



GROUPE PIMO

**COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2009**

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>ETATS FINANCIERS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES.....</b>	<b>7</b>
2.1	REMARQUE SUR LA CONTINUITÉ D'EXPLOITATION .....	7
2.2	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE DE L'EXERCICE 2009 .....	8
2.2.1	<i>Chiffres clés .....</i>	8
2.2.2	<i>Nette diminution de la contribution au chiffre d'affaires des activités annexes et non récurrentes – Stabilité du chiffre d'affaires des activités récurrentes .....</i>	8
2.2.3	<i>Amélioration de l'EBITDA – L'EBIT pénalisé par un fort niveau de dotations aux provisions risques et charges.....</i>	9
2.2.4	<i>Développement dans les métiers de l'administration de biens et du courtage en assurance.....</i>	9
2.2.5	<i>Changement de garantie financière .....</i>	10
2.3	EVENEMENTS POST-CLOTURE ET PERSPECTIVES .....	10
2.3.1	<i>Redressement judiciaire de la société MTS.....</i>	11
2.3.2	<i>Liquidation des sociétés dormantes .....</i>	11
2.3.3	<i>Perspectives .....</i>	11
2.4	PRINCIPAUX LITIGES.....	11
2.4.1	<i>Plaintes en diffamation .....</i>	11
2.4.2	<i>Actions à l'encontre des vendeurs de SETAMAG .....</i>	12
2.5	PRINCIPAUX RISQUES .....	12
2.5.1	<i>Risques liés à la protection réglementaire et juridique.....</i>	12
2.5.2	<i>Risques de responsabilité et défaillance .....</i>	13
<b>3</b>	<b>NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS .....</b>	<b>14</b>
3.1	REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	14
3.2	DETAIL DES POSTES DU BILAN, DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS .....	21

## 1 ETATS FINANCIERS

### Bilan consolidé au 31 décembre 2009

K€	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Ecarts d'acquisition	(2)	1 045	262
Immobilisations Incorporelles	(2)	4 115	5 206
Immobilisations Corporelles	(3)	1 854	2 183
Immobilisations Financières	(4)	246	292
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>7 260</b>	<b>7 943</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks et en-cours nets	(5)	520	884
Avances, acomptes versés		134	373
Clients & comptes rattachés	(8)	2 803	3 322
Autres créances et comptes de régularisation	(7)	2 392	2 724
Charges constatées d'avance		34	40
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10)	197	178
Banque mandants débiteurs	(15)	9 313	6 596
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>15 392</b>	<b>14 117</b>
<b>Total Actif</b>		<b>22 653</b>	<b>22 060</b>

K€	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>PASSIF</b>			
Capital		1 287	1 287
Primes liées au capital		4 021	4 021
Réserves		-3 968	740
Réserves de conversion		0	0
Résultat de l'exercice		-4 355	-4 728
Autres		0	0
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>-3 015</b>	<b>1 320</b>
Résultat hors groupe		-16	-104
Intérêts hors groupe		-33	39
Intérêts minoritaires		-50	-65
Provisions pour acquisition de titres		1	1
Provisions pour risques	(11)	729	365
Provisions pour charges	(11)	188	26
Emprunts et dettes financières	(12)	4 485	4 147
Avances et acomptes reçus		19	50
Fournisseurs et comptes rattachés		3 755	3 719
Dettes fiscales & sociales	(13)	4 913	4 053
Autres dettes	(14)	2 298	1 837
Produits constatés d'avance		10	12
Comptes mandants créditeurs	(15)	9 317	6 596
<b>Total du passif</b>		<b>22 653</b>	<b>22 060</b>

## Compte de résultat au 31 décembre 2009

K€	Note	31.12.2009	31.12.2008
Chiffre d'affaires		7 521	10 997
Production stockée		-300	42
Autres produits		398	985
Achats et services extérieurs	(16)	-3 769	-7 881
Impôts et taxes		-209	-267
Frais de personnel	(17)	-4 393	-6 398
Autres charges d'exploitation		-114	-354
Dotations aux amortissements et provisions		-1 027	-909
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>-1 894</b>	<b>-3 785</b>
Charges et Produits financiers	(18)	-368	-319
<b>Résultat courant des entreprises intégrées</b>		<b>-2 262</b>	<b>-4 103</b>
Charges et produits exceptionnels	(19)	-1 804	-307
Impôts sur les résultats	(20)	-7	-419
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>-4 073</b>	<b>-4 829</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		-298	-3
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>-4 371</b>	<b>-4 832</b>
Résultat hors groupe		-16	-104
<b>Résultat net - Part du groupe</b>		<b>-4 355</b>	<b>-4 728</b>

## Tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2009

K€	31.12.2009	31.12.2008
	12 mois	12 mois
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(4 371)</b>	<b>(4 832)</b>
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</b>		
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	2 076	896
- Variation des impôts différés		299
- Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	266	115
- Autres charges sans incidence sur la trésorerie		6
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>(2 029)</b>	<b>(3 516)</b>
<b>Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence</b>		
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	357	(42)
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	2 609	2 683
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	206	1 067
Autres actifs et passifs courants		
<b>Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité</b>	<b>3 172</b>	<b>3 708</b>
<b>I - Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>1 143</b>	<b>192</b>
Acquisition d'immobilisations	(222)	(680)
Cession d'immobilisations	50	70
Incidence des variations de périmètre	(1 365)	(11)
<b>II - Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>(1 537)</b>	<b>(621)</b>
Augmentations de capital	20	6
Dividendes versés par la société mère		(502)
Dividendes versés aux minoritaires		(2)
Emissions d'emprunts	758	1 051
Remboursements d'emprunts	(464)	(703)
<b>III - Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>314</b>	<b>-150</b>
<b>Incidence de la variation des taux de change</b>		
<b>Variation de trésorerie (I+II+III)</b>	<b>(80)</b>	<b>(579)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>91</b>	<b>670</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>11</b>	<b>91</b>

## Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Capital social	Primes d'émission	Résultat et réserves consolidées	Autres	Capitaux propres (part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total
Situation nette au 01/01/08	1 287	4 015	1 489	-56	6 735	44	6 779
Mouvements sur le capital		6			6		6
Autres mouvements				3	3	-3	0
Modifications de périmètre			-194		-194		-194
Distributions de dividendes			-502		-502	-2	-504
Variation écart de conversion					0		0
<b>Résultat au 31/12/08</b>			-4 728		-4 728	-104	-4 832
Situation nette au 31/12/08 après affectation du résultat	1 287	4 021	-3 935	-53	1 320	-65	1 255
Mouvements sur le capital				20	20		20
Autres mouvements							
Modifications de périmètre						32	32
Distributions de dividendes							
Variation écart de conversion							
<b>Résultat au 31/12/09</b>			-4355		-4 355	-16	-4 371
Situation nette au 31/12/09 après affectation du résultat	1 287	4 021	-8 290	-33	-3 015	-49	-3 064

## 2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

GROUPIMO S.A. est une société de services à l'immobilier. Elle intervient dans différents secteurs et retient l'administration de biens comme son métier historique. Fondée en 2000 par ses actuels dirigeants, le Groupe est tout d'abord intervenu en Martinique pour structurer le marché, puis en Guyane et en Guadeloupe et à Saint-Martin. Le Groupe est aussi implanté à Paris.

### 2.1 Remarque sur la continuité d'exploitation

Les pertes dégagées au cours de l'exercice et des exercices précédents au niveau du Groupe, les perspectives d'avenir, le niveau de la trésorerie et la dégradation des dettes sont susceptibles de remettre en cause la continuité d'exploitation.

Cependant pour y faire face, la Direction recherche activement de nouveaux financements, des moyens de recapitalisation, de développement du chiffre d'affaires ou de croissance externe, tant en continuant sa politique de réduction des coûts et son recentrage sur les métiers de l'administration de biens.

La situation à la fin du premier semestre 2010, non auditée, semble montrer un retour à l'équilibre du résultat d'exploitation.

Il ressort néanmoins une incertitude sur la capacité du Groupe à poursuivre son activité à moyen terme et en conséquence l'application des principes comptables dans un contexte de continuité d'exploitation concernant l'évaluation des actifs et des passifs pourrait s'avérer non appropriée.

## 2.2 Evénements significatifs et commentaires sur l'activité de l'exercice 2009

### 2.2.1 Chiffres clés

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

Les chiffres au 30 juin 2009 n'ont pas été audités.

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%.

### 2.2.2 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 (cf. infra § 2.4 pour une description de l'opération).

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 du cabinet Fouchet (cf. infra § 2.4 pour une description de l'opération).

### **2.2.3 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'est 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 (cf. infra § 6.2.1 – note sur le périmètre).

### **2.2.4 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.

### 2.2.5 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. Le détail des garanties octroyées est le suivant :

AGENCES		MONTANT DE LA GARANTIE
LESAGE (MADININA GESTION)	Gestion	2 500 000
CALYPSO	Transaction	30 000
COLYSEE	Transaction	30 000
EURL D.P.S.	Transaction	30 000
MADININA SYNDIC	Gestion	2 300 000
MARCHE DE L'IMMOBILIER DU MARIN	Transaction	30 000
MIG GUYANE	Transaction	30000
	Gestion	750 000
NETGIM	Transaction	30 000
	Gestion	1 900 000

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 (cf. infra § 3.1). Le portefeuille a été confié en Location gérance auprès de la société Paris Syndic et Gestion en attendant la décision de l'administrateur.

### 2.3 Evénements post-clôture et perspectives

### **2.3.1 Redressement judiciaire de la société MTS**

La société MTS exerçait une activité de transaction principalement dans le neuf en Martinique et une activité de transaction et d'administration de biens en Métropole. Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, afin de simplifier la gestion de cette société, il avait été décidé de fermer ses sites en Martinique et de transférer son siège social à Paris.

Au 31 décembre 2009, la CGAIM, a résilié unilatéralement et sans délai la garantie financière de la société. Dès lors, MTS a été placée en redressement judiciaire.

En raison de cette procédure collective certaines opérations intervenues pendant la période dite « suspecte » pourraient éventuellement être remises en cause par l'administrateur judiciaire. Cela pourrait être le cas de la cession des titres Lesage détenus par la société MTS à Groupimo pour un montant de 723 K€ en contrepartie de l'abandon par Groupimo de sa créance du même montant.

Au regard de ces éléments, le Groupe a déprécié dans leur totalité les actifs relatifs à la société MTS dont le fonds de commerce pour un montant de 1 277 K€.

### **2.3.2 Liquidation des sociétés dormantes**

Les sociétés dormantes dont les agences immobilières sont fermées seront liquidées au cours de l'exercice 2010. C'est le cas des sociétés MI Robert et 2C IMMO.

### **2.3.3 Perspectives**

Compte tenu d'un marché de la transaction relativement atone au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2010, le Groupe entend continuer à maîtriser ses charges tout en se développant dans le secteur de l'administration de biens.

## **2.4 Principaux litiges**

### **2.4.1 Plaintes en diffamation**

Une plainte en diffamation a été déposée en septembre 2004 par Groupimo à l'encontre d'une personne physique ayant publié dans son journal martiniquais un article calomnieux et injurieux sur le groupe et ses dirigeants. Groupimo demande 200K€ en indemnisation. Après étude et analyse des pièces fournies par les plaignants et estimant que la plainte était suffisamment justifiée et les faits caractérisés, le procureur de la république a renvoyé les parties devant le tribunal correctionnel de Fort de France, dont la première audience s'est tenue le 26 février 2007. Le procès a été renvoyé au 21 mai 2007 puis au 20 juillet 2007, une audience de jugement a été rendue le 14 novembre 2007 par laquelle le juge a déclaré irrégulière la constitution de partie civile de Groupimo en raison du fait que la base de la poursuite était incertaine. Monsieur BEA ayant été débouté de ses demandes

de dommages et intérêts pour procédure abusives. Un appel a été interjeté par la société Groupimo et l'affaire est examinée par la chambre des Appels Correctionnels de la Cour d'Appel de Fort de France.

