



**COMPTES CONSOLIDES
AU 30 JUIN 2013 ***

** Comptes non audités*

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	3
2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
2.1	REMARQUE SUR LA CONTINUITÉ D'EXPLOITATION	8
2.2	EVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS ET COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE DU PREMIER SEMESTRE 2013	8
2.2.1	<i>Chiffres clés.....</i>	9
2.2.2	<i>Stabilité de l'EBITDA – L'EBIT reste positif.....</i>	9
2.3	EVÉNEMENTS POST-CLÔTURE ET PERSPECTIVES	10
2.3.1	<i>Perspectives.....</i>	10
2.3.2	<i>Evènements Post-clôture</i>	10
2.4	PRINCIPAUX LITIGES	10
2.4.1	<i>Plaintes en diffamation.....</i>	10
2.4.2	<i>Procédure contre le Crédit agricole.....</i>	10
2.4.3	<i>Action à l'encontre des vendeurs SETAMAG.....</i>	11
2.4.4	<i>Action à l'encontre de la BFC Guyane par MIG GUYANE.....</i>	11
2.4.5	<i>Autres affaires judiciaires</i>	11
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>	12
3	NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS	14
3.1	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	14
3.2	DÉTAIL DES POSTES DU BILAN, DU COMPTE DE RÉSULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	22

1 ETATS FINANCIERS

Bilan consolidé au 30 juin 2013

Actif				
K€	Note	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
ACTIF IMMOBILISE				
		477	477	477
Ecart d'acquisition	(2)	0	0	0
Immobilisations Incorporelles	(2)	3 070	3 344	3 132
Immobilisations Corporelles	(3)	970	1 322	1 007
Immobilisations Financières	(4)	954	944	952
Total Actif Immobilisé		4 995	5 611	5 091
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours nets	(5)	140	140	140
Avances, acomptes versés		103	23	26
Clients & comptes rattachés	(8)	757	551	607
Autres créances et comptes de régularisation	(7)	615	698	781
Charges constatées d'avance		40	1	17
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10)	62	182	58
Banque mandants débiteurs	(15)	3 003	3 032	2 968
Total Actif Circulant		4 720	4 626	4 597
Total Actif		9 714	10 237	9 689

Passif

K€	Note	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
PASSIF				
Capital		1 287	1 287	1 287
Primes liées au capital		4 021	4 021	4 021
Réserves		-6 454	-6 675	-6 568
Réserves de conversion		0	0	0
Résultat de l'exercice		34	36	112
Autres		0		0
Total Capitaux Propres		-1 112	-1 332	-1 148
Résultat hors groupe		1	24	24
Intérêts hors groupe		-10	-10	-23
Intérêts minoritaires		-10	13	1
Provisions pour acquisition de titres				
Provisions pour risques	(11)	1 074	1 366	999
Provisions pour charges	(11)	104	9	104
Passif d'impôts différés				
Emprunts et dettes financières	(12)	825	1 172	821
Avances et acomptes reçus		289	5	79
Fournisseurs et comptes rattachés		1 752	1 852	1 868
Dettes fiscales & sociales	(13)	2 223	2 409	2 277
Autres dettes	(14)	1 567	1 710	1 710
Produits constatés d'avance		0	0	11
Comptes mandants créditeurs	(15)	3 003	3 032	2 968
Total du passif		9 714	10 237	9 689

Compte de résultat au 30 juin 2013

K€	Note	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Chiffre d'affaires		1 605	1 589	3 466
Production stockée		0	0	0
Autres produits		20	58	144
Achats et services extérieurs	(16)	-628	-624	-1 380
Impôts et taxes		-14	-13	-44
Frais de personnel	(17)	-799	-821	-1 577
Autres charges d'exploitation		-3	-3	-11
Dotations aux amortissements et provisions		-102	-73	-422
Résultat d'exploitation		80	113	177
Charges et Produits financiers	(18)	-65	-51	-134
Résultat courant des entreprises intégrées		15	62	42
Charges et produits exceptionnels	(19)	9	-37	47
Impôts sur les résultats	(20)	0	0	0
Résultat net des sociétés intégrées		23	25	89
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		23	25	89
Résultat hors groupe		10	10	23
Résultat net - Part du groupe		34	35	112

Le résultat par action au 30 juin 2013 (1.291.846 Actions) s'élève à 0.03 euros contre 0.09 euros au 31 décembre 2012 et 0.03 euros au 30 juin 2012.

