

GROUPIMO
Société Anonyme à Conseil d'administration
Au capital de 1.286.746 Euros
Siège social : Immeuble GROUPIMO
Quartier Gondeau
97232 LE LAMENTIN

ASSEMBLEE GENERALE DU 15 DECEMBRE 2011

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

**I. SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE
ECOULE**

A. 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 a mis en œuvre des solutions qui semblent porter leurs fruits puisque 2010 aura été l'année du retour à l'équilibre.

La situation à la fin du premier semestre 2011, non audité, semble montrer un maintien du retour à l'équilibre du résultat d'exploitation, dans un contexte économique très incertain.

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.

B. Evènements significatifs

1. Chiffres clés

En K€	31.12.10	31.12.09	31.12.08
Chiffre d'affaires	7 232	7 521	10 997
EBITDA	(218)	(608)	(2 609)
EBIT	237	(1 635)	(3 518)

L'année 2010 a permis de stabiliser l'activité du Groupe. Le chiffre d'affaires s'est établi à 7 232 K€ au 31 décembre 2010 contre 7 521 K€ au 31 décembre 2009, soit une diminution de 4%.

Avec un EBITDA en nette amélioration qui s'est établi à (218) K€ au 31 décembre 2010 contre (608) K€ au 31 décembre 2009, la politique forte de restructuration engagée depuis 2008 continue à porter ses fruits. Les charges de personnel ont été réduites sur la période de 6% et les achats de 15%. Les charges d'exploitation récurrentes sont globalement stables.

De nouvelles mesures de réduction de coût ont été dernièrement mise en œuvre pour prendre en compte la nouvelle détérioration du climat des affaires.

Le résultat net des sociétés intégrées s'est établi à 1 182 K€ au 31 décembre 2010 contre (4 073) K€ au 31 décembre 2009.

2. Mise en Liquidation judiciaire d'EXPERTIMO S.A.R.L, MI ROBERT et MI MARIN,

Conformément à sa stratégie annoncée de fermetures de sites commerciaux devenus non rentable, le redressement judiciaire de la société Expertimo a été converti en liquidation judiciaire le 27 avril 2010.

Les sociétés MI Robert et MI Marin ont été placés en liquidation judiciaire par décisions du Tribunal de Commerce de Fort de France des 5 octobre et 9 novembre 2011. Elles ont été déconsolidées à compter du 1^{er} janvier 2010, leur activité jusqu'au jugement de liquidation n'étant pas significative.

3. Mise en redressement judiciaire de MARTINIQUE TRANSACTION SYNDIC

La société MTS avait, depuis 2009, fermer ses sites en Martinique et transférer son siège social à Paris.

Au 31 décembre 2009, la CGAIM, a résilié unilatéralement et sans délai la garantie financière de la société. Dès lors, MTS a été placée en redressement judiciaire par décision en date du 15 février 2010

Le portefeuille a été confié à la société PARIS SYNDIC et GESTION par location gérance signée le 31 12 2009.

En raison de cette procédure collective, certaines opérations intervenues pendant la période dite « suspecte » pourraient éventuellement être remises en cause par l'administrateur judiciaire.

C. Commentaire sur l'activité du groupe et ses filiales

1. Commentaire sur les métiers d'administration de Biens

Les métiers de l'administration de biens, activité récurrente du groupe, se maintiennent bien sur la période.

Le chiffres d'affaires de l'activité de syndic de copropriété s'élève à 2 410K€ au 31 décembre 2010 contre 2 386 K€ au 31 décembre 2009.

La chiffre d'affaires de l'activité gérance s'établit à 2 183K€ au 31 décembre 2010. Il est en recul par rapport au 31 décembre 2009.

C. EXAMEN DES COMPTES SOCIAUX

En K€	2010	2009
Chiffre d'affaires	714	635
Résultat d'exploitation	-608	-1 671
Résultat Net	1 077	-5 084
Actif Immobilisé	5 128	5 092
Actif Circulant	1 058	1 758
Capitaux Propres	-935	-2 013
Dettes	6 080	5 897

D. INFORMATION SUR LE DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article D.441-4 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date du 31 12 2010 du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Voir annexe tableau des dettes fournisseurs annexe 2

II. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

A. Procédures en cours

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. L'instruction est en cours.

2. Actions à l'encontre des vendeurs de SETAMAG

Groupimo a racheté en 2005 un cabinet d'administrateur de biens situé à la Guadeloupe. Différentes manœuvres dolosives ont été mises en œuvre par les vendeurs qui ont, entre autre, créé une société concurrente malgré les conventions existant entre les parties. Les procédures sont en cours. Il est à rappeler que la Société SETAMAG a été liquidée depuis.