La société Groupimo, et quatre de ces filiales (MADININA SYNDIC, MADININA GESTION, COLYSEE, SETAMAG) ainsi que les dirigeants ont déposé une plainte le 20 février 2009 contre X et contre la société RFO ayant diffusé, lors du journal radio de 13h en date du 9 décembre 2008, le reportage d'une journaliste dont le sujet traitait « d'un énorme scandale financier impliquant les principales agences immobilières de la Martinique et qui seraient impliquées dans une série de malversations ». La société Groupimo, ses filiales et leurs dirigeants qui ont été clairement citées n'ont eu d'autre choix que d'assigner la personne morale vecteur de cette diffamation et toute personne ayant concouru à la réalisation de l'infraction étant entendu qu'aucun droit de réponse n'a été accordé aux sociétés incriminées. La société GROUIMO, ses filiales et leurs dirigeants demandent donc réparation du préjudice subi dont les conséquences sont encore à déplorer.

#### **2.4.2 Actions à l'encontre des vendeurs de SETAMAG**

Groupimo a racheté en 2005 ce cabinet d'administrateur de bien situé à la Guadeloupe. Plusieurs mois après ce rachat, suite à la perte d'un client important du Fonds de Commerce, Groupimo a assigné ses vendeurs en réfaction du prix de vente de 450K€. Par ordonnance du 8 septembre 2006 le juge des référés a autorisé Groupimo à séquestrer le prix d'achat des parts sociales de la SETAMAG. Un appel a été interjeté par les vendeurs, un arrêt a été rendu le 11 février 2008 déboutant les consorts NICOLIN de leur demande et les condamnant à payer la somme de 2 000€ au titre de l'article 700 du NCPC. Cette décision revêtue de la chose jugée et force exécutoire a fait l'objet d'une signification par voie extrajudiciaire et d'un recouvrement fructueux. Le crédit vendeur qui a fait l'objet d'une suspension a hauteur de 250K€ est à rapprocher de la mise en jeu de la garantie de passif prévu à l'acte de cession. Cette action a donné lieu à une décision du Tribunal mixte de commerce de Pointe à Pitre le 11 avril 2008 dans laquelle le juge sursit à statuer sur le préjudice subi par SETAMAG. En effet, une large partie du préjudice subi par SETAMAG dépend d'une procédure annexe ayant fait l'objet de la mise en jeu de la garantie de passif. Cette procédure est toujours pendante.

### **2.5 Principaux risques**

#### **2.5.1 Risques liés à la protection réglementaire et juridique**

L'activité immobilière est soumise à un cadre réglementaire strict. Ce contexte réglementaire évolue régulièrement rendant les métiers plus complexes et exigeant de plus en plus de professionnalisme de la part des différents acteurs.

Le développement commercial de Groupimo passe par le recrutement de ces professionnels aux compétences pointues, recrutement sur lequel un aléa est toujours possible et qui pourrait ralentir le développement du groupe.

Pour faire face à ce risque, Groupimo a mis en place des process internes pour fournir à ses équipes les moyens de s'adapter rapidement à l'évolution de la réglementation.

Par ailleurs, l'activité de l'immobilier en général a été favorisée par les pouvoirs publics pendant plusieurs années, grâce notamment à des incitations fiscales avantageuses permettant d'aider l'accession des ménages à la propriété (prêt à taux zéro, loi Besson, loi De Robien, loi Borloo, lois Pons puis Girardin) mais aussi à des baisses des différents droits afférents aux transactions immobilières (droits d'enregistrements, droits de mutation...).

Le changement de politique de l'Etat a affecté l'activité de Groupimo dans son métier de transaction de programmes neufs destinés aux investisseurs métropolitains dans le cadre d'opérations de défiscalisation.

### **2.5.2 Risques de responsabilité et défaillance**

La nature de l'activité de la Société la conduit à manipuler des fonds appartenant à des tiers pour un volume important ainsi qu'à gérer des situations de défaut de paiement pour ses clients qui peuvent se retourner contre elle ou ses filiales l'amenant à faire jouer sa responsabilité financière. Ces risques de responsabilité sont couverts de manière réglementaire par des assurances et garanties, souscrites auprès d'AXA ou de la SOCAMAB.

Les sociétés du Groupe sont par ailleurs couvertes ainsi que l'exige la réglementation par des assurances de responsabilité professionnelle qui garantissent tiers et clients contre les risques d'erreurs professionnelles.

Les processus de gestion centralisée mis en place permettent de suivre les encours clients et leur échéance en temps réel et de gérer les relances. Ces mêmes process sont utilisés pour la gestion de l'encours clients propre au groupe.

La typologie de la clientèle de GROUPIMO est marquée par un fort éclatement, avec un encours moyen par client faible, ce qui limite le risque de défaillance.

Rappelons que fin décembre 2008 la SOCAF a résilié sans préavis la garantie accordée à la société SETAMAG située en Guadeloupe ce qui de facto a entraîné sa liquidation et que depuis la résiliation de sa garantie par la CGAIM au 31 décembre 2009, la société MTS est en redressement judiciaire.

### **3 NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS**

Le Conseil d'administration a arrêté les comptes consolidés de Groupimo pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009.

#### **3.1 Règles et méthodes comptables**

- **Principes généraux**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 ont été préparés en conformité avec les principes comptables français en conformité avec les règles et méthodes comptables relatives aux comptes consolidés approuvées par arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

- **Hypothèses clés et appréciations**

La préparation des états financiers amène la Direction à recourir à des hypothèses et à des estimations dans la mise en œuvre des principes comptables pour valoriser des actifs et des passifs ainsi que des produits et charges pour la période présentée. Les montants réels pourront être différents de ces estimations.

- **Versement de dividendes**

L'assemblée générale du 14 décembre 2009 n'a pas voté de dividende.