Tableau de flux de trésorerie consolidé au 30 juin 2013

Tableau des flux de trésorerie consolidés			
	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
	6 mois	6 mois	12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	0	0	0
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</i>			
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	190	57	50
- Variation des impôts différés	0	0	0
- Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	22	(60)	145
- Autres charges sans incidence sur la trésorerie		0	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	212	(3)	195
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	(0)	0	(0)
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	(51)	214	91
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	(144)	(239)	(297)
Autres actifs et passifs courants	0	0	0
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	(195)	(25)	(207)
I - Flux net généré par (affecté à) l'activité	17	(28)	(12)
Acquisition d'immobilisations	(48)	(21)	(29)
Cession d'immobilisations	9	201	376
Variation des prêts et avances consentis	5	0	(25)
Incidence des variations de périmètre	0	28	15
II - Flux net provenant des (affecté aux) investissements	(35)	207	338
Augmentations de capital	0	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	0	0
Dividendes versés aux minoritaires	0	0	0
Emissions d'emprunts	28	9	0
Remboursements d'emprunts	(30)	(58)	(389)
III - Flux net provenant du (affecté au) financement	(2)	(49)	(389)
Incidence de la variation des taux de change	0	0	0
Variation de trésorerie (I+II+III)	(20)	130	(63)
Trésorerie d'ouverture	58	(150)	32
Trésorerie de clôture	62	5	58

Tableau de variation des capitaux propres au 30 juin 2013

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 01/01/12	1 287	4 021	-7 093	-53	-1 838	23	-1 815
Mouvements sur le capital					0		0
Autres mouvements			485	53	537	1	538
Modifications de périmètre			40		40		40
Distributions de dividendes					0		0
Variation écart de conversion					0		0
Résultat au 31/12/12			112		112	-23	89
Situation nette au 01/01/13	1 287	4 021	-6 456	0	-1 148	1	-1 148
Mouvements sur le capital					0		0
Autres mouvements			2		2		2
Modifications de périmètre					0		0
Distributions de dividendes					0		0
Variation écart de conversion					0		0
Résultat au 30/06/13			34		34	-10	23
Situation nette au 30/06/13	1 287	4 021	-6 420	0	-1 112	-10	-1 122
après affectation du résultat							

2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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.

Aujourd'hui recentrée sur la Martinique, Groupimo retient le syndic de copropriété et la gestion immobilière comme fondement.

2.1 Remarque sur la continuité d'exploitation

Les pertes dégagées 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 continue de mettre en œuvre des solutions pour poursuivre ses activités et dans ce contexte, Groupimo et ses filiales ont déménagé, début 2013, afin de réduire le coût important du poste location immobilière.

L'évolution du premier semestre 2013 semble montrer un maintien du retour à l'équilibre du résultat d'exploitation, dans un contexte économique toujours très négatif. 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 Événements significatifs et commentaires sur l'activité de l'exercice du premier semestre 2013

Le premier semestre 2013 reste identique au premier semestre 2012 avec une activité commerciale stable (Syndic) ou en légère diminution selon les métiers (Gérance).

Seul le métier de la transaction montre une augmentation de son activité (+35% par rapport au premier semestre 2012) et permet de maintenir le chiffre d'affaires.

Le résultat étant toujours faible, la maîtrise des charges reste toujours d'actualité afin de maintenir le cap. De nombreux aménagements de la masse salariale ont été menés au premier semestre.

2.2.1 Chiffres clés

En K€	30.06.13	30.06.12	31.12.12
Chiffre d'affaires	1 605	1 589	3 466
EBITDA	195	199	642
EBIT	93	126	220

Le premier semestre 2013 correspond pour le moment au premier semestre 2012 avec un chiffre d'affaires de 1.605 K€ au 30 juin 2013 contre 1.589 K€ au 30 juin 2012, soit une augmentation de 1%.

