



## RESULTATS ANNUELS 2009

Forte baisse des charges courantes

Le résultat pénalisé par les provisions et les dépréciations

Des développements dans l'administration de biens et le courtage en assurance

Fort-de-France, le 3 mai 2010

L'année 2009 reste une année particulièrement difficile en terme d'activité pour le Groupe. Le chiffre d'affaires s'établit à 7 521 K€ au 31 décembre 2009 contre 10 997 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 31,6%.

K€	31.12.09	30.06.09 (PM*)	31.12.08
Chiffre d'affaires	7 521	3 971	10 997
EBITDA	(608)	(632)	(2 609)
EBIT	(1 635)	(930)	(3 518)

\* Pour Mémoire

*Nette diminution de la contribution au chiffre d'affaires des activités annexes et non récurrentes –  
Stabilité du chiffre d'affaires des activités récurrentes*

Le chiffre d'affaires des activités annexes a fortement diminué.

L'activité de promotion immobilière avait permis au Groupe de réaliser un chiffre d'affaires de 1 068 K€ en 2008 principalement grâce à l'opération « Mizalo » en Guadeloupe. Cette opération était quasiment achevée en 2009 et le Groupe n'a pas souhaité lancé une nouvelle opération de promotion immobilière dans un contexte de possible remise en cause de la loi de défiscalisation Girardin en Outre-Mer et de concurrence de la loi Scellier en Métropole.

Le chiffre d'affaires de l'activité expertise lui aussi diminue fortement. Il s'élève à 253 K€ au 31 décembre 2009 contre 656 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 403 K€. La société Expertimo est toujours en redressement judiciaire et l'activité de la société ADI est toujours en berne dans un marché toujours aussi atone. En outre, les sociétés Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic ont été liquidées. Leur faible niveau d'activité et leur situation géographique (la région Bretagne) en faisaient des actifs non rentables et non stratégiques pour le Groupe.

A contrario, le chiffre d'affaires de l'activité courtage augmente de 223 K€ principalement en raison de l'intégration du cabinet Mantout.

Le chiffre d'affaires des activités non récurrentes a aussi fortement diminué. Le chiffre d'affaires des activités transaction et location s'établit à 1 709 K€ au 31 décembre 2009 contre 4 339 K€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 61%. Ces deux activités ont été pénalisées par un contexte économique et social fortement dégradé. La situation économique actuelle combinée aux mouvements sociaux de février et de mars a en effet durement touché les départements d'Outre-Mer comme en témoigne la dégradation des principaux indicateurs économiques : forte augmentation du taux de

chômage, diminution de la consommation, dégradation de la solvabilité des ménages. De plus, la relative instabilité institutionnelle en Martinique et en Guyane a eu pour conséquence de repousser les décisions d'investissements des ménages et des entreprises.

Le chiffre d'affaires des activités récurrentes (métiers de l'administration de biens, gérance et syndic de copropriété) augmente de 5% principalement en raison de l'intégration de la société PSG.

### *Amélioration de l'EBITDA – L'EBIT pénalisé par un fort niveau de dotations aux provisions risques et charges.*

Afin de s'adapter à la dégradation des marchés et au peu de visibilité à moyen terme qui y est attachée, le groupe a décidé dès le second trimestre de l'exercice 2008 d'engager une politique forte de restructuration pour faire face à cette crise. C'est ainsi que Groupimo, sur l'ensemble de ses zones d'implantation, a arbitré sur ses sites commerciaux les moins rentables et a donné priorité aux métiers de l'administration de biens.

Avec un EBITDA en nette amélioration qui s'établi à (608) K€ au 31 décembre 2009 contre (2 609) K€, la politique forte de restructuration engagée au second trimestre de l'exercice 2008 semble porter ses fruits. Les charges de personnel ont été réduites sur la période de 31,3% et les achats de 52,2%. Les charges d'exploitation récurrentes ont globalement diminuées de 43,8%.

