un grand nombre de rendez-vous souvent inutiles. C'est pour lui un gain de temps très important tout en ayant l'assurance du meilleur choix possible.

**La qualité du conseil :** les interlocuteurs Meilleurtaux sont des spécialistes du crédit immobilier qui y consacrent toute leur activité professionnelle, ils acquièrent une expérience très approfondie du domaine. Ils sont en permanence informés des différentes solutions possibles pour proposer des offres personnalisées et des nouveautés que les banques sont amenées à proposer. Ils conseillent utilement et de manière entièrement objective les particuliers à toutes les étapes de leurs projets.

**Un service gratuit :** quelque soit le canal choisi, le service apporté par Meilleurtaux ne génère aucun coût supplémentaire pour les particuliers :

► Pour les particuliers mis en contact directement auprès d'une banque partenaire, la Société perçoit de la part des établissements prêteurs, une commission sur les montants de crédits finalement octroyés ;

► Pour les dossiers montés par une agence Meilleurtaux, le particulier verse les frais de dossier à Meilleurtaux, en contrepartie il est exonéré de frais de dossiers de la part de la banque. La société perçoit également de la part des établissements prêteurs, une commission sur les montants de crédits finalement octroyés.

Dans tous les cas, le particulier est assuré de réaliser des économies substantielles puisqu'il peut choisir librement la meilleure solution.

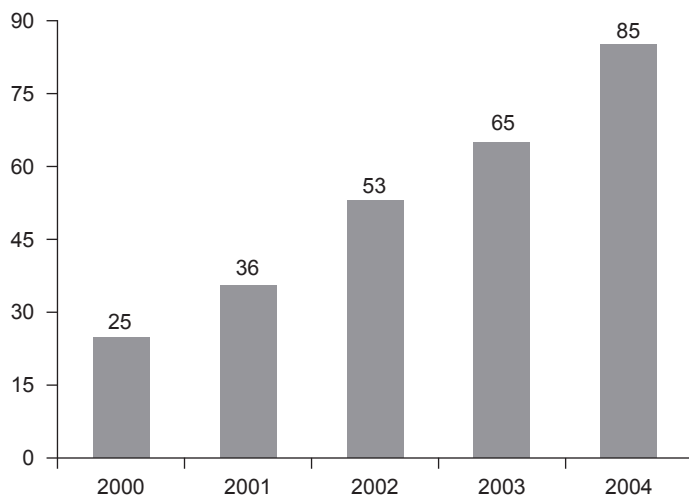
#### 4.3.4 Les banques, des partenaires à long terme

##### 4.3.4.1 Le plus grand réseau de partenaires bancaires

A fin février 2005, le nombre de conventions de partenariats est supérieur à 100, traduisant l'intérêt croissant des établissements bancaires pour l'offre de Meilleurtaux, qui constitue un véritable outil de conquête de nouveaux clients.

Meilleurtaux a développé des partenariats sur le long terme avec la quasi-totalité des banques actives dans le domaine du prêt immobilier. Par son professionnalisme et la qualité des dossiers transmis meilleurtaux compte le plus grand nombre de partenariats bancaires parmi les courtiers. A fin février 2005, Meilleurtaux compte plus de 110 partenaires bancaires.

### Nombre de partenariats bancaires :



Le réseau d'agences contribue au développement de ces partenariats en permettant de répondre aux attentes spécifiques de chacune des banques. Certaines banques souhaitent privilégier le canal internet, d'autres banques préfèrent recevoir des dossiers montés et réduire leur effort commercial.

Les outils de scoring et de tarification de Meilleurtaux permettent de prendre en compte les politiques commerciales et tarifaires de chaque banque en fonction de leurs contraintes locales.

Parmi les partenariats les plus actifs on note BNP Paribas, Caisse d'Epargne, Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel, Société générale, Groupe CIC... Meilleurtaux n'est donc confronté à aucune dépendance vis-à-vis d'un réseau bancaire (se reporter au paragraphe 4.5.4.1).

Qu'il s'agisse du traitement des dossiers à travers le site Internet ou par le biais d'une agence, Meilleurtaux formalise ses relations avec les établissements bancaires par la signature de conventions de partenariats dans lesquelles Meilleurtaux est mandaté par les banques partenaires pour exercer son activité de courtage en crédits immobiliers. Les principales dispositions sont résumées ci-dessous.

Il s'agit de conventions d'une durée de 1 an renouvelable, sans exclusivité pour l'une ou l'autre partie. La convention peut être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée, moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

Les engagements de la Société, en tant que mandataire des banques, sont notamment relatifs à :

- La promotion des crédits immobiliers octroyés par l'établissement bancaire soit par l'émission de propositions dans le site meilleurtaux, soit lors d'entretiens avec un conseiller Meilleurtaux.

- La transmission de dossiers relatifs aux projets de financement. Dans le cadre du service Internet la transmission des dossiers comprend les formulaires de saisie et les propositions de financement émises pour le compte de l'établissement. Dans le cadre du service par agence meilleurtaux, la transmission des dossiers de crédit comprend toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier de demande de prêt (justificatif de ressources, pièces liées à l'objet du prêt, relevés de compte...).

Les engagements des établissements bancaires concernent :

- La transmission à Meilleurtaux des caractéristiques financières des prêts appliquées par la banque sous la forme de barèmes que l'établissement bancaire est libre de modifier à sa convenance et à tout moment.
- L'étude des dossiers présentés, en général dans un délai de 48 heures, et la communication à Meilleurtaux de la décision concernant le financement.
- Le versement d'une commission d'intermédiation, la convention définit la nature des prêts octroyés donnant lieu à rémunération, le taux applicable et le plafonnement éventuel, ainsi que les conditions de paiement (fait générateur, délai).

Les deux parties s'engagent mutuellement à la plus complète confidentialité des informations fournies, notamment en terme de tarifs, de méthodes, de procédures, de procédés techniques et de toute autre information relevant de l'article L 511-33 du code monétaire et financier (secret professionnel).

Suite à la transmission d'un dossier par Meilleurtaux, l'établissement bancaire conserve une totale liberté quant à l'éventuelle formalisation d'une offre de financement à émettre en faveur du client.

#### 4.3.4.2 Les avantages de Meilleurtaux du point de vue des banques

**Un canal pour capter de nouveaux clients :** le crédit immobilier constitue un enjeu stratégique pour les banques qui leur permet de conquérir de nouveaux clients, c'est l'une des rares étapes dans la vie des particuliers au cours de laquelle ils sont susceptibles de changer de banque. Meilleurtaux apporte une source de prospects très intéressante pour toutes les banques.

**Un moyen de rationaliser la démarche commerciale :** la démarche commerciale de vente de prêts immobiliers est très lourde et contraignante. Elle nécessite souvent plusieurs rendez-vous, Meilleurtaux permet d'améliorer considérablement cette démarche. Les banques partenaires peuvent facilement recevoir les dossiers de demande, les conseiller par téléphone et les orienter après qualification dans leur réseau d'agences. Le réseau d'agences peut se concentrer sur les clients ayant un réel projet et ainsi optimiser leur effort commercial. Ce point est d'autant plus important que les conseillers bancaires ont des objectifs ambitieux sur une large palette de produits financiers.

**Une offre en adéquation avec une logique d'externalisation des services :** Les banques souhaitent améliorer leur productivité sur tous les plans et notamment sur le plan commercial. Un

des moyens consiste à se décharger de l'activité de prospection qui requiert la mise en œuvre de moyens conséquents. Le canal prescripteur Meilleurtaux répond précisément à cette stratégie. Les rendez-vous organisés en banque ont été soigneusement qualifiés, les dossiers transmis par les agences conseils sont parfaitement ciblés, montés avec un grand souci de rigueur, et les clients sont suivis dans toute leur démarche. Dans ces conditions, la banque ne prend qu'un seul rendez-vous avec le particulier : le rendez-vous de signature pour ouvrir le compte. Le partenariat avec un apporteur tel que Meilleurtaux représente ainsi une économie de moyens très importante pour les banques.

Les relations mises en place avec les banques partenaires sont pérennes car fondées sur un équilibre économique réel, Meilleurtaux joue pleinement son rôle d'apporteur d'affaires avec rigueur et objectivité, les banques profitent d'un apport de dossiers ciblés dans des conditions économiquement intéressantes pour elles. Avec son positionnement de courtier et la performance de son process de qualification des dossiers, Meilleurtaux devient un apporteur d'affaires privilégié pour les banques.

L'excellente qualité de ces relations montre l'efficacité du modèle mis en place par Meilleurtaux.

Canal	2002	2003	Progression	2004	Progression
Internet	1.445	1.939	34 %	3.198	65 %
Agences	965	1.444	50 %	3.165	119 %
Total	2.410	3.383	40 %	6.363	88 %

### 4.3.5 Un nombre de dossiers financés en forte progression

Le nombre de dossiers financés progresse fortement comme le montre le tableau suivant :

La contribution respective au chiffre d'affaires de chaque canal de distribution (Internet et agences) figure en note 15 de l'annexe des comptes consolidés.

Tout en prenant en compte ces évolutions positives, la société considère que le taux de concrétisation (nombre dossiers concrétisés/nombre de dossiers déposés) constitue également un des indicateurs clefs de l'activité de l'entreprise. Ce taux est passé de 2,76% en 2003 à 3,47% en 2004.

Ce taux doit s'analyser à plusieurs niveaux :

- sur le nombre de dossiers transmis, environ 40 % des dossiers ne sont pas transmis en banques en raison d'un avancement insuffisant, les particuliers n'ayant pas signé de compromis sont réservés pour un traitement ultérieur ;
- sur l'efficacité des processus bancaires, le taux de concrétisation varie selon les banques et selon les régions ;

► sur la performance des agences, chaque agence connaît des taux de concrétisation en progression grâce à sa meilleure maîtrise de l'environnement bancaire local et à l'augmentation de la part des dossiers reçus en direct ;

► La société s'attache à améliorer progressivement le taux de concrétisation par une meilleure adéquation entre la demande des clients et l'offre des banques partenaires.

### 4.3.6 Le business model

En matière de crédits immobiliers, le business model proposé par Meilleurtaux est le suivant :

#### 1 - Dossiers traités via la plate-forme Internet :

La Société perçoit auprès des établissements bancaires ayant octroyés les crédits, une commission de 1% sur le montant du prêt mis en place. En fonction des partenaires, ce montant est parfois plafonné.

#### 2- Dossiers traités par le biais d'une agence

La Société perçoit :

► Auprès des établissements bancaires ayant octroyé les crédits, une commission de 1% sur le montant du prêt mis en place. En fonction des partenaires, ce montant est parfois plafonné.

► Auprès des emprunteurs, des frais de gestion (de l'ordre de 500 à 600 €) qui se substituent aux frais de dossiers habituellement perçus par les banques.

## 4.4 UNE ORGANISATION ADAPTEE

Au-delà des avantages apportés par l'offre Meilleurtaux, l'efficacité du modèle repose avant tout sur une organisation rigoureuse et adaptée.

### 4.4.1 Organigramme fonctionnel

La Société est structurée par pôles :

- Direction des Partenariats Bancaires
- Direction Internet
- Direction Agences
- Direction Informatique
- Direction Marketing
- Direction Financière/RH
- Direction du Développement.