2.2.2 Stabilité de l'EBITDA – L'EBIT reste positif.

Afin de s'adapter à la dégradation des marchés et au peu de visibilité à moyen terme qui y est attachée, le groupe a depuis 2008 engagé 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 qui s'établit à 195 K€ au 30 juin 2013 contre 199 K€ au 30 juin 2012, la politique forte de maintien de la marge continue à porter ses fruits. Avec le maintien du chiffre d'affaires, la direction, par ses décisions, continue à adapter le niveau des charges et ainsi à conserver un résultat positif.

L'EBIT, qui s'élève à 93 K€ au 30 juin 2013 contre 126 K€ au 30 juin 2012, reste positif. Le montant des reprises de provisions et des créances étant moindre en 2013 explique cette diminution par rapport au 30 juin 2012.

2.3 Événements post-clôture et perspectives

2.3.1 Perspectives

Compte tenu d'un marché local et national toujours extrêmement compliqué, le Groupe entend continuer à adapter ses charges tout en gérant au mieux, avec ses partenaires, les rentrées liées aux activités récurrentes.

2.3.2 Événements post-clôture

Il n'y a pas d'élément post-clôture significatif.

2.4 Principaux litiges

2.4.1 Plaintes en diffamation

Rappel des évènements :

En décembre 2008, RFO Martinique Radio a diffusé des mises en cause sérieuses à l'encontre de nos sociétés et des accusations graves.

La société Groupimo, ainsi que son dirigeant ont déposé une plainte le 20 février 2009 contre X, la société RFO ayant diffusé, lors du journal radio de 13h en date du 9 décembre 2008, des accusations particulièrement graves.

Jugement :

Le 25 avril 2013, le tribunal de Fort de France a rendu son jugement :

La journaliste et le rédacteur en chef ont été condamnés pour diffamation. Ils ont fait appel et l'affaire reviendra devant la cour au 2nd semestre 2013.

2.4.2 Crédit agricole

A la suite d'un prêt accordé par le crédit Agricole Martinique, la société GROUPIMO a souscrit au capital social de la société terrasse de l'enclos en décembre 2007 pour une opération de défiscalisation

Le Crédit Agricole Martinique ayant procédé illégitimement à la récupération des fonds séquestrés chez le notaire, la société GROUPIMO a assigné le crédit agricole Martinique en réparation de son préjudice.

Par ordonnance en date du 3 février 2009, le Crédit agricole Martinique a été condamné à la restitution de la somme de 1.170K€ sous astreinte de 10K€ par jour.

Depuis le dossier juridique suit son cours et différents jugements sont attendus.

2.4.3 Action à l'encontre des vendeurs SETAMAG

Rappel des évènements :

Groupimo a racheté en 2005 un cabinet d'administrateur de bien situé à la Guadeloupe. Quelques mois après ce rachat, suite à la perte entre autre d'un client important du Fonds de Commerce, Groupimo a assigné ses vendeurs en réfaction du prix de vente de 450K€.

Jugement :

Le tribunal de Pointe-à-Pitre a condamné les vendeurs à verser la somme de 105K€ à Groupimo en application de la Garantie de Passif et 186K€ au titre du préjudice financier.

Le tribunal a acté la compensation entre les sommes déjà versées par Groupimo aux vendeurs (une partie, 130K€, étant séquestrée auprès de la CARPA) et les différentes sommes dues.

Groupimo a donc constaté un produit exceptionnel suite à ce jugement de 292K€ (avec Art.700 cf comptes consolidés 31.12.2012). Ce jugement n'a pas été contesté par la partie adverse.

Nous avons depuis introduit une procédure en rectification d'erreur manifeste.

2.4.4 Action à l'encontre de la BFC Guyane par MIG GUYANE

Rappel des évènements :

MIG GUYANE a effectué une demande de prêt (28K€) auprès de la BFC afin d'effectuer des travaux dans son agence de Cayenne en 2008. Après avoir obtenu l'accord de la banque et avoir signé le contrat de prêt, la banque a refusé le déblocage du prêt.

Jugement :

Le tribunal de Cayenne a condamné la BFC à verser le montant du prêt de 28K€ en respect du contrat signé et à des dommages et intérêts pour une somme de 28K€.

Mig Guyane a donc constaté un produit exceptionnel suite à ce jugement de 28K€ (avec Art.700) et doit de son coté procéder au remboursement de son prêt mensuellement selon le contrat d'origine.