- **Périmètre**

Le groupe Groupimo est constitué des sociétés suivantes :

Société	Siège Social	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation
SA GROUIMO	FORT DE FRANCE		MERE
SARL COLYSEE	FORT DE FRANCE	99,84%	IG
SARL COMAPHI	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL DPS	LAMENTIN	95,00%	IG
SARL LCA	LAMENTIN	99,20%	IG
SARL LESAGE	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL MI MARIN	MARIN	100,00%	IG
SARL MTS	FORT DE FRANCE	99,40%	IG
SARL 2CIMMO	SAINTE ANNE	94,00%	IG
SARL BOLAMO	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL CALYPSO	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL DFA	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL GIM	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL MADININA SYNDIC	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL MI GUYANE	ST LAURENT	80,00%	IG
SARL MI ROBERT	ROBERT	100,00%	IG
SARL NETGIM	ST MARTIN	100,00%	IG
SCI LYBY	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL ADI	PARIS	100,00%	IG
SARL UNIDIAG	PARIS	100,00%	IG
SARL ACOMAT	LAMENTIN	49,00%	IP
SARL MARINA DE BAIE MAHAULT	LAMENTIN	49,00%	IP
SARL TERRASSES DE L'ENCLOS	LAMENTIN	99,99%	IG
SARL MI DIAMANT	LAMENTIN	80,00%	IG
SUPIMO	LAMENTIN	75,00%	IG
KAPIMAT	PARIS	100,00%	IG
PSG	PARIS	100,00%	IG
MANTOUT	PARIS	100,00%	IG

### *Sociétés entrantes*

#### - Kapimat

Créée au 1<sup>er</sup> avril 2009 cette société a intégré le périmètre de consolidation à cette date (cf. supra § 2.1.4). Elle contribue au chiffre d'affaires pour un montant de 28 K€ et au résultat net pour un montant de 61 K€. Elle exerce une activité de holding.

#### - PSG

Contrôlée exclusivement cette société a intégré le périmètre au 1<sup>er</sup> avril 2009 (cf. supra § 2.1.4). Un écart d'acquisition a été reconnu dans les comptes à hauteur de 872 K€. Elle contribue au chiffre d'affaires pour un montant de 824 K€ et au résultat net pour un montant de (47) K€.

#### - Mantout

Contrôlée exclusivement cette société a intégré le périmètre au 1<sup>er</sup> avril 2009 (cf. supra § 2.1.4). Un écart d'acquisition a été reconnu dans les comptes à hauteur de

209 K€. Elle contribue au chiffre d'affaires pour un montant de 227 K€ et au résultat net pour un montant de (45) K€.

### *Sociétés sortantes*

Les sociétés Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic ont été liquidées le 4 février 2009 par décision du Tribunal de Commerce de Rennes. Elles ont été déconsolidées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, leur activité jusqu'au jugement de liquidation n'étant pas significative.

La société Setamag a été liquidée le 26 mars 2009 par décision du Tribunal de Commerce de Pointe à Pitre. Sans garantie financière depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, cette société n'a exercé aucune activité jusqu'au jugement de liquidation.

La société Osmose a été liquidée le 1<sup>er</sup> décembre 2009 par jugement du Tribunal de Commerce de Fort de France. Elle a été déconsolidée à compter de cette date.

### *Modifications des pourcentages de contrôle*

Néant

- **Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées**

L'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation clôture leur exercice social le 31 décembre.

L'ensemble des sociétés est consolidé sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2009, sur 12 mois.

- **Règles d'évaluation**

- ✓ *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées par les fonds de commerce acquis, constitués par un portefeuille de clients. La notion de fonds de commerce regroupe la liste des mandats détenus par les sociétés du groupe. Le mandat est un acte par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir d'accomplir en son nom un ou plusieurs actes juridiques. La loi Hoguet fait obligation aux professionnels de disposer d'un mandat écrit pour proposer des biens immobiliers à la vente et à la location, ainsi que pour la gestion de copropriété (syndic).

Les immobilisations incorporelles non amorties font l'objet de test de dépréciation selon une méthode indiciaire consistant à appliquer au chiffre annuel un coefficient variable selon la récurrence et la rentabilité des activités. Cette méthode est



communément utilisée dans la profession pour valoriser les fonds de commerce. Les fonds de commerce inscrits à l'actif par voie d'affectation ne sont donc pas amortis.

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre :

- le coût d'acquisition des titres de participation,
- la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et des passifs identifiés à la date d'acquisition et notamment des actifs incorporels qui ne seraient pas inscrits dans les comptes individuels des entités consolidées.

Les écarts d'acquisition positifs sont portés à l'actif du bilan consolidé et si leur valeur brute est inférieure à 50 K€, ils sont repris sur l'exercice d'acquisition. Au-delà, ils sont amortis selon un plan reflétant aussi raisonnablement que possible les perspectives de développement au moment de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de perte de valeur périodiquement ou dès lors qu'il existe des indices de perte de valeur. Lorsque la valeur d'utilité ou juste valeur se révèle inférieure à la valeur nette comptable des écarts d'acquisition, une provision complémentaire est constatée.

Les autres immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire, soit :

- Logiciel ..... 1 an
- Autres immobilisations incorporelles ..... 5 ans

#### ✓ *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ou de production, y compris les frais accessoires et hors frais financiers.

En conformité avec le règlement CRC 2002-10, les composants d'une immobilisation qui ont des durées d'utilisation différentes de l'immobilisation dans son ensemble, sont comptabilisés séparément. La principale décomposition pratiquée concerne les constructions. De même les plans d'amortissement ont été revus, en fonction des durées réelles d'utilisation des immobilisations corporelles.

#### ✓ *Mode d'amortissement*

Immobilisations non décomposées : amortissement en fonction de la durée d'usage en application de la mesure de simplification pour les PME

Immobilisations décomposées :

La structure est amortie en fonction de la durée d'usage de l'immobilisation prise dans son ensemble. Les composants sont amortis en fonction de la durée normale d'utilisation ou de la durée d'usage lorsqu'elle existe.