### 4.4.2 Les ressources humaines

#### 4.4.2.1 Le Comité de direction

##### Christophe Crémer - 50 ans – Président et fondateur

Diplômé d'HEC, Christophe Crémer a notamment fondé en 1984, Sybel Informatique, société éditrice de logiciels de gestion pour les PME. Sybel a été cédée au groupe Sage en 1998 alors qu'elle réalisait plus de 20M€ de CA et comptait près de 300 collaborateurs. Il a ensuite développé diverses activités dans le monde Internet avant de créer Meilleurtaux.

##### Thierry Jover - 47 ans - Directeur des Partenariats Bancaires

Diplômé de Sciences Politiques, Thierry Jover a débuté sa carrière en 1980, à l'UCB où il est resté 10 ans. Il a ensuite rejoint Sygma Banque (Groupe Cofinoga) en tant que directeur de région pendant 7 ans, puis a été correspondant commercial de la Banque La Hénin (Groupe Suez) à Nancy. Il a rejoint Meilleurtaux en début d'année 2000 comme directeur des partenariats bancaires.

##### Jacques Daboudet - 39 ans - Directeur Commercial

Diplômé de l'Institut Technique de Banque, Jacques Daboudet a débuté en 1986 au sein du Groupe Banque Populaire où il a occupé des postes de conseiller clientèle puis de responsable de secteur. En 1996, il devient directeur du marché de la prescription et des partenariats puis prend la direction du développement et des partenariats en 2000. En septembre 2001, il crée Finavenir (filiale Groupe Banque Populaire spécialisée dans le courtage de crédits immobiliers) dont il devient directeur commercial. Enfin, il rejoint Meilleurtaux en mars 2003 en tant que Directeur Commercial.

##### Thierry Frémont – 50 ans- Directeur Financier

Diplômé d'HEC, Thierry Frémont a connu, après 5 années d'expérience en cabinet d'audit, deux expériences significatives dans des laboratoires pharmaceutiques où il a notamment été directeur du Contrôle de Gestion pour Merck-Chimie en France de 1992 à 1999. Il a ensuite rejoint le groupe PCAS coté au Second Marché d'Euronext Paris en tant que Directeur Administratif et Financier. C'est en Janvier 2005 que Thierry Frémont rejoint Meilleurtaux au poste de Directeur Financier.

#### 4.4.2.2 Les collaborateurs

Au 31 décembre 2004, Meilleurtaux compte 206 collaborateurs répartis de la manière suivante :

Effectifs à fin décembre	2003	2004
Plateforme Internet	16	36
- dont conseillers financiers	13	30
- dont chargés de partenariats bancaires	3	6
Réseau d'agences	45	148
- dont conseillers financiers	35	120
- dont support administratif	10	24
Service Informatique	5	9
- dont R&D	3	6
- dont support	2	3
Marketing	2	5
Administration / Finances	7	8
Total	75	206

La croissance de la Société avec notamment le déploiement du réseau d'agences a généré une phase d'embauches importante.

La moyenne d'âge s'établit à 32 ans et le turnover constaté en 2004 était de l'ordre de 8 %. Il a principalement concerné la fonction de conseillers financiers téléphone.

Le budget formation 2004 s'est élevé à 120 K€. Les formations proposées étaient relatives au crédit immobilier, à la communication par téléphone et à Internet.

#### 4.4.3 Une plateforme Internet performante

Une plateforme téléphonique en charge du suivi clientèle a été mise en place en 2004 afin d'optimiser la qualification des dossiers et d'en assurer un suivi efficace jusqu'à l'obtention de leurs crédits. Ce processus offre de nombreux avantages en permettant :

- de conseiller le client sur son financement, de lui présenter les propositions des banques et les avantages qu'elles offrent tout en prenant en compte ses demandes particulières,
- de s'assurer que le client a un réel projet et qu'il souhaite effectivement prendre rendez-vous avec les banques choisies,
- d'orienter le client vers les banques les plus réactives du moment et de coordonner avec elles le bon déroulement des rendez-vous,
- de s'assurer auprès de la banque que Meilleurtaux sera bien considéré comme apporteur et pourra percevoir sa commission si le projet aboutit,
- de décharger complètement les banques partenaires de la tâche de qualification, de relance et de les aider dans leur démarche commerciale jusqu'à la signature.

Ainsi, Meilleurtaux a mis en place une plateforme composée de 28 conseillers financiers au téléphone qui sont en charge du suivi complet de l'intégralité des dossiers. Le conseiller contacte le client dès la fin de saisie de son dossier pour l'accompagner dans son financement jusqu'à la signature finale chez le notaire.

Après une phase de lancement et de mise au point des procédures et des outils notamment informatiques, le nombre de conseillers est en augmentation régulière pour gérer de manière personnalisée tous les clients.

Ce processus assure une très bonne maîtrise des dossiers et permet d'améliorer progressivement le taux de concrétisation. Il satisfait également les banques partenaires en aidant leurs collaborateurs dans le suivi des dossiers.

La plateforme d'appels, ouverte de 9h00 à 19h30 en semaine et de 10h00 à 18h00 le samedi, est organisée en deux équipes (9h00 / 18h00 et 10h00 / 19h30), les conseillers traitent chacun 20 à 30 nouvelles demandes de crédit par jour.

Ils disposent d'une formation minimale bac + 2 et bénéficient dès leur embauche, d'une formation sur l'outil de gestion de clientèle et sur le crédit immobilier.

Afin de fidéliser et de motiver les conseillers téléphoniques, Meilleurtaux a mis en place un système de rémunération fixe plus une partie variable assise sur des objectifs. La partie variable est de double nature : performances individuelles et performances collectives du service relation clientèle.

#### 4.4.4 Un réseau d'agences en expansion

Parallèlement à l'organisation commerciale dédiée à la gestion des dossiers par téléphone, Meilleurtaux a déployé un réseau d'agences physiques :

- Paris (6 agences)
- Bourg la reine
- Melun
- Bordeaux
- Lille
- Lyon (2 agences)
- Marseille
- Montpellier
- Nantes
- Nice
- Toulon
- Toulouse

En 2004, 13 nouvelles agences ont été ouvertes. Cet investissement commercial a représenté sur l'exercice 2004, une charge globale d'environ 1 M€.

Le choix des implantations s'est porté prioritairement sur les grandes villes. L'implantation des nouvelles agences se fera, d'une manière générale, dans des villes de plus de 100.000 habitants.

##### 4.4.4.1 Le profil-type d'une agence

Une agence type est située dans un quartier ayant un trafic important et facile d'accès. L'agence est également implantée, si possible, au plus proche des agences bancaires.

Le directeur d'agence a le plus souvent une expérience bancaire significative. Une grande proportion des conseillers financiers en agences (environ 70 %), ont également une expérience bancaire même si une diversité de formation est souhaitée. Les collaborateurs ont le statut de salarié, ils bénéficient à la fois d'un fixe intéressant et d'une rémunération variable incitative.

Après 3-4 mois, l'agence compte de six à sept conseillers. L'agence atteint son point mort après 7 mois d'activité, elle est pleinement productive à l'issue de sa première année.

Le démarrage de l'activité des agences est facilité par la disponibilité de dossiers en provenance du site Meilleurtaux.com qui permet de fournir immédiatement aux nouveaux conseillers un volant d'activité significatif. Ceux-ci peuvent débiter ainsi leurs rendez-vous clientèle très rapidement.

Progressivement, l'agence Meilleurtaux prend une relative autonomie par rapport aux dossiers du site, il est constaté que les dossiers du site ne représentent plus que 50 % de l'activité après une période d'environ 1 an.

Compte tenu du délai de signature chez le notaire, les premières facturations interviennent en général après 4 mois et ne deviendront réellement significatives qu'après une période de 7 à 8 mois environ.

##### 4.4.4.2 Le rôle des agences

Les collaborateurs de l'agence assurent à la fois :

- Une prestation de conseil dans le choix du financement le plus adapté à chaque client,
- la recherche de la proposition bancaire la plus attractive (taux, durée, assurance, garanties...). Le conseiller Meilleurtaux sélectionne la banque la plus appropriée pour le projet et assure la constitution intégrale du dossier qui sera transmis à l'établissement bancaire choisi.

Le suivi des particuliers qui ont un projet à échéance plus lointaine et qui sont en quête d'informations sur les possibilités de financement (environ 40 à 45% des dossiers reçus sur Internet).

En outre, le responsable d'agence a pour mission :

- De créer et d'animer un réseau local de partenaires;
- De développer la notoriété de Meilleurtaux auprès du tissu local de professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, promoteurs, etc.) pour constituer un réseau d'apporteurs d'affaires.



#### 4.4.4.3 La complémentarité des services Agences et Internet : un atout majeur de Meilleurtaux

Meilleurtaux est, à ce jour, le seul acteur du marché du courtage en crédits immobiliers à développer de manière proactive, une double approche Internet et « Physique ». Des synergies et des complémentarités fortes existent entre ces deux canaux de distribution. Les agences permettent de satisfaire les clients du site qui souhaitent obtenir un rendez-vous physique avec un conseiller et qui privilégie le gain de temps. Internet apporte un contact direct entre les particuliers et les banques pour améliorer et faciliter le bon déroulement des négociations.

Les agences Meilleurtaux apportent un atout considérable au développement de l'entreprise en lui donnant l'accès à de multiples sources de dossiers: les agences immobilières, les notaires, les comités d'entreprise et plus généralement en lui permettant de développer une très forte notoriété locale. Elles contribuent également à renforcer de manière très importante les relations locales avec les banques partenaires en leur adressant des dossiers entièrement montés et en les déchargeant de l'essentiel des actions commerciales sur ces dossiers.

#### 4.4.5 La direction des partenariats bancaires

##### 4.4.5.1 La direction des partenariats bancaires

Les missions principales de cette direction consistent à conclure de nouveaux partenariats et à animer les partenariats existants notamment en servant de relais permanent entre les interlocuteurs bancaires et les équipes de conseillers sur la plate-forme téléphonique.

► **La signature de nouveaux accords de partenariats** : L'approche commerciale de Meilleurtaux s'adapte au cas par cas à l'organisation fonctionnelle de chaque réseau bancaire. Les négociations peuvent être faites de manière très centralisée pour l'ensemble du réseau ou par une approche décentralisée.

► **Le suivi des partenaires** : Un suivi régulier est assuré avec chaque banque partenaire. Des outils informatiques permettent de mesurer les performances et visent à améliorer les ratios de conquête de clients de chaque banque.

La qualité des relations avec les partenaires bancaires et les améliorations continues qui sont apportées au processus de traitement des dossiers constituent une barrière à l'entrée significative pour un éventuel nouvel entrant.

#### 4.4.6 Les départements fonctionnels

##### 4.4.6.1 La direction de l'immobilier

Afin d'optimiser son réseau d'agences en terme de localisation géographique, de qualité de bureaux et de rapport qualité/prix, Meilleurtaux a mis en place une direction de l'immobilier. Cette direction est animée par Monsieur Bertrand Denis qui, avec plus de 15 ans d'expérience dans la constitution de réseaux physiques d'agences, connaît parfaitement les bonnes pratiques dans ce

domaine. Il fait profiter Meilleurtaux de son expertise de premier plan.