Un appel est en cours, et d'autres affaires judiciaires sont pendantes dans ce dossier.

2.4.5 Autres affaires judiciaires

D'autres affaires sont en cours pour des montants importants, tant en demande qu'en défense, et feront l'objet de publications ultérieures.

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 exigeants de plus en plus de professionnalisme de la part des différents acteurs.

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'État depuis 2007 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.

Le projet de loi ALUR, actuellement porté par le gouvernement, pourrait avoir des incidences non négligeables sur les résultats de la société.

2.5.2 Risques de responsabilité et défaillance

La nature de l'activité conduit la Société 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.

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.

GARANTIES GROUPIMO au 30 06 2013

AGENCES	N° AXA		MONTANT DE LA GARANTIE AXA	C.P.
AGENCE LESAGE Madinina Gestion	45 53 44 09 04	Gestion	2 750 000	01 G
MADININA SYNDIC	45 32 78 05 04	Gestion	2 300 000	134 G
MIG GUYANE	45 40 94 51 04	Gestion	470 000	037 IFC

3 NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS

3.1 Règles et méthodes comptables

- **Principes généraux**

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 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**

Pas de dividende concernant les comptes semestriels

- **Périmètre**

Société	Siège social	Comptes consolidés 30.06.2013	Méthode de consolidation	Date sortie de périmètre	Motif
SA GROUPIMO	FORT DE FRANCE	100,00%	MERE	N/A	N/A
SARL COMAPHI	LAMENTIN	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL LESAGE	FORT DE FRANCE	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL BOLAMO	LAMENTIN	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL DFA	LAMENTIN	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL GIM	LAMENTIN	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL EXPERTIM	LAMENTIN	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL MADININA SYNDIC	FORT DE FRANCE	100,00%	IG	N/A	N/A
SCI LYBY	FORT DE FRANCE	100,00%	IG	N/A	N/A
SARL MI GUYANE	ST LAURENT	80,00%	IG	N/A	N/A
SUPIMO	LAMENTIN	75,00%	IG	N/A	N/A
MIZALO	LAMENTIN	49,00%	IP	N/A	N/A
<i>SARL DPS (1)</i>	<i>LAMENTIN</i>	<i>0,00%</i>	<i>IG</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>Absence d'activité</i>
<i>SARL CALYPSO (1)</i>	<i>LAMENTIN</i>	<i>0,00%</i>	<i>IG</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>Absence d'activité</i>
<i>TERRASSES ENCLOS (2)</i>	<i>LAMENTIN</i>	<i>0,00%</i>	<i>IG</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>Absence d'activité</i>

(1) Sociétés DCP en cours

(2) Absence d'activité

Variations du périmètre :

Aucune modification du périmètre au premier semestre 2013

Modifications des pourcentages de contrôle

Néant

- **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 frais de recherche & développement (Sites Internet du Groupe, logiciels métiers et développements divers sur Internet) ne font plus l'objet d'une immobilisation depuis le 30 septembre 2011.

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
- Frais de recherche et développement 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 comptabilisé 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 des 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	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 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 (a)*

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.

- 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 1% a été retenu

- Taux de charges sociales

C'est le taux de charges sociales des filiales concernées qui est retenu

Le montant de la provision IDR n'a fait l'objet d'aucune actualisation au 30/06/2013. L'impacte en consolidation étant proche de 0€.

✓ *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 signature de l'acte de vente.

Activité d'administration de biens

Les honoraires de gestion sont reconnus :

- en gestion locative : sur le quittancement, conformément aux mandats.
- 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*

Compte tenu des incertitudes liées à la continuité d'exploitation, les prescriptions du CRC n° 99-02, ne sont pas appliquées pour l'heure.