Durée d'amortissement :

	Immobilisations non décomposées		Immobilisations décomposées			
	Mode	Durée	Structures		Composants	
			Mode	Durée	Mode	Durée
Terrains	N/A					
Constructions	Linéaire	7 ans	Linéaire	50 ans	Linéaire	10-25 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	3-7 ans				

En cas d'évolution défavorable de la valeur d'utilité d'une immobilisation corporelle, celle-ci fait l'objet d'une dépréciation.

Pour le matériel d'équipement, les principales durées et modes d'amortissements retenus sont les suivants :

- Agencements et installations..... 3 à 6 ans
- Matériel et mobilier de bureau ..... 3 à 5 ans

✓ *Contrats de location financement*

Les opérations réalisées au moyen d'une location financement sont retraitées selon les modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat. La redevance est retraitée pour tenir compte du remboursement progressif de l'emprunt et d'une charge financière. Les amortissements sont conformes à ceux précités et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

✓ *Immobilisations financières*

Ce poste est essentiellement constitué de dépôts et cautionnements versés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

Par ailleurs, il comprend des titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ceux-ci figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est susceptible d'être constatée lorsque la valeur d'inventaire des participations, prenant en compte entre autre la quote-part d'actif net, devient inférieure à leur coût d'acquisition.

✓ *Stocks*

Les stocks immobiliers sont valorisés à leur coût de revient ou à la valeur de réalisation lorsque celle-ci est inférieure.

✓ *Créances et dettes*

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'une provision pour dépréciation lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

✓ *Comptabilité mandants*

Au titre de leurs mandats, les sociétés d'administration de biens détiennent des fonds mandants constitués par les cautions reçues, les appels de loyers et charges et les fonds de roulements de copropriété. En tant que mandataire, Groupimo assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son bilan pour

chaque activité (transaction immobilière, immeubles locatifs et syndicats de copropriété). Les comptes de mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés. Lors de transactions immobilières la société est amenée à détenir des comptes séquestres.

Au titre de leurs mandants, les cabinets d'administration de biens placent les fonds mandants constitués des cautions reçues, des appels de loyers et, éventuellement, les fonds disponibles en copropriété. Ces placements respectent intégralement les critères de liquidité et de garantie en capital définis par la loi et les garants financiers.

✓ *Provisions pour risques et charges*

Groupimo applique les dispositions du règlement sur les passifs (règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable) entré en vigueur en 2002. Dans ce cadre, les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de clôture et qu'il est établi qu'elles donnent lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions (litiges commerciaux, prud'homaux, ...) est effectué pour permettre des réajustements.

✓ *Engagements de retraite*

Les obligations légales et conventionnelles de versement d'indemnités de départ à la retraite et autres engagements long terme sont inscrits en provisions pour risques et charges dans les comptes consolidés. Les indemnités de départ à la retraite sont calculées pour toutes les sociétés du groupe soumises à cette obligation de versement.

La méthode retenue dans le cadre de cette étude est la méthode rétrospective des unités de crédits projetées. Elle retient comme base de salaire le salaire de fin de carrière et les droits sont calculés à partir de l'ancienneté finale proratisée.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de la retraite, des probabilités de turnover et de survie.

Hypothèses retenues :

- Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation retenu est de 5,4%. Conformément aux préconisations de la norme IAS 19, ce taux est proche des taux au 31/12/2008 des obligations long terme sur le marché financier des maturités comparables aux durées résiduelles moyennes d'activité des salariés du Groupe. Toutefois, ce taux a été déterminé en excluant les valeurs financières, soumises à des fortes variations.

- Modalité de départ

L'hypothèse retenue est un départ à l'initiative de l'employé, l'indemnité versée est l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite (CCN N° 3090 - Art.34). Pour les sociétés ne relevant pas de la convention collective, les calculs ont été effectués en supposant que l'indemnité versée est égale à l'indemnité de base du code du travail. Cette indemnité est soumise à charges sociales.

- Age de départ à la retraite

Les âges de départ à la retraite retenus sont de 65 ans pour les cadres et de 63 ans pour les non cadres.

- Taux de turnover

C'est le taux de la filiale concernée qui a été retenu

- Taux d'augmentation des salaires

Un taux d'augmentation de 2% a été retenu

- Taux de charges sociales

C'est le taux de charges sociales de la filiale concernée qui est retenu

✓ *Trésorerie et valeurs mobilières de placement*

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

✓ *Chiffre d'affaires*

Activité de transaction

Le chiffre d'affaires est reconnu dès que les conditions suspensives sont réalisées.

Activité d'administration de biens

Les honoraires de gestion sont reconnus :

- en gestion locative : sur le quittancement
- en gestion de copropriété : selon contrat et appel de charges

Activité de location

Les honoraires et commissions de location sont reconnus en chiffre d'affaires lorsque les affaires sont dûment officialisées par un contrat de location signé par les parties.

Activité de promotion immobilière

Le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière est appréhendé selon la méthode de l'avancement, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- permis de construire purgé de tout recours,
- vente notarié ou contrat de promotion signé,
- marché de travaux signé (ordre de service donné).

Le taux d'avancement est déterminé sur la base des coûts travaux engagés par rapport aux coûts travaux prévisionnels.

✓ *Charges de publicité*



Elles sont comptabilisées en charge.

✓ *Impôts sur les bénéfices*

Conformément aux prescriptions du CRC n° 99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- de différence temporaire entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidés,
- de crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les bases d'impôts différés sont calculées selon la méthode du report variable pour toutes les différences existant entre la valeur comptables et la valeur fiscale des éléments bilanciel. Les passifs ou actifs d'impôt découlant de ces différences sont constatés dans les comptes. Ils ne font pas l'objet d'une actualisation.

Ils sont présentés distinctement à l'actif et au passif du bilan consolidé après compensation au sein d'une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts ne sont pris en compte que si leur récupération est probable.