##### 4.4.6.2 Communication / Marketing

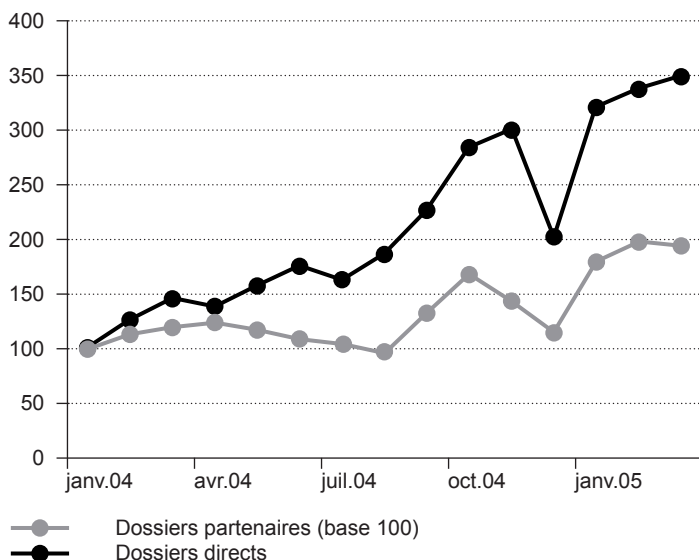
Meilleurtaux utilise les services d'une agence de communication pour gérer ses relations presse. Les campagnes de communication ainsi que le marketing sont sous la responsabilité directe du Président.

Par sa connaissance approfondie des marchés financiers et du financement immobilier, Christophe Crémer est devenu une source d'information à laquelle les journalistes font volontiers appel.

Meilleurtaux.com profite de la plus forte notoriété dans le domaine du courtage en crédit immobilier. Son développement s'est appuyé sur la qualité de son site Internet, sur des actions marketing performantes et sur une forte réactivité aux attentes des médias.

Parallèlement, la société a développé des partenariats très significatifs avec des sites Internet actifs dans le domaine immobilier (seloger, Immostreet, Pap, Yahoo, Kelkoo, etc.). Meilleurtaux fournit un contenu parfaitement adapté à la partie financement des sites et verse une rémunération à l'apporteur dès lors qu'une demande est saisie sur le site.

Evolution du nombre de dossiers  
dossiers partenaires v/s directs :



Au titre de l'exercice 2004, le budget marketing s'est monté à environ 650 K€.

#### 4.4.6.3 La direction des systèmes d'information

Sous la direction de Stéphane Kermabon, huit collaborateurs ont en charge les projets informatiques suivants :

- Le développement technique du site ;
- le développement en interne d'applications spécifiques au métier.

Depuis 3 ans, Meilleurtaux développe en interne l'intégralité de son système informatique. Plus de 60 applications ont été développées. Elles permettent de gérer tous les aspects du front office au back-office (saisie du dossier, analyse de crédit, gestion des propositions, envoi en banques, suivi des rendez-vous, reporting des agences, montage des dossiers, interface comptable automatisée).

La qualité de ces développements permet à Meilleurtaux d'innover et de mieux satisfaire ses clients, tant au niveau des particuliers que des banques. Meilleurtaux a développé une gamme de simulateurs financiers reconnus comme la référence dans le domaine et a mis au point des outils (notamment l'analyse financière temps réel et l'avis de financement Immobilier) très appréciés des internautes.

L'ensemble de ces logiciels constitue un actif significatif de la Société.

Les chantiers en cours en matière de nouvelles applications concernent notamment :

- Le perfectionnement des moyens d'information mis à disposition des banques,
- Le renforcement des outils de qualification des dossiers et d'orientation vers les banques,
- L'amélioration de la gestion des dossiers complexes (SCI...).

Le coût de développement cumulé de ces applications peut être estimé à 2 M€. Ces coûts, intégralement comptabilisés en charges, correspondent aux rémunérations des équipes de développement.

#### 4.4.6.4 La direction financière

Sous la responsabilité de Thierry Frémont, 6 personnes sont dédiées aux aspects comptables, juridiques, financiers et ressources humaines de la Société.

Les collaborateurs assurent les tâches suivantes :

- Suivi des agences,
- Etablissement des situations comptables mensuelles et annuelles,
- Respect des procédures de contrôle interne,
- Etablissement et suivi des budgets d'activité, de charges et d'investissements.

La gestion comptable est assurée à l'aide d'un logiciel Sage. Meilleurtaux a développé en interne une application de gestion

spécifique destinée aux agences et totalement interfacée avec le système comptable central.

La fonction Ressources Humaines est assurée au niveau de chaque agence pour les aspects liés à l'établissement des contrats de travail tandis que le suivi (suivi des périodes d'essai, visites médicales, etc.) est effectué au niveau du service comptable avec l'appui d'outils Internet performants.

Meilleurtaux utilise les services de trois banques : BNP Paribas, Société Générale et le CIC.

#### 4.4.6.5 Autres moyens

**Locaux :** Les locaux de Meilleurtaux sont situés à Levallois Perret où sont regroupées l'ensemble des fonctions centrales de la Société ainsi que la plateforme Internet, par ailleurs Meilleurtaux est locataire de l'ensemble des locaux occupés par les agences commerciales.

Tous ces locaux sont loués à des tiers dans le cadre de baux commerciaux.

**Investissements :** Les seuls investissements significatifs engagés par la Société au cours de l'exercice 2004 sont relatifs au déploiement du réseau d'agences passé de 5 à 18 implantations. Les investissements de nature corporelle concernent essentiellement les travaux d'agencements préalables à l'ouverture de ces agences ainsi qu'à l'acquisition de matériel informatique (équipement des nouveaux collaborateurs, serveurs, etc.).

Les investissements financiers sont principalement relatifs à des dépôts de garantie versés aux bailleurs au titre des baux d'agences.

Meilleurtaux estime que le coût de déploiement du réseau sur l'exercice a pesé sur le résultat d'exploitation à hauteur d'environ 1 M€. Ouvertes principalement au cours du second semestre, les agences n'avaient en effet pas encore atteint leur rythme de croisière au 31 décembre 2004.

La synthèse des investissements réalisés au cours des derniers exercices est la suivante :

(en K€)	2002	2003	2004
Incorporelles	0	13	35
Corporelles (*)	305	62	1.367
Financières	0	25	299
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>100</b>	<b>1.701</b>

(\*) Essentiellement liés à l'équipement des agences (matériel de bureau, informatique).

Les investissements ont été autofinancés à l'exception de certains matériels financés par crédit-bail (montant de la dette financière correspondant au retraitement du crédit-bail : 326 K€ au 31 12 2004 contre 58 K€ au 31 12 2003 et 64 K€ au 31 12 2002).

## 4.5 FACTEURS DE RISQUES

### 4.5.1 Dépendance vis-à-vis du marché de l'immobilier

Depuis la création de Meilleurtaux l'environnement du secteur de l'immobilier est extrêmement favorable. On assiste à une croissance très forte du marché du crédit immobilier. Cette situation est incontestablement favorisée par des taux d'intérêt très bas.

Le marché Immobilier comme tous les grands marchés est nécessairement cyclique et cette phase de hausse très forte des prix et du nombre de crédits accordés pourrait se ralentir dans l'avenir.

Ce caractère cyclique du marché immobilier ne devrait toutefois pas freiner significativement la croissance de la société :

► la part de marché du courtage en crédit immobilier est beaucoup plus faible en France qu'aux Etats-Unis ou en Angleterre. On peut estimer que les particuliers français seront de plus en plus attirés par les avantages du courtage en crédits immobiliers, un service gratuit qui leur permet de réaliser des économies importantes. La part de marché du courtage devrait ainsi progresser de manière sensible au cours des prochaines années,

► la part de marché de Meilleurtaux par rapport au nombre de prêts réalisés en France chaque année, reste extrêmement faible, elle se situe à environ 1 % en 2004 et environ 2 % en 2005. Une baisse globale du marché immobilier aurait peu d'impact sur la société et celle-ci serait vraisemblablement compensée par une hausse de la part de marché, notamment dans le contexte d'un marché du courtage en forte croissance,

► dans un environnement de hausse des taux d'intérêts, les particuliers deviendraient plus exigeants et seraient encore plus tentés de faire appel à un intermédiaire comme Meilleurtaux pour rechercher le meilleur prix,

► dans un marché moins porteur, les établissements bancaires seraient certainement encore plus favorables à une collaboration avec les courtiers en général et avec Meilleurtaux en particulier qui leur portera un flux de dossiers importants pour les aider à faire face à cette situation.

La qualité des partenariats avec les professionnels de l'immobilier constitue une source complémentaire de dossiers qui deviendra progressivement plus régulière et récurrente. De manière générale, la diversification des sources de dossiers que met en place Meilleurtaux apporte également une sécurité plus importante.

Risque de hausse des taux d'intérêt sur le marché immobilier

Une remontée des taux d'intérêt aura nécessairement une influence négative sur le marché immobilier en réduisant le pouvoir d'achat des emprunteurs. Cette hausse peut toutefois s'avérer une opportunité pour le marché du courtage :

► les taux d'intérêt devraient avoir un effet négatif sur les prix de l'immobilier avant d'affecter significativement les volumes qui sont

d'avantage déterminés par une demande réelle (augmentation du nombre de ménages estimée à 250.000 par an jusqu'en 2010),

► les particuliers seront plus sensibles à l'économie apportée par Meilleurtaux dans un contexte de taux d'intérêt élevés et devraient donc recourir de manière plus importante aux services de la société.

### 4.5.2 Risques liés à la concurrence

Grâce à son positionnement unique, Meilleurtaux estime être en mesure de s'affirmer progressivement comme l'acteur de référence dans son domaine.

La société estime également que la situation actuelle des intervenants du secteur ne devrait pas être profondément modifiée dans les années à venir.

D'une part, face au risque d'apparition de nouveaux acteurs, Meilleurtaux estime que développer et imposer une marque est un processus très long et fort coûteux, constituant ainsi une véritable barrière à l'entrée. La qualité du relationnel bâti avec les principaux réseaux bancaires existants contribue également à renforcer cette barrière.

D'autre part, afin de conserver son leadership face à la concurrence, Meilleurtaux s'attache à améliorer en permanence la qualité de ses prestations, suivi des prospects, le raccourcissement des délais de réponse et l'enrichissement permanent du nombre de partenariats assurant au consommateur le choix le plus éclairé.

### 4.5.3 Risques techniques

Le site est construit sur la base d'une architecture traditionnelle en matière d'e-commerce. Il est hébergé chez un prestataire externe: Easynet.

Par sécurité, le site dispose de sauvegarde et de plusieurs serveurs et accès à Internet redondants afin de faire face à d'éventuelles défaillances matérielles qui pourraient survenir.

### 4.5.4 Risques commerciaux

#### 4.5.4.1 Risques clients

Meilleurtaux n'est pas confronté à un risque d'insolvabilité de ses clients, la plus grande partie du chiffre d'affaires (plus de 80 %) étant réalisée avec des établissements bancaires. Le délai de paiement observé en 2004 est de l'ordre de 60 jours à compter de la mise place des crédits.

En application de la législation, les frais de dossiers perçus auprès des particuliers ne sont facturés qu'après la signature de l'acte chez le notaire. Il y a dès lors peu de risque de contestation.

Meilleurtaux estime à ce jour ne plus être dépendant d'établissements bancaires pris individuellement, même si un effort permanent doit être fait pour les satisfaire.



Au cours de l'exercice 2004, le principal réseau bancaire (au sein duquel chaque agence est indépendante) a généré 17,2 % du chiffre d'affaires contre 31,6 % en 2003. La part de l'activité générée par les cinq principaux réseaux bancaires a été réduite de 73,9% en 2003 à 62% en 2004.

#### 4.5.4.2 Risques fournisseurs

Meilleurtaux fait principalement appel à des fournisseurs de matériel informatique et de bureau. Ces biens utilisés étant totalement standards, Meilleurtaux n'est confronté à aucun problème d'approvisionnement ou de dépendance vis-à-vis de l'un de ses prestataires.