Dans le cas où la situation venait à s'améliorer, le groupe comptabiliserait 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 comptable et la valeur fiscale des éléments bilanciaux. 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 événements 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 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*

En K€	30.06.13	30.06.12	31.12.12	Var. %
TRANSACTION	170	110	286	35%
SYNDIC	484	477	900	2%
LOCATION	175	180	420	-3%
GERANCE	656	724	1 363	-10%
COURTAGE	35	60	81	-72%
EXPERTISE	35	36	64	-3%
PROMOTION	49	0	316	100%
SCI / AUTRE	0	2	36	0%
TOTAL	1 605	1 589	3 466	1%

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

En K€	30.06.13	30.06.12	31.12.12	Var. %
MARTINIQUE	1 337	1 331	2 880	0%
GUADELOUPE	108	85	179	22%
SAINT MARTIN	9	26	40	-174%
GUYANE	151	147	367	2%
TOTAL	1 605	1 589	3 466	1%

(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	-	2 830	280	-	22	3 132
<i>Contrôle</i>						0
Acquisitions		16				16
Cessions					-22	-22
Variation de périmètre						0
Reclassements						0
Valeur brute à la clôture	0	2 847	280	0	0	3 126
<i>Contrôle</i>						0
Amortissements et dépréciations			-56			-56
<i>Contrôle</i>						0
Valeur à la clôture	0	2 847	224	0	0	3 070

Le poste Fonds commercial est constitué des sociétés Lesage (2.702K€) et MIG Guyane (143K€).

✓ *Écarts d'acquisition positifs*

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

En K€	30.06.13	30.06.12	31.12.12
BOLAMO	166	166	166
DFA	118	118	118
LESAGE	39	39	39
TOTAL	323	323	323

Leur variation est la suivante :

	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012
Valeur brute au 1er Janvier	323	323	323
Nouveaux écarts de l'exercice			
Sorties de Périmètre			
Cessions de l'exercice			
Valeur brute à l'arrêté	323	323	323
Amortissements des écarts à l'ouverture	-323	-323	-323
Dotations de l'exercice	0	0	0
Sorties de Périmètre	0	0	0
Cessions de l'exercice	-	-	-
Amortissements des écarts d'acquisition	-323	-323	-323
Écarts d'acquisition à la clôture	0	0	0

(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	182	735	183	37	14	0	364	1 515
Acquisitions			11	8	2			21
Cessions			(135)					-135
Variation de périmètre								0
Reclassements								0
Valeur à la clôture	182	735	59	45	16	0	364	1 402
Amortissements - Valeur à l'ouverture	-	-108	-133	-27	-14	-	-225	-508
Dotations aux amortissements		-9	-46	-3	-1			-58
Reprises aux amortissements								0
Cession			135					135
Variation de périmètre								0
Reclassements								0
Amortissements - Valeur à la clôture	0	-117	-44	-30	-15	0	-225	-432
			-89	3				
Valeurs nettes - ouverture	182	626	50	10	0	0	139	1 007
Valeurs nettes - clôture	182	618	15	15	1	0	139	970

La variation importante en Installations Générales (-135K€) correspond à la mise au rebus des investissements réalisés dans les anciens locaux du groupe (Groupimo) suite au déménagement.

(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	965	0	39	0	1 004
Acquisitions			11		11
Cessions et diminutions			-9		-9
Variation de périmètre					0
Reclassements					0
Valeurs à la clôture	965	0	41	0	1 006
Dépréciation - Valeur à l'ouverture	-52	0	0	0	-52
Dotations aux provisions					0
Pertes de valeur					0
Reprise					0
Variation de périmètre					0
Reclassements					0
Dépréciation - Valeur à la clôture	-52	0	0	0	-52
Valeurs nettes - ouverture	913	0	39	0	952
Valeurs nettes - clôture	913	0	41	0	954

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 ainsi qu'aux sommes versées au titre des location des baux du groupe.

Titres de Participation	Valeur des Titres	Valeur Nette comptable des Titres	% Capital détenu	Capitaux Propres	Résultat 31.12.2012
Terrasses Enclos	888	888	99%	891	-
Dps	7	-	95%	279	8
Calypso	45	-	100%	22	0
Autres (Cgaim)	25	25	-	-	
Total	965	913			

Il est noté que la valeur des titres de Terrasse de l'enclos (société non consolidée sans cession) reste ajustée pour maintien des titres à valeur d'équivalence à l'actif. (cf. litige crédit agricole annexe des comptes consolidés). Cette valeur n'est pas dépréciée compte tenu du fait que le capital souscrit appelé non versé de cette société figure au passif du bilan de Groupimo S.A.