En raison du caractère improbable et inconciliable avec la stratégie du groupe de la cession des fonds de commerce réévalués distinctement de la cession des titres des sociétés détenant ces fonds, aucune fiscalité différée passive n'a été enregistrée à ce titre dans les comptes.

✓ *Distinction entre le résultat courant et le résultat exceptionnel*

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des évènements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

✓ *Résultat par action*

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé part du groupe divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, et en circulation au cours de la l'exercice. Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

### **3.2 Détail des postes du bilan, du compte de résultat et de leurs variations**

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés

## (1) Information sectorielle

### ✓ Chiffre d'affaires par activités

K€	31.12.09	31.12.08	Var. %
TRANSACTION	746	2 839	-74%
SYNDIC	2 386	1 919	24%
LOCATION	963	1 500	-36%
GERANCE	2 553	2 823	-10%
COURTAGE	324	101	222%
DIAGNOSTIC	253	656	-61%
PROMOTION	220	1 068	-79%
SCI / Autres	76	92	-17%
<b>TOTAL</b>	<b>7 521</b>	<b>10 997</b>	<b>-32%</b>

### ✓ Actifs, chiffre d'affaires et Résultat d'Exploitation par métiers

K€	Actifs	Chiffre d'Affaires	Résultat d'Exploitation
<b>2008</b>			
Promotion	424	1 068	-339
Services	21 636	9 929	-3 446
<b>Total</b>	<b>22 060</b>	<b>10 997</b>	<b>-3 785</b>
<b>2009</b>			
Promotion	165	0	-88
Services	22 529	7 521	-1 755
<b>Total</b>	<b>22 694</b>	<b>7 521</b>	<b>-1 844</b>

### ✓ Par zones géographiques – Chiffre d'affaires par zones géographiques

K€	31.12.09	31.12.08	Var. %
MARTINIQUE	4 043	6 390	-37%
GAUDELLOUPE	350	1 928	-82%
SAINT MARTIN	441	565	-22%
GUYANE	612	526	16%
PARIS	2 075	1 482	40%
BRETAGNE	0	106	-100%
<b>TOTAL</b>	<b>7 521</b>	<b>10 997</b>	<b>-32%</b>

## (2) Immobilisations incorporelles

Lors de l'acquisition de sociétés, un écart d'acquisition est dégagé, correspondant à la différence entre le prix d'acquisition et la quote-part du groupe dans la situation nette de la société acquise. Cet écart est affecté aux fonds de commerce identifiés dans les sociétés acquises, sur la base de leur valeur estimée selon la méthode indiciaire.

### ✓ Variation des actifs incorporels

	Droit au bail	Fonds commercial	Frais de R&D	Concessions, brevets et droits similaires	Autres immobilisations incorporelles	Total
Valeur brute à l'ouverture	-54	5 464	269	128	-	5 807
Acquisitions			140	4		144
Cessions		-133				-133
Variation de périmètre		74		1		75
Reclassements				-70		-70
Valeur brute à la clôture	-54	5 405	409	63	-	5 823
Amortissements et dépréciations	-	-1 571	-79	-57		-1 707
Valeur à la clôture	-54	3 834	330	6	-	4 116

Le montant des dépréciations des fonds commerciaux correspond principalement à la dépréciation du fonds commercial de la société MTS pour un montant de 1 277 K€ (cf. supra § 3.1).

✓ *Écarts d'acquisition positifs*

Par entités, les écarts d'acquisition positifs peuvent être détaillés comme suit (valeur brute) :

K€	2009	2008
2CIMMO	13	13
BOLAMO	166	166
DFA	118	118
PSG	872	
LESAGE	39	39
MANTOUT	209	
MI ROBERT	1	1
MTS	50	50
<b>TOTAL</b>	<b>1 468</b>	<b>387</b>

Leur variation est la suivante :

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Valeur brute au 1er Janvier	386	878	-492
Nouveaux écarts de l'exercice	1 081	-	1 081
Cessions de l'exercice		-492	492
Valeur brute à l'arrêté	1 467	386	1 081
Amortissements des écarts à l'ouverture	-124	-116	-8
Dotations de l'exercice	-298	-39	-259
Cessions de l'exercice		31	-31
Amortissements des écarts d'acquisition	-422	-124	-298
Écarts d'acquisition à la clôture	1 045	262	783

Les nouveaux écarts d'acquisition correspondent aux écarts d'acquisition sur les sociétés PSG et Mantout (cf. supra § 6.2.1 – Périmètre)

✓ *Ecarts d'acquisition négatifs*

Ce poste n'est pas significatif.

(3) Immobilisations corporelles

✓ *Variations des actifs corporels*

	Terrains	Constructions	Installations générales	Matériel informatique et mobilier	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations Corporelles en cours	Immobilisations en CB	Total
Valeur à l'ouverture	260	1 025	966	258	151	104	501	3 265
Acquisitions	-	-	67	0	0	8	-	74
Cessions	-	-	-68	-64	-75	(111)	-	-319
Variation de périmètre	-	-	-46	-8	-0	-	-	-55
Reclassements	-	0	0	-4	0	0	-	-4
Valeur à la clôture	260	1 025	918	182	75	0	501	2 961
Amortissements - Valeur à l'ouverture	-	-103	-382	-210	-70	-	-318	-1 082
Dotations aux amortissements	-	-30	-126	-27	-9	-	0	-192
Reprises aux amortissements	-	-	0	-	-	-	0	0
Cession	-	-	41	61	16	-	-	117
Variation de périmètre	-	-	41	4	3	-	-	48
Reclassements	-	-	-3	4	0	-	-	2
Amortissements - Valeur à la clôture	-	-133	-429	-167	-60	-	-318	-1 107
Valeurs nettes - ouverture	260	922	584	49	81	104	183	2 183
Valeurs nettes - clôture	260	892	489	15	15	0	183	1 854