### 4.5.5 Risques juridiques

#### 4.5.5.1 Propriété intellectuelle

La Société est propriétaire des marques et dénominations suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Meilleurtaux</li> <li>▶ Meilleurtaux.fr</li> <li>▶ Meilleurtaux conseil</li> <li>▶ Meilleurtaux.com</li> <li>▶ Meilleurecrédit.com</li> <li>▶ Meilleurprêt.com</li> <li>▶ Clicprêt.com</li> <li>▶ Omniprêt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Meilleurplacement.com</li> <li>▶ Meilleuregestion.com</li> <li>▶ Meilleurpatrimoine.com</li> <li>▶ 1prêt.com</li> <li>▶ Meilleure-Assurance.com</li> <li>▶ MeilleurAssurance.com</li> <li>▶ MeilleurAssur.com</li> </ul>
--	---

41

La Société est également propriétaire des noms de domaines suivants : Meilleurtaux.fr, Meilleurstaux.com, Clicprêt, Easypret.

#### 4.5.5.2 Assurances

Meilleurtaux bénéficie des différentes polices d'assurances usuelles suivantes :

Risques couverts	Assureur	Expiration	Franchise	Montants couverts
Assurance informatique	Generali	31-12-2005	10% et 1,5 K€ max	300.000 €
Multirisques bureaux	Generali	31-12-2005	10% et 1,5 K€ max	150 K€ /agence + 230 K€ de frais supplémentaires /agence
RC entreprise	GAN	31-12-2005	15 K€	7.622.451 €
Garantie financière courtage agences	Lloyds	31-12-2005	2.286 €	115.000 €
Garantie financière transactions immobilières	Le Mans Caution	31-12-2005	0	30.000 €
Responsabilité Civile dirigeant	AIG	31-12-2005	0	770.000 €

#### 4.5.5.3 Réglementation

**Courtage en crédits immobiliers :** Au titre de son activité de courtage en crédits immobiliers, Meilleurtaux relève du statut d'« Intermédiaire en Opérations de Banque-IOB ». En effet, aux termes de l'article L519-1 du code monétaire et financier, « est intermédiaire en opérations de banque toute personne qui, à titre de profession habituelle, met en rapport les parties intéressées à la

conclusion d'une opération de banque, sans se porter du croire», c'est-à-dire sans se porter garant de la solvabilité des parties.

Les opérations de banque recouvrent la réception de fonds du public, les opérations de crédit, ainsi que la mise à la disposition de la clientèle ou la gestion de moyens de paiement (L311-1 du code monétaire et financier).

L'article L519-2 du code monétaire et financier impose que l'une des parties soit un établissement de crédit.

L'intermédiaire en opérations de banque doit agir en vertu d'un mandat donné par l'établissement de crédit précisant la nature et les conditions des opérations qu'il est autorisé à accomplir. Cette activité ne requiert pas l'obtention d'agrément mais suppose le respect de certaines contraintes, notamment celles relatives au démarchage bancaire. A ce titre, Meilleurtaux n'exerce pas d'activité de démarchage telle que définie à l'article L341-1.

Si l'intermédiaire en opérations de banque n'a pas à justifier d'un agrément ou d'une déclaration auprès des autorités bancaires. Il doit cependant remplir les conditions d'honorabilité imposées par l'article 13 de la loi du 24 janvier 1984 aux dirigeants des établissements de crédit, dont :

► Ne pas avoir été condamné à une peine d'emprisonnement supérieure à deux mois en application de l'article 66 du décret modifié du 30 octobre 1935 unifiant le droit en matière de chèque ;

► Ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée, constituant d'après la loi française une condamnation pour l'un des crimes ou délits mentionnés au présent article ;

► Ne pas faire l'objet d'une mesure de faillite personnelle ou d'interdiction prévue à l'article 108 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ou avoir été déclaré en état de faillite par une juridiction étrangère quand le jugement déclaratif a été déclaré exécutoire en France et s'il n'a pas été réhabilité ;

► Ne pas faire l'objet d'une mesure de destitution de fonctions d'officier ministériel en vertu d'une décision judiciaire.

Meilleurtaux n'étant pas appelé à recevoir de fonds dans le cadre de son activité de courtage en crédits immobiliers, la Société n'est pas tenue de justifier d'une garantie financière afin d'assurer le remboursement desdits fonds.

**Courtage d'assurances :** En la matière, Meilleurtaux respecte les obligations liées à l'activité de courtiers d'assurance. Ainsi, conformément aux articles L. 530-1 et L.530-2 du Code des Assurances, la Société dispose d'une garantie financière et d'une assurance en responsabilité civile professionnelle.

**Autres activités :** Meilleurtaux a obtenu en janvier 2005, la carte professionnelle AFU l'autorisant à effectuer des transactions dans le domaine immobilier.

A l'avenir, Meilleurtaux veillera à respecter l'ensemble des réglementations qui pourraient lui être applicable du fait de la mise en œuvre d'une stratégie consistant notamment à élargir son offre de produits.

## 4.5.6 Risques financiers

### 4.5.6.1 Risque de change

Néant, l'ensemble des transactions est effectué en euro.

### 4.5.6.2 Risque de taux

Au 31 décembre 2004, l'endettement bancaire s'élevait à 364 K€. La trésorerie disponible est exclusivement placée en SICAV monétaires.

### 4.5.6.3 Risque de liquidité

Au bilan clos le 31 décembre 2004, figurent par liquidité décroissante :

Actif	En K€	Passif	En K€
Clients	2.100	Fournisseurs	796
Stocks	-	Dettes financières (*)	714
Autres créances	1.282	Dettes fiscales et sociales	1.317
Disponibilités	1.279	Autres dettes	71
Charges constatées avance	278		

(\*) incluant le retraitement de crédit baux.

La Société n'encourt donc pas de risque de liquidité.

La Société n'a pas été amenée à solliciter d'autorisations tant en matière de découvert bancaire, que d'escompte ou encore d'affacturage.

### 4.5.6.4 Risque de BFR

A fin 2004, le BFR global est négatif. Le BFR est structurellement faible, il ne devrait pas dépasser 5% du Chiffre d'Affaires. Le risque est donc faible voire inexistant d'autant qu'une gestion attentive des conditions et du suivi des clients et fournisseurs est en place.

## 4.5.7 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société et du groupe.

## 4.6 STRATEGIE ET PERSPECTIVES

### 4.6.1 Forces et faiblesses de la Société

Opportunités actuelles	Menaces potentielles
<ul style="list-style-type: none"> <li>► Un marché potentiel très important</li> <li>► Un élargissement de l'offre à des domaines connexes</li> <li>► Un marché en phase de consolidation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Des concurrents disposant de budgets marketing significatifs</li> </ul>
Forces	Points d'amélioration souhaitables
<ul style="list-style-type: none"> <li>► Une marque reconnue</li> <li>► Un des leaders du secteur</li> <li>► Deux canaux de distribution complémentaires</li> <li>► Plus de 100 partenariats bancaires signés</li> <li>► Un outil informatique performant</li> <li>► Une relation de proximité grâce à un réseau d'agences</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Poursuivre la mise en oeuvre de procédures de contrôle interne</li> <li>► Assurer l'adéquation entre la qualité de l'outil informatique et la croissance envisagée.</li> </ul>

Le risque de remontée des taux d'intérêt n'a pas été repris dans l'analyse ci-dessus car comme expliqué au paragraphe 4.5.1, Meilleurtaux considère qu'une telle hausse devrait conduire les emprunteurs à recourir de façon plus systématique à des outils de mise en concurrence efficaces.

### 4.6.2 Stratégie de développement

En quelques années, Meilleurtaux a su bâtir un modèle efficace et dispose aujourd'hui des atouts nécessaires en terme de notoriété, d'équipes, de capacité d'innovation et de fonctionnement opérationnel pour devenir un acteur de référence dans la distribution de crédits et de produits financiers auprès des particuliers. Grâce à la qualité de son image, l'entreprise estime disposer d'un capital de confiance significatif qui lui permettra de se développer efficacement dans ces nouveaux secteurs d'activité.

Par son indépendance, l'exhaustivité de son offre et la qualité de ses services, Meilleurtaux agit comme un intermédiaire capable d'apporter une plus value importante aux particuliers et aux établissements bancaires. Son objectif est simultanément de poursuivre le déploiement de son réseau et d'élargir son offre de produits.

#### **4.6.2.1 Poursuivre le déploiement du réseau d'agences**

Depuis 2002, Meilleurtaux a démontré l'efficacité du modèle de réseau de distribution faisant coexister une offre Internet avec la présence d'agences physiques.

L'objectif de la Société est d'être présente dans la plupart des villes de plus de 100.000 habitants à un horizon de cinq ans. Le rythme d'ouverture d'agences programmé devrait conduire Meilleurtaux à disposer d'un réseau d'environ 60 agences d'ici fin 2007.

Chacune des ouvertures d'agences profitera de l'expérience acquise soit en conservant le modèle actuel en terme d'emplacement et de taille soit en créant des agences de taille plus importante pour intégrer les services de crédit immobilier, de patrimoine et d'assurance.

#### **4.6.2.2 Diversifier l'offre produits**

Fort de l'expérience acquise dans le crédit immobilier, Meilleurtaux utilisera ses atouts pour se développer dans tous les domaines d'intermédiation financière à valeur ajoutée qui recèlent un potentiel de développement très important.

Dans un environnement financier de plus en plus complexe, Meilleurtaux s'est fixé comme mission d'aider les particuliers en les informant sur l'ensemble des offres existantes et en les aidant à choisir la solution la plus adaptée à leurs attentes. Meilleurtaux veut accompagner le particulier lors de toutes les décisions importantes dans sa vie financière.

Les principaux secteurs dans lesquels la société entend se développer sont les suivants :

- ▶ l'assurance décès, qui est liée aux crédits immobiliers et contribuera à élargir le choix des particuliers,
- ▶ l'investissement en défiscalisation, pour permettre aux particuliers d'effectuer un investissement locatif de qualité,
- ▶ la prévoyance, pour couvrir les risques importants de la vie d'un particulier,
- ▶ les crédits de restructuration, qui aident les particuliers en situation financière difficile en raison d'un trop grand nombre de crédits,
- ▶ les prêts hypothécaires, qui permettent de valoriser le patrimoine immobilier d'un particulier pour dégager de la trésorerie, ou réaliser un projet,
- ▶ l'épargne et la retraite, qui constitue l'un des choix financiers les plus importants pour les particuliers.

Les conseillers Meilleurtaux en agences proposeront ces nouveaux services à leurs clients, la société profite ainsi d'une force commerciale puissante. Ces nouvelles activités feront évoluer progressivement le modèle de revenu de la société vers un modèle récurrent.

#### **4.6.3 Mise en œuvre de cette stratégie**

Le déploiement du réseau d'agences est en cours. Les premières étapes de la diversification ont d'ores et déjà été engagées en 2004 avec la constitution d'une équipe de vente de biens en défiscalisation et la mise en place de partenariats dans le domaine de l'assurance. L'année 2005 permettra de poursuivre et d'amplifier cette diversification notamment dans les domaines de l'assurance décès, du prêt hypothécaire et de la restructuration.

En fonction des opportunités qui se présenteront, Meilleurtaux développera ces nouveaux secteurs d'activité soit par croissance organique, soit par des opérations de croissance externe.

