



**COMPTES CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2012**

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 2011	8
2.2.1	<i>Vente des Appartements du Groupe</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Liquidation de la société Colysée.....</i>	<i>9</i>
2.2.3	<i>DFA vent sa filiale ACOMAT.....</i>	<i>9</i>
2.2.4	<i>Action à l'encontre des vendeurs SETAMAG.....</i>	<i>9</i>
2.2.5	<i>Action à l'encontre de la BFC Guyane par MIG GUYANE.....</i>	<i>9</i>
2.2.6	<i>Chiffres clés.....</i>	<i>10</i>
2.2.7	<i>Amélioration de l'EBITDA – L'EBIT diminue cette année</i>	<i>10</i>
2.3	EVÉNEMENTS POST-CLÔTURE ET PERSPECTIVES	11
2.3.1	<i>Perspectives.....</i>	<i>11</i>
2.3.2	<i>Evènements Post-clôture</i>	<i>11</i>
2.4	PRINCIPAUX LITIGES	11
2.4.1	<i>Plaintes en diffamation.....</i>	<i>11</i>
2.4.2	<i>Procédure contre le Crédit agricole.....</i>	<i>12</i>
2.5	PRINCIPAUX RISQUES.....	12
2.5.1	<i>Risques liés à la protection réglementaire et juridique.....</i>	<i>12</i>
2.5.2	<i>Risques de responsabilité et défaillance.....</i>	<i>12</i>
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 31 décembre 2012

Actif			
K€	Note	31.12.2012	31.12.2011
ACTIF IMMOBILISE			
Ecarts d'acquisition	(2)	0	0
Immobilisations Incorporelles	(2)	3 132	3 675
Immobilisations Corporelles	(3)	1 007	1 437
Immobilisations Financières	(4)	952	991
Total Actif Immobilisé		5 091	6 104
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours nets	(5)	140	140
Avances, acomptes versés		26	23
Clients & comptes rattachés	(8)	607	775
Autres créances et comptes de régularisation	(7)	781	592
Charges constatées d'avance		17	8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10)	58	32
Banque mandants débiteurs	(15)	2 968	3 067
Total Actif Circulant		4 597	4 636
Total Actif		9 689	10 740

Passif

K€	Note	31.12.2012	31.12.2011
PASSIF			
Capital		1 287	1 287
Primes liées au capital		4 021	4 021
Réserves		-6 568	-8 786
Réserves de conversion		0	0
Résultat de l'exercice		112	1 640
Autres		0	0
Total Capitaux Propres		-1 148	-1 838
Résultat hors groupe		24	0
Intérêts hors groupe		-23	23
Intérêts minoritaires		1	23
Provisions pour acquisition de titres			
Provisions pour risques	(11)	999	1 411
Provisions pour charges	(11)	104	39
Passif d'impôts différés			
Emprunts et dettes financières	(12)	821	1 213
Avances et acomptes reçus		79	71
Fournisseurs et comptes rattachés		1 868	2 015
Dettes fiscales & sociales	(13)	2 277	2 880
Autres dettes	(14)	1 710	1 860
Produits constatés d'avance		11	0
Comptes mandants créditeurs	(15)	2 968	3 067
Total du passif		9 689	10 740

Compte de résultat au 31 décembre 2012

K€	Note	31.12.2012	31.12.2011
Chiffre d'affaires		3 466	5 567
Production stockée		0	0
Autres produits		144	334
Achats et services extérieurs	(16)	-1 380	-2 430
Impôts et taxes		-44	-184
Frais de personnel	(17)	-1 577	-2 980
Autres charges d'exploitation		-11	-48
Dotations aux amortissements et provisions		-422	225
Résultat d'exploitation		177	485
Charges et Produits financiers	(18)	-134	-277
Résultat courant des entreprises intégrées		42	208
Charges et produits exceptionnels	(19)	47	2 362
Impôts sur les résultats	(20)	0	-5
Résultat net des sociétés intégrées		89	2 565
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		0	-926
Résultat net de l'ensemble consolidé		89	1 640
Résultat hors groupe		23	0
Résultat net - Part du groupe		112	1 640

Le résultat par action au 31 décembre 2012 (1.291.846 Actions) s'élève à 0.09 euros contre 1.27 euros au 31 décembre 2011.

Tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2012

Tableau des flux de trésorerie consolidés		
	31.12.2012	31.12.2011
	12 mois	12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	89	1 640
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</i>		
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	50	746
- Variation des impôts différés	0	62
- Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	145	(2 421)
- Autres charges sans incidence sur la trésorerie		
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	284	27
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	(0)	23
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	91	3 078
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	(297)	(2 042)
Autres actifs et passifs courants	0	0
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	(207)	1 060
I - Flux net généré par (affecté à) l'activité	77	1 087
Acquisition d'immobilisations	(29)	(306)
Cession d'immobilisations	376	30
Variation des prêts et avances consentis	(25)	0
Incidence des variations de périmètre	15	(955)
II - Flux net provenant des (affecté aux) investissements	338	(1 231)
Augmentations de capital	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	(0)
Dividendes versés aux minoritaires	0	0
Emissions d'emprunts	0	43
Remboursements d'emprunts	(389)	(203)
III - Flux net provenant du (affecté au) financement	(389)	(160)
Incidence de la variation des taux de change	0	0
Variation de trésorerie (I+II+III)	26	(304)
Trésorerie d'ouverture	32	336
Trésorerie de clôture	58	32

Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2012

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 01/01/11	1 287	4 021	-8 256	-53	-3 001	2	-2 998
Mouvements sur le capital					0		0
Autres mouvements			-477		-477	20	-457
Modifications de périmètre					0		0
Distributions de dividendes			0		0	0	0
Variation écart de conversion					0		0
Résultat au 31/12/11			1 640		1 640	0	1 640
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	-19	93
Situation nette au 31/12/12 après affectation du résultat	1 287	4 021	-6 456	0	-1 148	5	-1 143

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.

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 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 2012

Après un début d'année 2012 plutôt stable sur les activités commerciales (location et transaction), le deuxième semestre a été plus compliqué. Le bénéfice attendu a été effacé et ceci perdure sur le premier semestre 2013, obligeant à de nouvelles mesures sur les dépenses et l'organisation de la société. Le contexte économique reste en effet particulièrement dégradé, même si les mois de Mars et Avril 2013 laissent croire à une certaine amélioration.

2.2.1 Vente des Appartements du Groupe

Afin de faire face à son passif, Groupimo a décidé de mettre en vente certains de ses biens et dans le même temps de diminuer le montant de ses emprunts bancaires. Deux appartements ont été vendus en 2012 pour une valeur totale de 338K€ net vendeur, permettant principalement une diminution de ses emprunts pour une valeur en capital de 290K€. D'autres biens sont à la vente avec le même objectif (les appartements étant en fin de défiscalisation)

2.2.2 Liquidation de la société Colysée

En septembre 2012, le tribunal de commerce a prononcé la liquidation de la société Colysée.

2.2.3 DFA vend sa filiale ACOMAT

DFA (Société de promotion immobilière) détenait 49% de la société ACOMAT, une société immobilière destinée à la construction d'un lotissement en Guadeloupe. Ce projet étant abouti et clos, DFA a vendu ses parts à son partenaire historique pour clôturer le dossier.

2.2.4 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).

2.2.5 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.

2.2.6 Chiffres clés

En K€	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Chiffre d'affaires	3 466	5 567	7 232
EBITDA	642	444	(218)
EBIT	220	669	237

L'année 2012 aura donc, de nouveau, été une année difficile en terme d'activité. Le chiffre d'affaires s'établit à 3 466 K€ au 31 décembre 2012 contre 5 567 K€ au 31 décembre 2011, soit une diminution de 38%. Toutefois, cette diminution est à pondérer du fait de la sortie du périmètre des activités parisiennes, intervenue en milieu d'année 2011. En effet à périmètre constant la diminution du chiffre d'affaires est de 13% (4 002K€ en 2011 contre 3 466 en 2012).