#### (4) Immobilisations financières

##### ✓ Variations des immobilisations financières

	Titres de participation	Titres immobilisés	Prêts, cautionnements et autres créances	Autres Créances rattachées à des part.	Total
Valeur à l'ouverture	73	0	220	0	293
Acquisitions	3	0	13	0	16
Cessions et diminutions	-2	0	-63	0	-65
Variation de périmètre	-5	0	17	0	13
Reclassements	-9	0	0	0	-9
Valeurs à la clôture	60	0	187	0	247
Contrôle	0	0	0	0	0
Dépréciation - Valeur à l'ouverture	-1	0	0	0	-1
Dotations aux provisions	0	0	0	0	0
Pertes de valeur	0	0	0	0	0
Reprise	458	0	0	0	450
Variation de périmètre	-458	0	0	0	-450
Reclassements	0	0	0	0	0
Dépréciation - Valeur à la clôture	-1	0	0	0	-1
Valeurs nettes - ouverture	72	0	220	0	292
Valeurs nettes - clôture	60	0	187	0	246

La valeur nette du poste « dépôts et cautionnement » correspond principalement à des sommes versées auprès des caisses de garanties professionnelles au titre des garanties financières des fonds mandants.

#### (5) Stocks

Ils correspondent principalement à deux opérations de marchands de biens qui n'ont pu se déboucler avant la clôture.

#### (6) Créances clients

##### ✓ Variation des créances clients

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Créances clients	3 469	3 491	-22
Provisions pour dépréciation	-665	-169	-496
<b>Valeur Nette</b>	<b>2 803</b>	<b>3 322</b>	<b>-518</b>

## (7) Autres créances

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Créances sur personnel & Organismes sociaux	23	54	-30
Créances fiscales hors IS	138	256	-118
Etat impôt sur bénéfice	31	64	-34
Comptes Courants Actif	698	706	-8
Autres Créances	1 502	1 644	130
<b>TOTAL</b>	<b>2 392</b>	<b>2 724</b>	<b>-61</b>

## (8) Ventilation des créances par échéances

K€	31.12.2008	31.12.2009	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	3 322	2 803	2 803	0
Autres créances	2 724	2 392	2 392	0
<b>Total</b>	<b>6 046</b>	<b>5 195</b>	<b>5 195</b>	<b>0</b>

## (9) Impôts différés

Dans un contexte de marché en crise et sans certitude de récupération des déficits fiscaux dans un délai raisonnable, le groupe a choisi de ne pas reconnaître d'impôts différés.

## (10) Disponibilités

( en KEuros )	31.12.2008	31.12.2009
Valeurs mobilières	-	-
Banque	178	197
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>197</b>

## (11) Provisions pour risques et charges

✓ *Variation des provisions pour risques et charges*

	Total	Provisions pour litiges	Provisions risques fiscaux et sociaux	Provisions pour acquisition de titres	Autres provisions pour risques	Autres provisions pour charges	Provisions pour IDR
Ouverture	392	0	14	1	350	0	28
Dotations de la période	785	0	53	0	564	168	0
Reprises de la période	-252	0	0	0	-252	0	0
Variation de périmètre	-6	0	0	0	0	0	-6
Reclassement	0	0	0	0	-0	0	0
Clôture	919	0	67	1	662	168	20

Les provisions pour IDR n'ont pas été dotées au 31 décembre 2009. En effet, il n'a pas été effectué de calcul selon la méthode décrite au paragraphe « règles et méthodes comptables » compte tenu :

- du montant faible reconnu dans les comptes au 31 décembre 2008,

Les dotations de l'exercice correspondent essentiellement à des risques prud'homaux suite à la politique de réduction de la masse salariale engagée par le groupe.

## (12) Dettes financières

### ✓ Ventilation par échéances des dettes financières

K€	31.12.2008	31.12.2009	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	3 849	4 184	861	2 014	1 309
Concours bancaires courants	16	101	101	0	0
Emprunts en crédit bail	213	160	90	70	0
Emprunts & dettes financières divers	69	40	40	0	0
<b>Total</b>	<b>4 147</b>	<b>4 485</b>	<b>1 092</b>	<b>2 085</b>	<b>1 309</b>

### ✓ Endettement net

En K€	Clôture	Ouverture	Variations	
VMP - Equivalents de trésorerie	0	0	0	100%
Disponibilités	192	162	30	19%
Intérêts courus non échus s/dispo	5	16	-11	-68%
<b>Trésorerie et équivalent actif</b>	<b>197</b>	<b>178</b>	<b>19</b>	<b>11%</b>
Emprunts auprès établis. de crédit	4 069	3 833	236	5%
Autres emprunts et dettes assimilées	40	27	12	46%
Emprunts Crédit bail	160	185	-25	0%
Intérêts courus sur emprunts	30	14	16	111%
Concours bancaires (trésorerie passive)	101	16	86	548%
Intérêts courus non échus - passif	85	71	13	19%
<b>Dettes financières</b>	<b>4 485</b>	<b>4 147</b>	<b>338</b>	<b>8%</b>
<b>Endettement net</b>	<b>-4 288</b>	<b>-3 969</b>	<b>-319</b>	<b>8%</b>

L'augmentation de l'endettement résulte principalement du financement de l'acquisition de la SARL PSG pour un montant de 700 K€.

### (13) Dettes Fiscales et Sociales

K€	31.12.2008	31.12.2009	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>Dettes Fiscales et Sociales</b>	4 053	4 913	4 811	102
<b>Total</b>	4 053	4 913	4 811	102 <sup>0</sup>

### (14) Dettes courantes

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Autres Dettes	1 068	1 206	-138
Comptes courants passif	907	592	315
Dettes sur acquisitions d'actifs	299	2	297
Intérêts courus sur dettes	24	31	-7
Charges à payer	0	6	-6
<b>Total</b>	<b>2 298</b>	<b>1 837</b>	<b>461</b>

L'ensemble des ces dettes ont une échéance à un an au plus.