## 5 Données comptables historiques

### 5.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2004, 2003 ET 2002

#### 5.1.1 Bilan consolidé

##### Actif

En €	31-déc 04	31-déc-03	31-déc-02
Ecarts d'acquisition	119.909	0	0
Immo. incorporelles nettes	30.347	5.867	3.771
Immo. corporelles nettes	1.447.077	277.074	306.280
Immo. financières nettes	264.080	80.809	59.262
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1.861.413</b>	<b>363.750</b>	<b>369.313</b>
Clients et comptes rattachés	2.099.926	1.348.933	907.426
Autres créances	1.282.123	1.520.741	1.855.617
Valeurs mobilières	726.790	939.549	132.005
Disponibilités	552.002	376.146	391.233
<b>Actif circulant</b>	<b>4.660.841</b>	<b>4.185.369</b>	<b>3.286.281</b>
Comptes de régularisation	277.996	85.485	55.405
<b>Total actif</b>	<b>6.800.250</b>	<b>4.634.604</b>	<b>3.710.999</b>

##### Passif

En €	31-déc-04	31-déc-03	31-déc-02
Capital	491.776	468.567	468.567
Réserves consolidées	2.922.800	2.219.019	2.376.871
Résultat (Part groupe)	483.978	726.990	-157.852
<b>Capitaux propres (P. Groupe)</b>	<b>3.898.554</b>	<b>3.414.576</b>	<b>2.687.586</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>3.898.554</b>	<b>3.414.576</b>	<b>2.687.586</b>
Provisions pour risques	3.700	3.500	30.300
<b>Provisions</b>	<b>3.700</b>	<b>3.500</b>	<b>30.300</b>
Emprunts & dettes financières	713.774	76.662	89.633
Fournisseurs & cptes ratta.	795.992	252.449	271.310
Dettes fiscales et sociales	1.317.222	775.750	516.528
Autres dettes	71.008	111.667	115.642
<b>Total dettes</b>	<b>2.897.996</b>	<b>1.216.528</b>	<b>993.113</b>
<b>Total Passif</b>	<b>6.800.250</b>	<b>4.634.604</b>	<b>3.710.999</b>

#### 5.1.2 Compte de résultat consolidé

En €	31-déc-04	31-déc-03	31-déc-02
Chiffre d'affaires net	10.431.779	5.493.125	3.399.980
Autres produits	127.173	138.458	5.105
Autres achats & chg externes	- 2.799.986	- 1.099.960	- 1.114.878
Impôts et taxes	- 444.509	- 190.074	- 94.421
Charges de personnel	- 6.161.610	- 3.003.203	- 2.153.087
Dotations Amortissements	- 181.810	- 101.107	- 120.752
Dotations aux provisions	- 212.416	- 86.635	- 95.324
Autres charges	- 11.764	- 2.777	- 1.384
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>746.857</b>	<b>1.147.827</b>	<b>- 174.761</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 1.439</b>	<b>558</b>	<b>1.296</b>
<b>Résultat courant avant IS</b>	<b>745.418</b>	<b>1.148.385</b>	<b>- 173.465</b>
Résultat exceptionnel	- 6.182	- 42.273	- 73.870
Impôts sur les bénéfices	- 241.935	- 373.407	80.078
<b>Résultat net avant amort. écarts acqui.</b>	<b>497.301</b>	<b>732.705</b>	<b>- 167.357</b>
Amort. écarts d'acquisition	- 13.323	- 5.715	9.505
<b>Résultat net après amort. écarts acqui.</b>	<b>483.978</b>	<b>726.990</b>	<b>- 152.852</b>
Part des minoritaires	0	0	0
<b>Résultat Part du Groupe</b>	<b>483.978</b>	<b>726.990</b>	<b>- 157.852</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>0,16</b>	<b>0,24</b>	<b>- 0,05</b>

### 5.1.3 Annexe aux comptes

#### Note préliminaire

L'exercice social clos le 31/12/2004 a une durée de 12 mois.  
L'exercice précédent clos le 31/12/2003 avait une durée de 12 mois.

Les montants sont indiqués en Euros sauf indication contraire.

#### Note 1 : Périmètre de consolidation

Nom de la société	Période	% détenu	% d'intérêt	Traitement comptable
Omnicourtage SAS 12 rue Léon Cogniet, 75017 Paris RCS Paris 438 748 840	2002 2003 2004	75 % 95 % 100 %	75 % 95 %	Consolidée par intégration globale Consolidée par intégration globale, puis dissoute et absorbée par transmission universelle de patrimoine au 12-08-2004.
Editions Saulnier SARL	Détenue à 100% depuis 2001 n'a pas été consolidée car elle n'exerce plus d'activité depuis Mars 2002. Cette société a fait l'objet d'une décision de dissolution par TUP par le Conseil d'Administration du 1er Février 2005.			
CPH SAS 66 rue de Miromesnil, 75008 Paris	Créée le 22 Décembre 2004, la société est en cours d'immatriculation au 31 décembre 2004. N'ayant pas eu d'activité en 2004, elle n'a pas été consolidée.			

Les comptes consolidés 2002, 2003 et 2004 sont donc établis sur un périmètre comparable.

#### Note 2 : Règles comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France et notamment le règlement 99-02 du Comité de réglementation comptable du 29 Avril 1999. Les méthodes préférentielles sont appliquées, à l'exception du provisionnement des engagements de retraite qui n'est pas réalisé en raison du caractère non significatif des engagements.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques et les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

► **Ecarts d'acquisition.** Lors de la première consolidation d'une filiale, l'écart de première consolidation (différence entre le prix d'acquisition et la quote-part des capitaux propres retraités de la société à la date d'acquisition) est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé. Le solde non affecté constitue l'écart d'acquisition, actif ou passif, qui est amorti sur le mode linéaire sur la durée utile de l'investissement évaluée en fonction de l'intérêt stratégi-

que et des perspectives de rentabilité de l'acquisition. Cette durée n'excède pas 20 ans.

► **Immobilisations incorporelles.** Les immobilisations incorporelles sont constituées de frais d'établissement, de licences d'utilisation de logiciels et de frais de création du site Internet. Le mode d'amortissement retenu est principalement l'amortissement linéaire sur 3 ans ou sur 12 mois pour certains logiciels. Les charges externes de création du site Internet ont été activées et font l'objet d'un amortissement sur 2 ans. En revanche, les dépenses ultérieures d'amélioration sont intégralement comptabilisées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont engagées.

► **Frais de recherche et de développement.** Les frais de recherche et de développement sont intégralement comptabilisés dans les charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Aucune dépense significative n'a été engagée au cours de l'exercice et de l'exercice précédent.

► **Immobilisations corporelles.** Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie estimée :



Installations et agencements	5 à 10 ans
Matériel de transport	4 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier de bureau	7 ans

En application du règlement CRC 99-02, les biens acquis sous forme de crédit-bail sont retraités afin de refléter leur coût d'acquisition en immobilisations et en dettes financières. Ces biens sont amortis au même rythme que les immobilisations de même nature acquises directement.

► **Participations, autres titres immobilisés.** La valeur brute est constituée par la valeur historique (hors frais accessoires). Lorsque la valeur d'inventaire (appréciée en fonction de la valeur d'utilité de la participation) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

► **Créances. Elles sont évaluées à leur valeur nominale.** Le fait générateur de la créance est constitué par la signature de l'acte d'acquisition. Une provision pour dépréciation, calculée forfaitairement, est constituée en fonction de l'ancienneté et de la recouvrabilité des créances.

créances sur «Particuliers»	ancienneté de plus de 3 mois : 25 % ancienneté comprise entre 6 mois et 9 mois : 50 % ancienneté de plus de 9 mois : 100 %
créances sur «Banques»	ancienneté de plus de 6 mois : 25 % ancienneté comprise entre 9 mois et 12 mois : 50 % ancienneté de plus de 12 mois : 100 %

► **Valeurs mobilières de placement :** il s'agit de SICAV pour placer nos excédents de trésorerie. Elles sont évaluées au coût d'acquisition ; lorsque la valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition, une provision est constituée.

► **Provisions pour risques et charges.** Elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existant à la date de clôture des comptes.

► **Engagements en matière de retraites et assimilés.** La société n'a pas d'engagement en matière de retraites mais seulement au titre des indemnités de départ. Compte tenu de l'âge des effectifs et de leur ancienneté, ces engagements ne sont pas significatifs et ne font donc pas l'objet de provision.

► **Traitement des impôts différés.** Les impôts différés sont calculés par entité fiscale. Les impôts différés sont évalués en utilisant le taux d'impôt et les règles fiscales en vigueur à la clôture. Les impôts différés actifs ne sont constatés sur des pertes fiscales reportables que s'il est probable que les entités pourront les récupérer sur un horizon de temps déterminé.

## Notes sur le bilan actif

### ► Note 3 Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

#### Immobilisations brutes

Valeur brute	Au 31-12-2002	Au 31-12-2003	Augmentation	Diminution	Au 31-12-2004
Ecart d'acquisition	0	0	133.232	0	133.232
Immobilisations incorporelles	267.306	273.385	34.668	0	308.053
Immobilisations corporelles	491.510	503.669	1.367.436	42.861	1.828.244
Immobilisations financières	59.262	80.809	298.532	115.253	264.088
<b>Total</b>	<b>818.078</b>	<b>857.863</b>	<b>1.833.868</b>	<b>158.114</b>	<b>2.533.617</b>

L'augmentation des immobilisations brutes provient principalement des ouvertures d'agences réalisées au cours de l'exercice 2004 (le nombre d'agences ouvertes est passé de 5 à fin 2003 à 18 à fin 2004).

#### Amortissements

Amortissements	Au 31-12-2002	Au 31-12-2003	Augmentation	Diminution	Au 31-12-2004
Ecart d'acquisition	0	0	13.323	0	13.323
Immobilisations incorporelles	263.534	267.518	10.188	0	277.706
Immobilisations corporelles	185.230	226.595	173.963	19.391	381.167
Immobilisations financières	0	0	8	0	8
<b>Total</b>	<b>448.764</b>	<b>494.113</b>	<b>197.482</b>	<b>19.391</b>	<b>672.204</b>

#### Immobilisations nettes

Valeur nette	Au 31-12-2002	Au 31-12-2003	Augmentation	Diminution	Au 31-12-2004
Ecart d'acquisition	0	0	119.909	0	119.909
Immobilisations incorporelles	3.771	5.867	24.480	0	30.347
Immobilisations corporelles	306.280	277.074	1.193.473	23.470	1.447.077
Immobilisations financières	59.262	80.809	298.524	115.253	264.080
<b>Total</b>	<b>369.313</b>	<b>363.750</b>	<b>1.636.386</b>	<b>138.723</b>	<b>1.861.413</b>

#### Détail des immobilisations et amortissements au 31-12-2004

Nature des biens	Montant brut	Amortissements	Valeur nette	Durée
Achats logiciels	58.699	28.353	30.346	de 1 à 3 ans
Site crédit immobilier	184.334	184.334	0	2 ans
Site crédit consommation	65.020	65.020	0	2 ans
Concession licences & marques	1		1	Non amortiss.
Agencements & installations	966.278	116.649	849.629	de 5 à 10 ans
Matériels de transport	27.831	58	27.773	4 ans
Matériel de bureau & informatique	113.230	94.785	18.445	de 3 à 5 ans
Matériel acquis en crédit-bail	466.705	137.796	328.906	de 3 à 5 ans
Mobilier	251.356	31.878	219.478	7 ans
<b>Total</b>	<b>2.133.454</b>	<b>658.873</b>	<b>1.474.581</b>	

**Ecart d'acquisition actif**

	Au 31-12-2002	Au 31-12-2003	Augmentation	Amortissement	Au 31-12-2004
Omnicourtage	0	0	133.232	13.323	119.909
Total	0	0	133.232	13.323	119.909

Un écart d'acquisition a été constaté en 2004 lors de l'achat des 5% du capital restant auprès des minoritaires d'Omnicourtage. Cet écart est amorti sur 10 ans.