2.2.7 Amélioration de l'EBITDA – L'EBIT diminue cette année.

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 en nette amélioration qui s'établit à 642 K€ au 31 décembre 2012 contre 444 K€ au 31 décembre 2011, la politique forte de restructuration engagée continue à porter ses fruits. Malgré la baisse continue du chiffre d'affaires, la direction, par ses décisions, arrive à adapter le niveau des charges.

L'EBIT, qui s'élève à 220 K€ au 31 décembre 2012 contre 669 K€ au 31 décembre 2011, diminue. Le montant des reprises de provisions et des créances étant moindre en 2012 (580K€ en 2011 contre 53K€ en 2012) explique cette diminution.

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 maîtriser 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

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 GROUPIMO, ses filiales et leurs dirigeants demandent donc réparation du préjudice subi dont les conséquences sont encore à déplorer

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

La journaliste et le rédacteur en chef ont été condamnés à une amende de 1.000€ chacun, à verser la somme de 5.000€ à la société Groupimo ainsi que 2.500€ chacun au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale relatif aux frais de procédure.

D'autre part un communiqué, s'agissant des faits de diffamation dont la journaliste et le rédacteur en chef se sont rendus coupables, sera également publié sur RFO Martinique lorsque le jugement sera définitif (appel en cours).

2.4.2 Procédure contre le Crédit agricole

Par le truchement 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.

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

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.

Eu égard au délai pris par le crédit agricole pour restituer les fonds la société GROUPIMO n'a pas été en mesure de poursuivre l'opération de promotion immobilière. L'échec de cette opération occasionnant un préjudice financier et moral, la société GROUPIMO a donc ester en justice la Crédit Agricole Martinique en responsabilité, cette action est actuellement pendante auprès du Tribunal de Commerce de Fort de France.

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.

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.

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 processus 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 31 12 12

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	1 900 000	134 G
MIG GUYANE	45 40 94 51 04	Transaction Gestion	470 000	037 IFC

3 NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS

Le Conseil d'administration a arrêté les comptes consolidés de Groupimo pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

3.1 Règles et méthodes comptables

- **Principes généraux**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 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 28 septembre 2012 n'a pas voté de dividende (Groupimo S.A.).

- **Périmètre**

Société	Siège social	Comptes consolidés 31.12.2012	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
SARL COLYSEE	FORT DE FRANCE	99,84%	IG	30.09.2012	Liquidation 12/09/2012
SARL ACOMAT	LAMENTIN	49,00%	IP	30.06.2012	Vente
<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 :

La société COLYSEE a été liquidée le 11 septembre 2012 par décision du Tribunal de Commerce de Fort de France (cf. Périmètre).

La société DFA a vendu courant juin 2012 sa filiale ACOMAT après l'aboutissement du projet pour lequel cette structure existait.

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.

- **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
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 a fait l'objet d'une actualisation au 31/12/2012. L'impacte en consolidation est de 71K€, permettant ainsi d'obtenir une juste valeur des IDR.

✓ *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
- 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€	31.12.12	31.12.11	Var. %	31.12.11 (avec Paris)
TRANSACTION	286	675	-58%	765
SYNDIC	900	895	1%	1 799
LOCATION	420	498	-16%	638
GERANCE	1 363	1 669	-18%	1 893
COURTAGE	81	76	7%	266
EXPERTISE	64	129	-51%	147
PROMOTION	316	17	1715%	17
SCI / AUTRE	36	42	-15%	42
TOTAL	3 466	4 002	-13%	5 567

Les chiffres d'affaires sont présentés à périmètre constant (Antilles-Guyane) permettant de constater les variations, avec principalement les diminutions pour les métiers de la Transaction (-58%) et de l'Expertise (-51%).