### (15) Comptes mandants et séquestres

K€	31.12.2008	31.12.2009
<b>Comptes Mandants et Séquestres</b>	<b>6 595</b>	<b>9 317</b>
<b>Total</b>	<b>6 595</b>	<b>9 317</b>

La forte augmentation des fonds mandants et séquestres résulte de l'intégration dans le périmètre de consolidation de la SARL PSG, syndic de copropriété.

## (16) Achats et services extérieurs

K€	2009	2008	Var. K€	Var. %
Publicité	175	779	-604	-77%
Pack Quiétude	-78	235	-313	-133%
Travaux (Montage Opérations & Marchand de biens)	0	663	-663	-100%
Autres Achats de prestations	1	217	-216	-100%
Achats matières et fournitures	84	199	-115	-58%
Locations	1 326	1 558	-232	-15%
Entretien & Réparations	139	210	-71	-34%
Assurance	160	236	-76	-32%
Commissions	850	1 863	-1 013	-54%
Honoraires	574	824	-250	-30%
Transport & Déplacements	67	268	-201	-75%
Poste & Télécommunications	473	668	-195	-29%
Divers	-2	161	-163	-101%
<b>TOTAL</b>	<b>3 769</b>	<b>7 881</b>	<b>-4 112</b>	<b>-52%</b>

Le Groupe a continué en 2009 la politique de réduction des coûts amorcée en 2008 :

- Les charges de publicité et de communication ont été fortement réduites. Le Groupe a quasiment arrêté la communication papier pour développer en interne ses propres sites internet.
- Les charges de location diminuent de 15 %. Cette baisse résulte de la fermeture des sites non rentables
- Les honoraires diminuent de 30%. Le groupe a systématiquement mis en place des forfaits avec ses différents avocats et a aussi renégocié son contrat avec son listing sponsor. En outre, aucun budget n'est actuellement alloué pour les projets nécessitant le recours à des prestataires externes.

En outre, le Groupe n'a pas lancé de nouvelles opérations de promotion immobilière ce qui explique le montant nul du poste travaux.

Le poste commissions correspond aux commissions versées aux agents commerciaux (non salariés dans leur majorité) au moment de l'encaissement d'une transaction immobilière ou d'une location.

## (17) Charges de personnel et effectifs

✓ *Charges de personnel*

Rémunérations du personnel	Charges sociales	Autres cotisations sociales	Participation des salariés	Total 2009
-3 494	-882	-17	0	-4 393

✓ *Effectif moyen*

	31.12.2009	31.12.2008
Cadres	37	58
Non Cadres	71	106
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>164</b>

L'effectif moyen est en forte diminution, conséquence de la politique de réduction des coûts menée par le Groupe.

(18) **Résultat financier**

Dotations et reprises des provisions financières	Dot aux prov financières	Rep/ provisions financières	Intérêts et charges financières	Charges d'intérêts	Autres charges financières	Autres produits financiers	Total 2009
-141	-591	450	-268	-197	-71	41	-368

(19) **Résultat exceptionnel**

✓ *Détail des produits exceptionnels*

Produits de cession d'autres éléments d'actifs	Produits de cession d'autres éléments d'actifs	Autres produits exceptionnels	Total
1	1	110	112

✓ *Détail des charges exceptionnelles*

Les charges exceptionnelles sont principalement constituées de la dotation à la dépréciation du fonds de commerce MTS pour un montant de 1 277 K€

## (20) Impôt

### ✓ Taux effectif d'impôt

K€	
Résultat net de la période	-4 338 127
Charge d'impôt de la période	-7 158
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>-4 330 969</b>
Taux d'impôt théorique	33,33%
Produit d'impôt théorique	1 443 512
Non reconnaissance des impôts différés actifs de la période	-1 303 800
Différences de taux d'imposition	20 239
Amortissement/dépréciation des écarts d'acquisition	-99 407
Autres différences permanentes	-67 702
<b>Charge d'impôt effectif</b>	<b>-7 158</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>-0,17%</b>

Le montant des déficits reportables non activé est de 6 497K€. Ces déficits sont fiscalement indéfiniment reportables.

## (21) Engagements hors bilan

K€	31.12.2009	31.12.2008
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, cautions et garanties donnés à des tiers	1 846	1 888
<b>Engagements reçus</b>		
Contrats de vente dont les conditions suspensives ne sont pas réalisées	696	1 205
Garantie de passif		300

Les engagements reçus correspondent principalement au montant des honoraires sur contrats de vente signés dont les conditions suspensives ne sont pas réalisées. Le recensement de ce stock est actualisé chaque fin de mois, constatant les nouveaux engagements tout en déduisant les engagements rompus et ceux qui ont donné lieu à la réalisation d'un acte authentique. Ce montant est en nette diminution du fait du fort ralentissement de l'activité transaction.

Groupimo bénéficiait en outre d'une garantie de passif de 300 K€ sur l'acquisition de la S.A.R.L. SETAMAG intervenue le 25 janvier 2005 et ce, jusqu'au 31 décembre 2008.

## (22) Rémunération des organes de direction

Les dirigeants de Groupimo S.A. ne bénéficient pas d'indemnité de type « golden parachute » ou de retraite chapeau.

Leur rémunération s'établit comme suit au 31 décembre 2009 :

		Salaires	Rémunération d'administrateur	Indemnité de Gérance	Avantages en nature	TOTAL
Stéphane Plaissy	Président Directeur Général	0	36 249	0	13 801	50 050
Didier Nicolaï	Directeur Général Délégué	0	36 322	119 622	8 520	164 464
Philippe Kault	Directeur Général Délégué	0	36 360	118 941	12 072	167 373
Jérôme Denariez	Directeur Général Délégué	76 923	0	0	0	76 923

Les indemnités de gérance perçues par Didier Nicolaï sont versées par une EURL dont il est associé.

Les indemnités de gérance perçues par Philippe Kault sont versées par une EURL dont il est associé.

## (23) Honoraires du commissaire aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'établissent à 50 K€ pour l'exercice 2009 contre 61 K€ pour l'exercice 2008.