**Détail des immobilisations financières**

Valeur brute	Au 31-12-2002	Au 31-12-2003	Augmentation	Diminution	Au 31-12-2004
Titres CPH	0	0	10.000	0	10.000
Titres Editions Saulnier	0	0	8	0	8
Dépôts de garantie, prêts	59.262	80.809	288.532	115.253	254.080
Total	59.262	80.809	298.532	115.253	264.088

**► Note 4 Clients et comptes rattachés**

	Au 31-12-2004	Au 31-12-2003	Au 31-12-2002
Clients et comptes rattachés	2.309.684	1.442.703	1.013.385
Provisions pour créances douteuses	209.758	93.771	105.959
Total	2.099.926	1.348.933	907.426

Les créances clients sont à échéance de moins d'un an.

**► Note 5 Autres créances**

	Au 31-12-2004	Au 31-12-2003	Au 31-12-2002
Avances et acomptes versés	34.492	0	910
Avances au personnel	3.906	1.700	0
Fournisseurs débiteurs	21.510	61.918	0
Etat et organismes sociaux	21.339	14.312	38.490
Impôt différé actif	1.200.876	1.442.811	1.816.218
Total	1.282.123	1.520.741	1.855.617

A l'exception des impôts différés, les autres créances sont à échéance de moins d'un an.

L'impôt différé correspond à l'actif d'impôt calculé sur les reports déficitaires. Cet actif a été reconnu compte tenu des perspectives d'une utilisation à brève échéance des déficits reportés.

► **Note 6 Disponibilités**

	Au 31-12-2004	Au 31-12-2003	Au 31-12-2002
Sicav de trésorerie	726.790	939.549	132.005
Comptes courants bancaires	552.002	376.146	391.233
<b>Total</b>	<b>1.278.792</b>	<b>1.315.694</b>	<b>523.237</b>

La plus-value latente sur les VMP est de 8 917 € au 31-12-2004

► **Note 7 Charges constatées d'avance**

Ces charges sont des charges courantes d'exploitation.

	Au 31-12-2004	Au 31-12-2003	Au 31-12-2002
Frais engagés pour agences non ouvertes au 31-12	22.685	0	0
Frais liés à l'introduction en Bourse	70.524	0	0
Loyers payés d'avance	106.377	54.607	16.007
Assurances payées d'avance	13.368	14.087	36.414
Divers (téléphone, locations, maintenance ...)	65.042	16.791	2.984
<b>Total</b>	<b>277.996</b>	<b>85.485</b>	<b>55.405</b>

## Notes sur le bilan Passif

### ► Note 8 Variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 31 Décembre 2001	468.567	2.376.871	2.845.438	0	2.845.438
Résultat 2002		-157.852			
Au 31 Décembre 2002	468.567	2.219.019	2.687.586	0	2.687.586
Résultat 2003		726.990			
Au 31 Décembre 2003	468.567	2.946.009	3.414.576	0	3.414.576
Augmentation de capital	23.209	-23.209			
Résultat 2004		483.978			
Au 31-12-2004	491.776	3.406.778	3.898.554	0	3.898.554

L'augmentation de capital a eu pour but d'arrondir la valeur nominale des titres de 0,1524 € à 0,16 € par ponction sur le poste «Primes».

Au titre des exercices 2002 et 2003, les quotes-parts d'intérêts minoritaires étant négatives (pour des montants non significatifs), elles ont été déduites du montant des capitaux propres part du groupe.

51

### ► Note 9 Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	31-12-2002	31-12-2003	Augmentation	Reprise	31-12-2004
Provisions pour retraites					
Provisions pour impôts					
Provisions pour risques & charges	30.300	3.500	3.700	3.500	3.700
Total	30.300	3.500	3.700	3.500	3.700

### ► Note 10 Dettes financières

Ventilation par nature	31-12-2004	31-12-2003	31-12-2002
Etablissements de crédit	364.506	1.121	7.743
Intérêts courus	5.594	0	0
Dettes de crédit-bail	326.079	57.552	63.901
Dettes financières diverses	17.594	17.989	17.989
Total	713.773	76.662	89.633

Ventilation par échéance	31-12-2004	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	364.506	76.203	288.303	0
Intérêts courus	5.594	5.594		0
Dettes de crédit-bail	326.079	120.252	205.827	0
Dettes financières diverses	17.594	17.594	0	0
Total	713.773	219.643	494.130	0

► **Note 11 Fournisseurs et comptes rattachés**

	31-12-2004	31-12-2003	31-12-2002
Fournisseurs	536.555	232.102	162.822
Factures non parvenues	144.040	19.717	47.580
Dettes sur immobilisations	115.397	630	60.908
<b>Total</b>	<b>795.992</b>	<b>252.449</b>	<b>271.310</b>

Les dettes Fournisseurs sont à échéance de moins d'un an.

► **Note 12 Dettes fiscales et sociales**

	31-12-2004	31-12-2003	31-12-2002
Personnel	430.020	266.185	103.159
Organismes sociaux	676.014	328.194	200.176
Dettes fiscales	211.188	181.371	213.193
<b>Total</b>	<b>1.317.222</b>	<b>775.750</b>	<b>516.528</b>

Les dettes fiscales et sociales sont à moins d'un an.

► **Note 13 Autres dettes**

	31-12-2004	31-12-2003	31-12-2002
Avances et acomptes reçus	27.610	89.227	105.600
Charges à payer	28.398	17.367	10.043
Autres dettes	15.000	5.073	0
<b>Total</b>	<b>71.008</b>	<b>111.667</b>	<b>115.642</b>

Les autres dettes sont à échéance de moins d'un an.

► **Note 14 Informations complémentaires sur le bilan passif**

Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BSPCE)  
et bons de souscription d'actions (BSA)

Au 31 Décembre 2004, la société a attribué :

► 2 000 BSPCE émis en 2000 et donnant droit à souscrire à 1 action (nominal 0,1524 € + prime d'émission de 4,97 €), l'exercice de ces BSPCE est limité au 30 juin 2005.

► 70 640 BSA émis en 2000 permettant la création de 70 640 actions nouvelles (nominal 0,1524 € + prime d'émission de 4,97 €). L'exercice de ces BSA était conditionné, ils ont fait l'objet d'une lettre de renonciation de la part de leur bénéficiaire en date du 12 Février 2005. Ils seront annulés par la prochaine Assemblée.



## Notes sur le Compte de Résultat

### ► Note 15 Analyse du chiffre d'affaires (\*)

Le chiffre d'affaires progresse de 90% du fait de l'ouverture de 13 agences en 2004 ce qui porte à 18 le nombre des agences fin 2004. La plate-forme Internet progresse également de 37% après avoir été réorganisée en Juillet dernier.

	2004	2003	2002
Commissions Internet	3.187.949	2.330.514	1.371.744
Commissions Agences	6.672.697	2.978.182	2.028.236
Autres	571.133	184.429	0
<b>Total</b>	<b>10.431.779</b>	<b>5.493.125</b>	<b>3.399.980</b>

### ► Note 16 Charges externes (\*)

Les charges externes représentent 27% du CA (vs 21% en 2003) et elles progressent de 154%, elles s'analysent de la manière suivante :

	2004	2003	2002
Achats divers	333.175	118.054	213.681
Frais de locaux	835.585	347.727	292.579
Honoraires	498.557	242.914	367.871
Publicité	641.666	181.331	90.229
Transports et déplacements	237.647	90.517	41.806
Télécommunications	235.511	110.035	79.419
Services bancaires	17.845	9.382	11.293
<b>Total</b>	<b>2.799.986</b>	<b>1.099.960</b>	<b>1.114.878</b>

### ► Note 17 Charges de personnel (\*)

Les frais de personnel représentent 59% du CA (vs 55% en 2003) et progressent de 105%, ils s'analysent de la manière suivante :

	2004	2003	2002
Salaires	4.218.996	2.060.893	1.495.770
Charges sociales	1.942.614	942.310	657.317
Taux de charges sociales	46%	46%	44%
<b>Total</b>	<b>6.161.610</b>	<b>3.003.203</b>	<b>2.153.087</b>

(\*) Se reporter à la note « Informations complémentaires » présentée à l'issue de l'annexe consolidée

► **Note 18 Résultat financier**

	2004	2003	2002
Revenus de prêts	2.490	0	0
Escomptes obtenus	2.771	0	0
Plus-values de valeurs mobilières	18.968	5.561	17.520
Variation nette des provisions financières	0	0	-13.000
Charges financières relatives à l'endettement	-16.822	-4.290	-2.779
Intérêts sur crédit-bail	-8.846	-713	-445
<b>Total</b>	<b>-1.439</b>	<b>558</b>	<b>1.296</b>

► **Note 19 Résultat exceptionnel**

	2004	2003	2002
Résultat sur cession d'actifs	-11.347	-23.804	-174
Variation nettes des provisions exceptionnelles	0	-17.971	-59.474
Autres charges et produits exceptionnels	5.165	-498	-14.322
<b>Total</b>	<b>-6.182</b>	<b>-42.273</b>	<b>-73.970</b>

54

► **Note 20 Impôt sur les bénéfices**

**Analyse de la charge / produit d'impôt**

	2004	2003	2002
Impôts exigibles	0	0	0
Charge d'impôt différé	-241.935	-373.407	
Produit d'impôt différé	0	0	80.078
<b>TOTAL</b>	<b>-241.935</b>	<b>-373.407</b>	<b>80.078</b>
Taux effectif de la charge / produit d'impôt	32,7%	33,7%	32,4%

**Calcul de l'impôt différé**

	2004	2003	2002
Impôts différés actifs au 1er Janvier	1.442.811	1.816.218	1.736.140
Mouvement de l'exercice	-241.935	-373.407	80.078
<b>Solde au 31 Décembre</b>	<b>1.200.876</b>	<b>1.442.811</b>	<b>1.816.218</b>

► **Note 21 Résultat consolidé par action (\*)**

	2004	2003	2002
Résultat net	483.978	726.990	-157.852
Nombre d'actions en l'absence d'éléments dilutifs	3.073.600	3.073.600	3.073.600
Résultat par action	0,16	0,24	-0,05

(\*) se référer au paragraphe 4.4.6.5 du présent document.

**Autres informations**► **Note 22 Information sectorielle et géographique**

La société Meilleurtaux exerce une activité unique dans le courtage de crédits immobiliers. Dans ce contexte aucune information sectorielle n'est pertinente. Par ailleurs 100% du CA est réalisé en France et à partir de la France.

► **Note 23 Engagements hors bilan**

Engagements de retraite et assimilés : la société étant récente, créée en 1999, 90% des salariés ont moins de 2 ans d'ancienneté et la moyenne d'âge est de 32 ans. Compte tenu de son caractère non significatif, il a été convenu de ne pas comptabiliser de provision.

► **Note 24 Effectif moyen**

	2004	2003	2002
Cadres	26	12	9
ETAM	84	53	36
Employés	0	0	0
Total	110	65	45

► **Note 25 Frais de recherche et de développement**

L'effort de recherche et de développement chez Meilleurtaux consiste essentiellement dans la réalisation de l'outil Internet qui permet de trouver la meilleure adéquation possible entre la demande précise d'un client et la diversité des offres de nos banques partenaires. Le montant d'effort de recherche et développement incluant la charge salariale interne et les investissements s'est élevé en 2004 à 443 000 € (vs 367 000 € en 2003).