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

En K€	Actif	C.A.	Resultat Exploitation
2011			
Promotion	66	17	-36
Services	10 673	5 550	546
Total	10 740	5 567	510
2012			
Promotion	515	316	15
Services	9 174	3 150	161
Total	9 689	3 466	177

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

En K€	31.12.12	31.12.11	Var. %	31.12.11 (avec Paris)
MARTINIQUE	2 880	3 110	-7%	3 110
GUADELOUPE	179	233	-23%	233
SAINT MARTIN	40	90	-56%	90
GUYANE	367	570	-36%	570
PARIS				1 565
TOTAL	3 466	4 002	-13%	5 567

(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	-	3 235	418	-	22	3 675
<i>Contrôle</i>						0
Acquisitions		7				7
Cessions						0
Variation de périmètre		-411				-411
Reclassements						0
Valeur brute à la clôture	0	2 830	418	0	22	3 271
<i>Contrôle</i>						0
Amortissements et dépréciations			-139			-139
<i>Contrôle</i>						0
Valeur à la clôture	0	2 830	280	0	22	3 132

Le poste Fonds commercial est constitué des sociétés Lesage (2.687K€) et MIG Guyane (143K€). La variation correspond à la sortie de Colysée.

✓ *Écarts d'acquisition positifs*

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

En K€	2012	2011
BOLAMO	166	166
DFA	118	118
LESAGE	39	39
TOTAL	323	323

Leur variation est la suivante :

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Valeur brute au 1er Janvier	323	1 316	-993
Nouveaux écarts de l'exercice			-
Sorties de Périmètre		-993	993
Cessions de l'exercice			-
Valeur brute à l'arrêté	323	323	-
Amortissements des écarts à l'ouverture	-323	-390	67
Dotations de l'exercice	0	-926	926
Sorties de Périmètre	0	993	-993
Cessions de l'exercice	-	-	-
Amortissements des écarts d'acquisition	-323	-323	-0
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	260	988	187	38	15	134	377	1 999
Acquisitions	-	-	1	10				10
Cessions	(56)	(253)	(3)	(4)	(0)			-317
Variation de périmètre	-		(1)	(7)			(13)	-21
Reclassements	(22)					(134)		-156
Valeur à la clôture	182	735	183	37	14	0	364	1 515
Amortissements - Valeur à l'ouverture	-	-169	-107	-33	-15	-	-238	-562
Dotations aux amortissements		-22	-29	-4	-0			-55
Reprises aux amortissements								0
Cession		83	3	4	0			90
Variation de périmètre			0	6			13	19
Reclassements								0
Amortissements - Valeur à la clôture	0	-108	-133	-27	-14	0	-225	-508
			0	0				
Valeurs nettes - ouverture	260	819	79	5	0	134	139	1 437
Valeurs nettes - clôture	182	626	50	10	0	0	139	1 007

Les variations concernant les postes Terrains & Constructions correspondent à la vente des deux appartements vendus par Groupimo. La variation sur les immobilisations en-cours fait suite à la comptabilisation des travaux sur avancement des 4 biens détenus pas la SCI LYBY. Groupimo détient encore 3 appartements, actuellement mis en vente et la SCI LYBY a vendu 2 appartements sur les 4 disponibles, la vente d'un troisième appartement devant prochainement se finaliser.

(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	983	0	76	0	1 059
Acquisitions			12		12
Cessions et diminutions	-18		-38		-56
Variation de périmètre			-11		-11
Reclassements					0
Valeurs à la clôture	965	0	39	0	1 004
Dépréciation - Valeur à l'ouverture	-68	0	0	0	-68
Dotations aux provisions	15				15
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	916	0	76	0	991
Valeurs nettes - clôture	913	0	39	0	952

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			

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. La diminution sur 2012 correspond à la fermeture de quelques sites et au déménagement du siège et de ses filiales (avec un loyer fortement diminué).