Stocks

Ils correspondent principalement à des opérations de marchands de biens (Bolamo) qui ne sont toujours pas débouclées à ce jour. Ces opérations doivent se finaliser fin 2013 et permettre au Groupe de récupérer ses fonds (95% des opérations ayant été financées sur fonds propres).

(5) Créances clients

✓ Variation des créances clients

	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012	Variation
Créances clients	1 493	1 020	1 342	472
Provisions pour dépréciation	-735	-469	-735	-266
Valeur Nette	757	551	607	206

L'augmentation des créances clients est essentiellement liée au dossier de la SCI LYBY suite aux ventes constatées en factures à établir (360K€). Le reste concerne les actes de vente signés (Activité Transaction) en juin 2013 pour lesquels les fonds ont été versés en Juillet 2013 (80K€)

(6) Autres créances

K€	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012	Variation
Créances sur personnel & Organismes sociaux	18	5	60	13
				0
Créances fiscales hors IS	22	18	26	4
				0
Etat impôt sur bénéfice	8	7	10	1
				0
Comptes Courants Actif	93	133	90	-40
				0
Autres Créances	474	534	595	-61
TOTAL	615	698	781	-83

Les autres créances sont dans la majorité constituées d'avances effectuées aux propriétaires dans le cadre de la Garantie des Loyers impayés. La diminution de ce poste correspond aux fonds récupérés par les services contentieux.

(7) Ventilation des créances par échéances

K€	30/06/2013	A 1 an au plus	30/06/2012	31/12/2012
Créances clients et comptes rattachés	757	757	551	607
Autres créances	615	615	698	781
TOTAL	1 366	1 372	1 249	1 388

(8) 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.

(9) Disponibilités

K€	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Valeurs mobilières	20	0	25
Banque	42	182	33
TOTAL	62	182	58

(10) 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	1 102	25	0	0	999	0	79
Dotations de la période	75				75		
Reprises de la période	0						
Variation de périmètre	0						
Reclassement	0						
Clôture	1 178	25	0	0	1 074	0	79

Les provisions pour risques sont constituées pour une grande partie des engagements Groupimo sur les prêts contractés par ses filiales liquidées (950K€).

(11) Dettes financières

✓ Ventilation par échéances des dettes financières

En K€	30.06.2013	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	517	250	267	0
Concours bancaires courants	90	90		
Emprunts en crédit bail	73	33	40	
Emprunts & dettes financières divers	0	0		
Total	679	372	307	0

Suite au jugement Mig Guyane / BFC (cf. Comptes consolidés 31.12.2012), Le Groupe a constaté l'emprunt effectué auprès de la banque BFC (28K€) et le montant des remboursements effectués sur ce poste est de 27K€ durant le premier semestre 2013.

✓ Endettement net

En K€	Clôture	Ouverture	Variations	
VMP - Equivalents de trésorerie	20	25	-5	0%
Disponibilités	29	20	9	45%
Intérêts courus non échus s/dispo	13	13	0	-1%
Trésorerie et équivalent actif	62	58	4	7%
Emprunts auprès établis. de crédit	517	516	1	0%
Autres emprunts et dettes assimilées	12	4	8	190%
Emprunts Crédit bail	73	85	-12	-14%
Intérêts courus sur emprunts	50	51	-1	-1%
Concours bancaires (trésorerie passive)	90	83	7	9%
Intérêts courus non échus - passif	83	82	1	2%
Dettes financières	825	821	5	1%
Endettement net	-764	-763	-1	0%

(12) Dettes Fiscales et Sociales

K€	30.06.2013	A 1 an au plus	A plus d'1 an	30.06.2012	31.12.2012
Dettes fiscales et sociales	2 223	1 916	307	2 409	2 277
Total	2 223	1 916	307	2 409	2 277

La société Groupimo respecte ses deux accords d'échéanciers avec l'URSSAF (12K€ par mois pendant 30 mois qui se terminera fin avril 2015) et avec le Fisc (5K€ par mois jusqu'à remboursement total de la dette). Dans le même temps, l'ensemble du Groupe règle son en-cours fiscal et social. Des négociations sont en cours afin d'alléger les échéances mensuelles tout en respectant nos engagements.