#### ► **Note 26 Rémunération des dirigeants**

Au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2004, la rémunération de Christophe Crémer, seul mandataire social rémunéré, s'est élevée à 179 792 € dont 29 000 € de partie variable et 1 992 € d'avantages en nature.

Au titre de 2004, il n'est pas prévu de verser des jetons de présence.

#### ► **Note 27 Evènements postérieurs à la clôture**

La société Editions Saulnier n'ayant plus d'activité depuis 2002 va être dissoute dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine décidée par le Conseil d'administration du 1-02-2005.

#### ► **Informations complémentaires relatives aux notes 15, 16 et 17**

L'évolution significative de certains postes du compte de résultat résulte essentiellement de la croissance organique très soutenue qu'a connue la société au cours de l'exercice 2004.

Outre le recours croissant des consommateurs à Internet, cette croissance est le fruit :

► D'une part, d'une politique marketing active avec un budget dédié ayant plus que triplé d'une année sur l'autre, et

► D'autre part, de la volonté de la Société d'étoffer son réseau d'agences qui est passé de 5 à 18 implantations sur l'année.

Cette politique s'est traduite sur un plan commercial par un chiffre d'affaires qui a progressé de près de 90% avec une contribution croissante des agences au CA total.

En effet, le CA généré directement par les dossiers traités sur Internet a cru de 36%, alors que celui généré par les agences a plus que doublé.

Sur un plan opérationnel, cette croissance s'est traduite par une forte augmentation :

► des effectifs des agences mais aussi de ceux de la plateforme Internet (cf paragraphe 4.4.2.2),

► des charges directement liées à l'augmentation du nombre d'agences : loyers, frais de démarrage, assurances, maintenance....

La plupart des nouvelles agences ayant été ouvertes au cours du second semestre, elles n'avaient pas atteint leur rythme de croisière à la clôture (cf paragraphe 4.4.4.1), venant ainsi peser sur le taux de marge d'exploitation au 31 décembre 2004.

### 5.1.4 Tableaux des flux de trésorerie consolidés

	2004	2003
Résultat net	483.978	726.990
Elimination de la charge théorique d'IS	241.935	373.407
Dotation aux amortissements	181.810	101.107
Variation des provisions	131.859	61.345
Plus ou moins values sur cessions d'immo.	- 2.994	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1.036.588</b>	<b>1.262.849</b>
Variation du besoin en fond de roulement	- 18.452	- 337.503
<b>Flux de trésorerie lié à l'exploitation</b>	<b>1.018.136</b>	<b>925.346</b>
Produits sur cession des immobilisations	26.464	0
Acquisition d'immobilisations	- 1.833.868	- 119.918
<b>Trésorerie liée aux opérations d'investissements</b>	<b>- 1.807.404</b>	<b>- 119.918</b>
Augmentation de capital	0	
Remboursement de prêts	115.253	
Dividendes	0	
Nouveaux emprunts	751.548	24.374
Remboursements des emprunts	- 114.436	- 37.345
<b>Trésorerie résultant d'opérations de financement</b>	<b>752.365</b>	<b>- 12.971</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>- 36.903</b>	<b>792.457</b>
Trésorerie début de période	1.315.695	523.238
Trésorerie fin de période	1.278.792	1.315.695

probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

#### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### III. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, conformément aux normes professionnelles applicables en France. Nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly, le 25 Février 2005

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés  
Thierry AUBERTIN

### 5.1.5 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2004

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société MEILLEURTAUX relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments

## 5.2 COMPTES SOCIAUX RESUMES AU 31 DECEMBRE 2004, 2003 ET 2002

### 5.2.1 Bilan

#### Actif

En €	31-déc-04	31-déc-03	31-déc-02
Immo. incorporelles nettes	30.347	3.339	1.053
Immo. corporelles nettes	1.116.401	19.687	55.913
Immo. financières nettes	264.080	247.032	235.786
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1.410.828</b>	<b>270.238</b>	<b>292.752</b>
Clients	2.099.926	1.315.320	1.072.473
Autres créances	81.247	76.278	38.965
Valeurs mobilières	726.789	545.156	57.780
Disponibilités	552.002	356.006	283.635
<b>Actif circulant</b>	<b>3.459.964</b>	<b>2.292.760</b>	<b>1.452.854</b>
Comptes de régularisation	277.996	26.837	39.398
<b>Total actif</b>	<b>5.148.788</b>	<b>2.589.835</b>	<b>1.785.003</b>

### 5.2.2 Compte de résultat

En €	31-déc-04	31-déc-03	31-déc-02
Chiffre d'affaires net	6.667.712	2.634.358	1.735.896
Autres produits	126.383	56.676	4.288
Autres achats & chg externes	-2.259.022	-587.768	-524.972
Impôts et taxes	-325.195	-72.894	-16.020
Charges de personnel	-4.061.127	-1.207.100	-923.670
Dotations aux amortissements	-73.533	-38.918	-81.806
Dotations aux provisions	-147.199	-20.138	-52.518
Autres charges	-11.488	-1.898	-411
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-83.469</b>	<b>762.318</b>	<b>140.787</b>
Résultat financier	649.262	7.327	829.993
<b>Résultat courant</b>	<b>565.793</b>	<b>769.646</b>	<b>970.780</b>
Résultat exceptionnel	8.180	-18.598	(834.086)
Impôts sur bénéfices			
<b>Résultat net</b>	<b>573.973</b>	<b>751.048</b>	<b>136.694</b>

#### Passif

En €	31-déc-04	31-déc-03	31-déc-02
Capital	491.776	468.567	468.567
Prime d'émission	5.853.941	5.877.149	5.877.149
Report à nouveau	-4.346.517	-5.097.565	(5.234.259)
Résultat de l'exercice	573.972	751.048	136.694
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>2.573.172</b>	<b>1.999.199</b>	<b>1.248.151</b>
Provisions pour risques	3.700		12.000
<b>Provisions pour risques</b>	<b>3.700</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>
Emprunts & dettes financières	387.694	17.989	25.732
Dettes fournisseurs & comptes rattachés	795.992	161.299	138.704
Dettes fiscales et sociales	1.317.222	343.091	328.766
Dettes sur immobilisations			1.382
Autres dettes	71.008	68.257	30.267
<b>Total dettes</b>	<b>2.571.916</b>	<b>590.636</b>	<b>524.851</b>
<b>Total Passif</b>	<b>5.148.788</b>	<b>2.589.835</b>	<b>1.785.003</b>

### 5.2.3 Extraits d'annexes

**Créances :** Elles sont évaluées à leur valeur nominale. Le fait générateur de la créance est constitué par la signature de l'acte d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée en fonction de l'ancienneté et de la recouvrabilité de créances.

créances sur «Particuliers»	ancienneté de plus de 3 mois : 25 % ancienneté comprise entre 6 et 9 mois : 50 % ancienneté de plus de 9 mois : 100 %
créances sur «Banques»	ancienneté de plus de 3 mois : 25 % ancienneté comprise entre 6 et 9 mois : 50 % ancienneté de plus de 9 mois : 100 %



**Tableau des filiales et participations (en K€) :**

Nom dela filiale	Capital (1)	Réserves et Report nouveau	Quote-part du capital détenu	Valeur comptable des titres		Prêts et avances consentis par Sté et non encore remboursés	CA HT du dernier exer-cice clos	Résultat der-nier exercice clos	Dividendes encaissés	Montant des cautions et avals donnés par la société
				Brute	Nette					
1. Filiales détenues à plus de 50%										
Editions Saulnier	762	(1.661)	100 %	8	0	1.661	0	0	0	
CPH	40.000 (1)	0	51 %	10.000	10.000	0	0	0	0	

(1) dont 20.000 € appelés au 31 12 2004

**Disponibilités :**

	Au 31-12-2004	Au 31-12-2003
Sicav de trésorerie	726.789	545.155
Comptes courants bancaires	552.002	356.380
<b>Total</b>	<b>1.278.791</b>	<b>901.535</b>

59

## 5.2.4 Rapport général des commissaires aux comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MEILLEUR-TAUX, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification des appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la Loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes

et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note préliminaire des comptes sociaux de l'annexe qui indique qu'en date du 12 août 2004, la société a absorbé, par transmission universelle de patrimoine, sa filiale Omnicourtage. Les comptes sociaux de l'exercice 2004 ne sont donc pas directement comparables avec les comptes sociaux de l'exercice 2003.

## II. Justifications des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly, le 25 Février 2005  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Thierry Aubertin

## 5.2.5 Rapport spécial du commissaire aux comptes

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a pas été donné avis d'aucune convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce.

Neuilly, le 25 Février 2005  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Thierry AUBERTIN

## 5.3 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE RAPPORT RELATIF AU CONTROLE INTERNE

*Se reporter également au rapport du Président figurant au paragraphe 6.1.5 du présent document.*

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société MEILLEURTAUX et en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

► Prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information

comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;

► Prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Neuilly, le 25 Février 2005  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Thierry AUBERTIN

## 5.4 HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU

61

Pour les exercices clos les 31 décembre 2003 et 2004, les honoraires se décomposent comme suit :

	2003		2004	
	K€	%	K€	%
<b>Audit</b>				
Commissariat aux comptes	13.395	100%	48.199	100%
Missions accessoires				
<b>Sous-total</b>	<b>13.395</b>	<b>100%</b>	<b>48.199</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations le cas échéant</b>				
Juridique, fiscal, social				
Technologies de l'information				
Audit interne				
Autres (à indiquer si sup.10% aux honoraires d'audit)				
<b>Sous total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>13.395</b>	<b>100%</b>	<b>48.199</b>	<b>100%</b>

## 6 Organes d'administration de direction et de contrôle

### 6.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 6.1.1 Composition

NOM	Date de 1ère nomination	Date échéance du mandat	Nb Actions détenues	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société	Autres fonctions et mandats exercés dans toute société
Christophe CREMER	10 déc. 99	AGO statuant sur les comptes clos le 31 déc. 2005	738.400	Président Directeur Général	Cf 6.1.2	Cf 6.1.2
Hervé SCHRICKE	10 déc. 99	AGO statuant sur les comptes clos le 31 déc. 2005	76.400	Administrateur		Cf 6.1.2
VENTECH représenté par Monsieur Alain CAFFI	10 déc. 99	AGO statuant sur les comptes clos le 31 déc. 2005	834.200	Administrateur	Cf 6.1.2	Cf 6.1.2
GALILEO Partners représenté par Monsieur Joel FLICHY	31 mars 00	AGO statuant sur les comptes clos le 31 déc. 2005	540.000	Administrateur	Cf 6.1.2	Cf 6.1.2

Chaque administrateur doit disposer d'au moins une action de la Société.  
Il n'existera plus de censeur une fois l'introduction en bourse réalisée.