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 en 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

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Créances clients	1 342	1 252	91
Provisions pour dépréciation	-735	-477	-258
Valeur Nette	607	775	-167

L'augmentation des créances clients est essentiellement liée au dossier de la SCI LYBY suite aux ventes constatées en factures à établir (343K€).

(6) Autres créances

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Créances sur personnel & Organismes sociaux	60	4	56
Créances fiscales hors IS	26	74	-48
Etat impôt sur bénéfice	10	7	3
Comptes Courants Actif	90	5	85
Autres Créances	595	501	94
TOTAL	781	592	190

L'augmentation du poste Créances sur personnel fait suite au versement en décembre 2012 d'un acompte sur 13eme mois inclus dans les salaires du mois de janvier 2013.

Les autres créances sont dans la majorité constituées d'avances effectuées aux propriétaires dans le cadre de la Garantie des Loyers impayés. La variation positive de ce poste fait suite à l'action à l'encontre des vendeurs SETAMAG (cf. 2.2.4) et l'attente du remboursement des fonds détenus par la CARPA (130K€).

(7) Ventilation des créances par échéances

K€	31.12.2011	31.12.2012	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	775	607	607	0
Autres créances	592	781	781	0
TOTAL	1 366	1 410	1 410	0

(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€	31.12.2012	31.12.2011
Valeurs mobilières	25	-
Banque	33	32
TOTAL	58	32

(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	1 450	29	0	0	1 411	0	10
Dotations de la période	79				9		70
Reprises de la période	-377				-377		
Variation de périmètre	-60	-5			-55		
Reclassement	11				11		
Clôture	1 102	25	0	0	999	0	79

Les provisions pour risques sont constituées pour une grande partie des engagements Groupimo sur les prêts contractés par ses filiales liquidées (950K€). Les reprises font suite aux condamnations (Lesage) comptabilisées en charges exceptionnelles.

(11) Dettes financières

✓ Ventilation par échéances des dettes financières

En K€	31.12.2012	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	31.12.2011
Emprunts & dettes établissements crédit	516	277	239	0	865
Concours bancaires courants	83	83			84
Emprunts en crédit bail	85	38	47		96
Emprunts & dettes financières divers	137	137			168
Total	821	535	286	0	1 213

Le Groupe n'a procédé à aucun emprunt pendant l'année 2012 et le montant des remboursements effectués sur ce poste est de 390K€. La variation du poste « Emprunts » correspond à la vente des 2 appartements sur Groupimo, permettant ainsi le remboursement d'un prêt par anticipation (cf. 2.2.1).

✓ Endettement net

En K€	Clôture	Ouverture	Variations	
VMP - Equivalents de trésorerie	25	0	25	0%
Disponibilités	20	28	-8	-28%
Intérêts courus non échus s/dispo	13	4	9	214%
Trésorerie et équivalent actif	58	32	26	81%
Emprunts auprès établis. de crédit	516	865	-349	-40%
Autres emprunts et dettes assimilées	4	14	-10	-69%
Emprunts Crédit bail	85	96	-11	-11%
Intérêts courus sur emprunts	51	70	-19	-27%
Concours bancaires (trésorerie passive)	83	84	-1	-2%
Intérêts courus non échus - passif	82	84	-2	-3%
Dettes financières	821	1 213	-392	-32%
Endettement net	-763	-1 181	418	-35%

(12) Dettes Fiscales et Sociales

K€	31.12.2011	31.12.2012	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Dettes fiscales et sociales	2 880	2 277	1 970	307
Total	2 880	2 277	1 970	307

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). Certaines structures ont pendant cette année 2012 procédé au règlement de leur dette auprès du Fisc (Lesage par exemple). Dans le même temps, l'ensemble du Groupe règle son en-cours fiscal et social.