(13) Autres dettes

K€	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012	Variation
Autres Dettes	527	561	597	-70
Comptes courants passif	1 037	1 143	1 109	-73
Dettes sur acquisition d'actifs	0	0	0	0
Intérêts courus sur dettes	3	6	3	0
Charges à payer	0	0	0	0
Total	1 567	1 710	1 710	-143

Les Autres dettes concernent principalement le dossier Terrasses de l'Enclos (cf. (4)).

(14) Comptes mandants et séquestres (a)

K€	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Comptes Mandants et Séquestres	3 003	3 032	2 968
Total	3 003	3 032	2 968

(15) Achats et services extérieurs

En K€	31.06.13	31.06.12	31.12.12	Var. K€
Publicité	27	27	79	-1
Travaux (Montage Opérations & Marchand de biens)	40	0	227	40
Autres Achats de prestations	0	0	0	0
Achats matières et fournitures	49	40	91	8
Locations	68	149	173	-81
Entretien & Réparations	29	31	57	-2
Assurance	36	58	75	-22
Commissions	110	93	184	18
Honoraires	148	118	275	30
Transport & Déplacements	27	20	42	7
Poste & Télécommunications	92	86	171	6
Divers	3	3	5	0
Total	628	624	1 380	3

Le Groupe continue en 2013 sa politique de réduction des coûts :

- Les charges de location diminuent fortement. Cette baisse résulte du déménagement, de la fermeture des derniers sites non rentables, et de la réduction du parc automobile.
- 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.
- La décision de diminuer le nombre d'intervenants et de consultants permet une économie importante sur le poste des Honoraires. Même si ce début d'année particulièrement rempli sur le plan juridique, fait légèrement augmenter les dépenses d'avocats.
- Concernant les frais de Poste & Télécommunications, le travail effectué fin 2012 afin de réduire cette charge, portera ses fruits durant le second trimestre. Les coûts de mise en place et résiliation ayant pour le moment quelque peu estompées les économies attendues.

(16) Charges de personnel et effectifs

✓ *Charges de personnel*

Rémunérations du Personnel	Charges Sociales	Autres Cotisations sociales	Participation des salariés	Total 30.06.13
-637	-162	-1	0	-799

✓ *Effectif moyen*

	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Cadres	15	18	17
Non Cadres	20	23	22
Total	35	41	39

L'effectif moyen et les charges de personnel restent en diminution, conséquence de la politique de réduction des coûts menée par le Groupe.

(17) 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 30.06.13
21	-47	68	-88	-11	-77	2	-65

Les produits financiers sont essentiellement constitués de reprises des provisions chez Groupimo pour BOLAMO (68K€) suite aux remboursements partiels de sa dette.

Les charges financières correspondent à l'ajustement d'un prêt pour lequel Groupimo est caution (47K€) ainsi qu'aux charges d'intérêts des prêts.

(18) Résultat exceptionnel

✓ *Détail des produits et Charges exceptionnels*

Produits sur Exercices Antérieurs	Produits de cession d'autres éléments d'actifs	+/- value de consolidation	Autres produits exceptionnels	Total
0	9	0	52	61

Les produits exceptionnels correspondent aux autres produits (sur opérations de gestion) pour 52 K€ (apurement des comptes fournisseurs prescrits).

Charges exceptionnelles s/ ex antérieurs	VNC des titres cédés	VNC des immos cedées	+/- value de consolidation	Dot excep au dép d'actif Circulant	Dot excep au dép d'immo	Dot aux prov. Exceptionnelles	Autres charges excep	Ajust Prod et Charges Intra-Gruppe	Total
0	0	0	0	0	0	-41	-11	0	-52

Les charges exceptionnelles sont principalement constituées par des condamnations et ajustements des comptes sociaux et fiscaux (41K).

(19) Engagements hors bilan

K€	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Engagements donnés			
Avals, cautions et garanties données à des tiers <i>(1)</i>	1 230	1 310	1 310
Engagements reçus			
Contrats de vente dont les conditions suspensives ne sont pas réalisées	261	73	147
Garantie de passif			
<i>(1) Sommes réellement dûes</i>	<i>893</i>	<i>902</i>	<i>902</i>

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 très forte augmentation indiquant une reprise de l'activité transaction.

(20) Informations sur les parties et entreprises liées

Les transactions avec des parties liées et des entreprises liées ne sont pas significatives.