### 6.1.2 Autres mandats exercés par les membres du conseil d'administration

NOM	Autres mandats
Christophe CREMER	Président de CPH SAS (filiale de Meilleurtaux)
Hervé SCHRICKE	Président du directoire de XAnge Capital SA Administrateur, représentant permanent de XAnge Capital chez Kiala SA Membre du conseil de surveillance, représentant permanent de XAnge Capital chez Dolphian SA Administrateur de KXEN Inc (Etats-Unis) Président du directoire de Xange Private Equity SA
Alain CAFFI	Président du directoire de Ventech SA Président du conseil d'administration de Natexis Venture-Sélection SA Président du conseil de surveillance de Racing Live SA Liquidateur de Media Partenaires SA Censeur de SITA Administrateur de Euro-Synergies Founder SA Administrateur de Sofineti SA Membre du directoire de Natexis Private Equity SA Membre de conseil de surveillance de I&F Gestion SA Membre de conseil de surveillance de Natexis Industrie Management SA Membre de conseil de surveillance de NPEI SA Membre de conseil de surveillance de NPEI management SA Président de conseil de surveillance de SPEF LBO SA Représentant permanent de Ventech chez Istac SA Représentant permanent de Ventech chez Némoptic SA Représentant permanent de Ventech chez Proteus SA Représentant permanent de Natexis Private Equity chez In'Com SA Représentant permanent de SD Conseil chez Sofinnova SA
Joel FLICHY	Président-Directeur Général de Galileo Partners SA Représentant permanent de Galileo Partners SA chez Protegys Group SA Représentant permanent de Galileo Partners SA chez Rue du Commerce SA Représentant permanent de Galileo Partners chez Deskom SA

63

### 6.1.3 Fonctionnement du conseil d'administration

En 2004, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois, pour aborder principalement les thèmes suivants :

- Marché des affaires (évolution du nombre de dossiers déposés, situations de trésorerie ...),
- Arrêté des comptes 2003 et budget 2004,
- Projet d'acquisition,
- Réflexion sur la mise en place d'un plan d'intéressement pour les salariés,
- Mise en harmonie des statuts avec la loi NRE,
- Transmission universelle de patrimoine de Omnicourtage (filiale à 100%),
- Changement de dénomination sociale et extension de l'objet social,
- Avancement de projets de diversification d'activité.

Le taux de présence moyen à ces conseils d'administrations constaté en 2004, était de 75%.

Il n'existe à ce jour aucune mesure prise pour évaluer les performances du conseil d'administration mais une réflexion pourra être engagée sur le sujet dès lors que la croissance de l'activité le justifiera. Ainsi, en application des recommandations figurant dans le rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Daniel Bouton intitulé « Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées » publié le 22 septembre 2002, il s'agira notamment de définir les modalités selon lesquelles le conseil d'administration procèdera régulièrement à sa propre évaluation.

A ce jour, il n'a jamais été versé de jetons de présence.

## 6.1.4 Gouvernement d'entreprise

Compte tenu de sa taille encore limitée, Meilleurtaux n'a pas encore engagé de réflexion relative aux pratiques en matière de «corporate governance».

Le conseil d'administration n'a formé aucun comité spécialisé et n'a pas défini de procédures permettant de mesurer sa performance.

Il n'existe à ce jour aucune règle concernant les restrictions ou interdictions d'intervention des administrateurs sur des opérations sur les titres de sociétés pour lesquelles ils disposent d'informations non encore rendues publiques.

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur indépendant au sens du rapport Bouton, ni d'administrateur élu par les salariés.

## 6.1.5 Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et les procédures de contrôle interne de la Société relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004

Chers actionnaires,

Conformément à la loi de sécurité financière du 1er août 2003, je dois vous rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société.

### Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 4 membres. La liste des administrateurs ainsi que les fonctions qu'ils occupent dans d'autres sociétés figurent dans le rapport de gestion.

Conformément à l'article 11 des statuts, les administrateurs sont convoqués par lettre simple et éventuellement par tout moyen. Conformément à l'article L225-238 du Code de commerce, le commissaire aux comptes a été convoqué à la réunion qui a examiné et arrêté les comptes annuels.

Tous les documents et informations nécessaires à la mission des administrateurs leur ont été communiqués dans les meilleurs délais avant ces réunions. Ces informations sont protégées par une obligation de confidentialité.

Un procès-verbal est établi à l'issue de chaque réunion et communiqué sans délai à tous les administrateurs.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 10 fois en 2004 avec un taux de présence de 75%. Outre ses missions légales, les travaux du Conseil ont consisté à contrôler le développement de l'activité et à s'assurer du respect des objectifs définis et des moyens mis en œuvre. Par ailleurs toutes les décisions importantes, dissolution d'Omnicourtage et introduction en Bourse notamment, ont été discutées et approuvées dans le cadre du Conseil. Enfin le Conseil a défini en accord avec le Président les orientations stratégiques de la société.

## Procédure de contrôle interne mise en place dans la société:

Le contrôle interne chez Meilleurtaux est un processus qui vise :

- à créer et à maintenir une organisation qui permette de prévenir et de maîtriser les risques, notamment économiques, financiers et juridiques, auxquels la société est exposée,
- à s'assurer que la réalisation des objectifs s'effectue conformément aux lois et réglementations en vigueur,
- à garantir que les informations comptables et financières sont fiables et élaborées avec sincérité et que les procédures et le fonctionnement mis en place apportent une assurance raisonnable que les objectifs de contrôle interne sont atteints.

Le processus de contrôle interne de votre société est encadré et piloté par:

- Monsieur Christophe CREMER, Président du Conseil d'administration,
- le service comptable sous l'autorité de Thierry FREMONT, Directeur financier de la société.

Par ailleurs, comme lors des exercices précédents, la société a mis en œuvre tous les moyens demandés par la société «DELOITTE et associés», Commissaire aux comptes, afin de favoriser l'accomplissement de ses diligences.

Je vous présente maintenant les informations prévues par la réglementation.

## Respect des politiques de gestion :

► Un manuel de procédures de contrôle interne est en cours de réalisation en vue d'assurer dans les domaines clés (Personnel, Engagement de dépenses, Investissements, Facturation, Trésorerie, Habilitations) le respect homogène des règles de gestion établies. Les procédures déjà mises en place n'ont pas permis de déceler d'anomalies sur ce point.

► Le comité de direction se réunit au minimum 2 fois par mois pour suivre le développement de l'activité et des investissements par rapport au budget, prendre toute mesure nécessaire au bon fonctionnement de la société et s'assurer de la maîtrise des risques quels qu'ils soient.

## Sauvegarde des actifs :

Souscription de contrats d'assurances : notre société a souscrit les contrats d'assurance classiques.

Contrat de maintenance informatique, sauvegarde des logiciels et des données.

Une attention particulière est portée sur la sauvegarde quotidienne des bases de données et d'autres fichiers. Des anti-virus ont été mis en place afin de réduire le risque de sinistre.

## Prévention et détection des fraudes et erreurs :

Cette prévention est effectuée en étroite collaboration avec notre service comptable. Notre société a mis en place les moyens per-



mettant d'avoir l'assurance raisonnable qu'elle se conforme, à ce jour, aux lois et aux règlements en vigueur.

**Processus de contrôle de l'information comptable et financière :**

L'élaboration et le contrôle de l'information comptable et financière sociale et consolidée sont placés sous l'autorité du directeur financier qui a pour responsabilité le respect de la réglementation comptable, la qualité de la remontée de l'information et du contrôle de la production des éléments comptables, financiers et de gestion.

Ces contrôles sont effectués en étroite collaboration avec le service comptable. Notre société a mis en place les moyens permettant d'avoir l'assurance raisonnable qu'elle se conforme aux exigences comptables applicables en France, à ce jour, notamment en ce qui concerne l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables.

Une attention particulière est portée sur les opérations non dénouées à la clôture de l'exercice (factures non parvenues ou à établir, avoirs, etc ...), et à l'évaluation des provisions nécessaires, conformément au principe de prudence.

Une procédure de publication régulière en interne aux différents services de la balance âgée clients a été mise en place pour s'assurer de la parfaite concordance entre le chiffre d'affaires comptabilisé et les dossiers financés identifiés par nos services et approuvés par les banques.

**Etablissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables :**

Ceci est effectué par notre service comptable. Une procédure de respect impératif des délais nous permet de produire les informations comptables et financières fiables en temps voulu.

Par ailleurs, j'ai demandé à l'ensemble de mes collaborateurs de rester vigilants afin de maintenir, voire d'améliorer, les méthodes de contrôle interne mises en œuvre.

Enfin je reste ouvert à toute proposition d'amélioration éventuelle de ces procédures, venant tant de mes collaborateurs, que de notre expert comptable, de notre avocat ou de notre commissaire aux comptes

Le Président du Conseil d'Administration

## 6.2 REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE

### 6.2.1 Rémunération des mandataires sociaux

Identité	Fonction	Rémunération Fixe	Rémunération variable	Avantages en nature	Jetons de présence	Régime complémentaire de retraite	Total
Christophe CREMER	Président	148.000	29.000	1.992	Néant	Néant	179.792

(\*) prime allouée par décision du Conseil d'Administration.

Au titre de l'exercice 2004, il n'est pas prévu de verser de jetons de présence.

### 6.2.2 Options de souscription ou d'achat consenties à chaque mandataire social

Néant.

### 6.2.5 Informations sur les opérations qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes

Néant.

### 6.2.3 Informations sur les conventions réglementées conclues entre la Société et un de ses mandataires sociaux, un actionnaire détenant plus de 5% du capital

### 6.2.6 Prêts et Garanties accordés ou constitués en faveur d'organes d'administration et de direction

Néant.

#### 6.2.3.1 Conventions réglementées nouvelles autorisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2004

Néant.

#### 6.2.3.2 Conventions réglementées anciennes préalablement autorisées et dont l'exécution s'est poursuivie au titre de l'exercice 2004

Néant.

### 6.2.4 Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur, dans celui d'une société qui en détient la contrôle, dans celui d'une filiale de l'émetteur, ou chez un client ou un fournisseur significatif de l'émetteur

Outre les 738.400 actions Meilleurtaux qu'il détient au jour de l'introduction, Christophe Crémer ne détient aucun titre de la filiale CPH ou d'intérêt chez un ou plusieurs clients ou fournisseurs de la Société ou de sa filiale.

## **6.3 INTERESSEMENT DU PERSONNEL**

### **6.3.1 Régime d'intéressement**

Néant.

### **6.3.2 Options de souscription ou d'achat d'actions**

Néant. Les seuls titres donnant accès au capital existant au 1er mars 2005 sont résumés au paragraphe 3.2.6 du présent document.

## 7 Evolution récente et perspectives

### 7.1 EVOLUTION RECENTE

Depuis le début de l'exercice 2005, l'activité de Meilleurtaux affiche un rythme de croissance soutenue. Le nombre de dossiers déposés sur le site meilleurtaux.com a progressé de 85 % entre fin mars 2004 et fin mars 2005 (74.400 dossiers contre 39.900).

Le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2005 s'élève à 3,89 M€ contre 1,97 M€ sur la même période pour 2004. Rapporté à la croissance du nombre de dossiers déposés, ce chiffre traduit une amélioration globale du taux de concrétisation.

En terme de réseau commercial, la société a d'ores et déjà ouvert 4 nouvelles agences sur le premier trimestre 2005 sur un total programmé de 9 ouvertures d'ici la fin du 1er semestre 2005 et d'environ 12 à 15 sur l'exercice 2005. Dans le même temps, l'effectif total de la Société est passé de 206 collaborateurs à fin décembre 2004 à 256 fin mars 2005.

### 7.2 PERSPECTIVES FINANCIERES

Le rythme soutenu de croissance de l'activité constaté sur les premiers mois de l'exercice conjugué au renforcement des moyens mis en œuvre pour gérer les dossiers par le service Internet et au plan d'ouvertures de nouvelles agences en 2005 conduisent la Société à afficher pour l'exercice en cours, un objectif de doublement du chiffre d'affaires et du résultat net consolidé.