(13) Autres dettes

K€	31.12.2012	31.12.2011	Variation
Autres Dettes	597	691	-94
Comptes courants passif	1 109	1 161	-51
Dettes sur acquisition d'actifs	0	0	0
Intérêts courus sur dettes	3	8	-5
Charges à payer	0	0	0
Total	1 710	1 860	-145

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

(14) Comptes mandants et séquestres (a)

K€	31.12.2012	31.12.2011
Comptes Mandants et Séquestres	2 968	3 067
Total	2 968	3 067

(15) Achats et services extérieurs

En K€	2012	2011	Var. K€	Var. %
Publicité	79	64	16	25%
Travaux (Montage Opérations & Marchand de biens)	227	5	223	4777%
Autres Achats de prestations	0	1	-1	-100%
Achats matières et fournitures	91	117	-27	-23%
Locations	173	806	-633	-79%
Entretien & Réparations	57	78	-21	-27%
Assurance	75	95	-20	-21%
Commissions	184	360	-176	-49%
Honoraires	275	483	-208	-43%
Transport & Déplacements	42	61	-19	-31%
Poste & Télécommunications	171	306	-135	-44%
Divers	5	54	-49	-91%
Total	1 380	2 430	-1 050	-43%

Le Groupe a continué en 2012 sa politique de réduction des coûts :

- Les charges de location diminuent fortement. Cette baisse résulte de la fermeture des derniers sites non rentables, 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 baisse est donc liée à la diminution du chiffre d'affaires.
- La décision de diminuer le nombre d'intervenant et de consultant permet une économie importante sur le poste des Honoraires. De plus l'année 2011 avait subi un impact très important de la conciliation (150K€) qui n'avait pas aboutie.
- Concernant les frais de Poste & Télécommunications, un travail important a été effectué afin de mettre en concurrence nos fournisseurs et réduire les coûts. Des changements et des diminutions doivent encore intervenir en 2013.

(16) Charges de personnel et effectifs

✓ *Charges de personnel*

Rémunérations du Personnel	Charges Sociales	Autres Cotisations sociales	Participation des salariés	Total 2012
-1 215	-360	-2	0	-1 577

✓ *Effectif moyen*

	31.12.2012	31.12.2011
Cadres	17	19
Non Cadres	22	26
Total	39	45

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 2011
17	-85	102	-164	-117	-47	13	-134

Les produits financiers sont essentiellement constitués de reprises des provisions chez Groupimo pour DFA et BOLAMO (86K€) suite aux remboursements partiels de leurs dettes.

Les charges financières correspondent aux pertes suite à la liquidation de Colysée pour des avances de trésorerie non remboursées (200K€) 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	338	53	453	844

Les produits exceptionnels correspondent aux ventes des 2 appartements Groupimo pour 338 K€, aux autres produits (sur opérations de gestion) pour 453 K€ (apurement des comptes fournisseurs prescrits, action à l'encontre des vendeurs SETAMAG (cf. 2.2.4) et action à l'encontre de la BFC (cf. 2.2.5)) ainsi qu'aux plus value de consolidation (53K€).

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-Groupe	Total
0	14	-228	0	0	0	-67	-517	0	-797

Les charges exceptionnelles sont principalement constituées par des condamnations et ajustements des comptes sociaux et fiscaux (477K€) et les VNC des 2 appartements Groupimo vendus (228K€).

(19) Engagements hors bilan

K€	31.12.2012	31.12.2011
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties données à des tiers	1 310	1 626
Dont montant restant de l'engagement	902	955
Engagements reçus		
Contrats de vente dont les conditions suspensives ne sont pas réalisées	147	131
Garantie de passif		

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 stable indiquant toujours un ralentissement 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.

(21) 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 2012 :

		Salaires	Rémunération d'administrateur	Indemnité de Gérance	Avantage en nature	TOTAL
Stéphane Plaissy	Président Directeur Général	0	36 086	55 572	12 781	104 439
Didier Nicolai	Directeur Général Délégué	0	36 029	71 392	0	107 421
Philippe Kault	Directeur Général Délégué	0	0	0	0	0

Les indemnités de gérance perçues par la direction générale le sont au travers d'Eurl dont les directeurs généraux sont les seuls associés.