L'EBIT qui s'élève à (1 635) K€ au 31 décembre 2009 contre (3 518) K€ au 31 décembre 2008 est pénalisée par le fort niveau de dotations aux provisions pour risques et charges. La variation nette des amortissements et des provisions s'établit en effet au 31 décembre 2009 à 1 027K€. Il s'agit principalement de provisions relatives à des litiges prud'homaux et de dépréciation de créances sur des filiales en redressement judiciaire ou en cours de liquidation.

### *Développement dans les métiers de l'administration de biens et du courtage en assurance*

Poursuivant sa stratégie de recentrage et de développement dans les métiers de l'administration de biens, Groupimo a pris le contrôle exclusif de la SAS Fouchet copropriété en avril 2009 en faisant acquérir pour un montant de 1 099 K€ cette société par l'intermédiaire de la société Kapimat détenue principalement par ses trois associés fondateurs. Cette acquisition a été principalement financée par emprunt. La SAS Fouchet exerce une activité de syndic de copropriété. Elle gère environ 250 immeubles représentant approximativement 5 500 lots. Au 31 décembre 2008, elle réalisait un chiffre d'affaires de 1 328 K€ pour un résultat d'exploitation de 125 K€ et un résultat net de 179 K€. La société SAS Fouchet a été transformée en SARL et s'appelle désormais Paris Syndic et Gestion. Sa garantie financière donnée par la SOCAMAB s'élève à 6 M€.

En outre, au cours de cette même opération, le Groupe a pris le contrôle de la SAS Mantout. La SAS Mantout exerce le métier de courtier en assurances Cet investissement d'un montant de 296 K€ a aussi été principalement financé par emprunt. La société SAS Mantout réalisait au 31 décembre 2008 un chiffre d'affaires de 270 K€ pour un résultat d'exploitation de 138 K€ et un résultat net de 102 K€.

Groupimo et Kapimat ont signé en mai 2009 un protocole de cession autorisé par le Conseil d'Administration du 15 avril 2009. Par ce protocole, Groupimo s'engage à acquérir les parts des sociétés Paris Syndic et Gestion et Mantout au plus tard au 31 décembre 2014. Le prix d'acquisition des parts sociales de ces sociétés sera déterminé de la manière suivante :

- 1 fois le chiffre d'affaires pour l'activité de syndic de copropriété,
- 2 fois le chiffre d'affaires pour l'activité de courtage en assurance.

Le montant des prêts restant dus seront déduits.

*Changement de garantie financière*

Les filiales du Groupe ayant une activité immobilière étaient garanties jusqu'au 31 décembre 2009 par la CGAIM. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, ces sociétés sont désormais garanties par AXA.

Les sociétés GIM, MI Robert, 2C IMMO et OSMOSE étant sans activité et fermées n'ont plus de garantie financière.

La société MTS n'ayant pu se réassurer auprès d'Axa compte tenu des rapports d'audit de la CGAIM a été placée en redressement judiciaire. Le portefeuille a été confié en Location gérance auprès de la société Paris Syndic et Gestion en attendant la décision de l'administrateur.

**A propos de Groupimo**

GROUPIMO exerce en France métropolitaine et aux Antilles-Guyane les métiers d'agent immobilier et d'administrateur de biens pour le compte de particuliers et de professionnels. La force de GROUPIMO est de couvrir l'ensemble des besoins de ses clients propriétaires en offrant sur les marchés immobiliers (entreprise, résidentiel, loisirs) des services additionnels à valeur ajoutée comme le diagnostic immobilier, le courtage en assurance ou encore la recherche en financement.

**VOS CONTACTS**

---

**GROUPIMO**  
**Stéphane Plaissy**  
Président Directeur Général  
**Jérôme Denariez**  
Directeur Général Back Office  
Tél : 05.96.76.60.22  
[finance@groupimo.com](mailto:finance@groupimo.com)

**ARKEON FINANCE**  
Listing Sponsor  
Stéphane Deramaux  
Tél : 01.53.70.50.38  
[Stephanederamaux@arkeonfinance.fr](mailto:Stephanederamaux@arkeonfinance.fr)