3. Action à l'encontre des VENDEURS du GROUPE UNIDIAG

La société GROUPIMO, qui a financé en fonds propres le rachat du groupe UNIDIAG par sa filiale EXPERTIMO, a intenté une action judiciaire le 30 juin 2010 en raison de l'absence de prestation effectives des vendeurs du UNIDIAG ayant conduit à la mise en liquidation judiciaire de EXPERTIMO le 27 avril 2010.

B. Principaux risques

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.

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 avant 2007, grâce notamment à des incitations fiscales avantageuses permettant d'aider l'accession des ménages à la propriété (prêt à taux zéro, loi Besson, loi De Robien, loi Borloo, lois Pons puis Girardin) mais aussi à des baisses des différents droits afférents aux transactions immobilières (droits d'enregistrements, droits de mutation...).

Le changement de politique de l'Etat avec la remise en cause de la Loi Girardin puis les différents « coups de rabot » a affecté gravement l'activité de Groupimo dans son métier de transaction de programmes neufs destinés aux investisseurs métropolitains dans le cadre d'opérations de défiscalisation. Pour mémoire, les agences ont vendu plus de 220 (deux cent vingt) produits de ce type en 2007, et 2 (deux) sur 2010. S'agissant d'un des moteurs de croissance de Groupimo, il faut prendre en compte ce changement majeur.

2. Risques de responsabilité et défaillance

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

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 GROUIMO est marquée par un fort éclatement, avec un encours moyen par client faible, ce qui limite le risque de défaillance. Fin décembre 2008 la SOCAF a résilié sans préavis la garantie accordée à la société SETAMAG située en Guadeloupe ce qui a de facto entraîné sa liquidation.

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

Voir tableau des garanties annexe 3

Le détail des garanties octroyées est le suivant :

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

Conformément aux évolutions législatives, Groupimo a résilié les garanties en Transaction depuis le 1^{er} janvier 2011. Rappelons qu'avant cette date, les agents immobiliers étaient obligés de garantir des fonds mandants qu'ils n'avaient pas le droit de détenir. Ceci ayant été corrigé, Groupimo en a profité pour supprimer ces charges. Les séquestres sont détenus par les notaires dans le cadre des contrats de vente signés par le groupe.

III. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

NEANT

IV. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE

La société 2C IMMO étant sans activité et fermée, la société Groupimo a décidé de liquider cette société en mai 2011.

V. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article 232-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

VI. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Dans un contexte toujours et encore plus complexe, le Groupe entend continuer à maîtriser ses charges tout en se développant dans le secteur de l'administration de biens. L'intérêt de ce secteur réside dans la récurrence des revenus.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé aux états financiers de Groupimo S.A.

A. Prises de participations

Notre société a pris le contrôle de la société EXPERT'IM suite à la signature des statuts le 29 avril 2010. La société EXPERT'IM est détenue à 100% par la société GROUIMO.

La société EXPERT'IM a pour objet social l'évaluation, l'expertise immobilière, le diagnostic immobilier, et plus généralement toute action de contrôle, mesurage, rapport.

B. Prises de contrôle

Notre société a pris le contrôle de la société ELGER IMMOBILIER par le truchement de la société KAPIMAT qui détient 100% des titres de la société ELGER.

VIII. CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Il n'y a pas eu au cours de l'exercice de cession de participation significative.

IX. INFORMATION SUR LA DETENTION DU CAPITAL

En application de l'article L233-13 du Code de commerce nous vous informons de la cession suivante :

Monsieur Stéphane PLAISSY a cédé 100 000 actions pour un montant de 108 000 euros à la société EURL SPL. Cette société est détenue par Monsieur Stéphane PLAISSY.

- Monsieur Stéphane PLAISSY né le 4 janvier 1969 à Paris 75018, de nationalité Française, demeurant à Le Robert 97231 Pointe la Rose détenait une participation directe et indirecte de plus de 1/5 du capital social de la société Groupimo au 31 décembre 2010
- Monsieur Philippe KAULT né le 12 octobre 1965 à Blois (41), de nationalité française, demeurant 5, rue du Bassin 92190 MEUDON détenait une participation directe de plus de 1/5 du capital social de la société Groupimo au 31 décembre 2010
- Monsieur Didier NICOLAI-GUERIN, né le 26 mars 1969 à Paris 75016, de nationalité française, demeurant à Fort de France, 16 Route des Rochers détenait une participation directe de plus de 1/5 du capital social de la société Groupimo au 31 décembre 2010

Il est spécialement rappelé qu'un actionnariat salarié s'est formé suite à l'instauration d'un Plan Epargne Groupe.

XI. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2010.

La proportion du capital détenue par le personnel de la Société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées s'élève à 0.42% du capital social.

XI. AFFECTATION DU RESULTAT

A. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de 1 077 311 euros de la manière

suivante :

Report à nouveau : **1 077 311 euros**

Nouveau report à nouveau : **(6 910 409) euros**

B. Distribution de dividendes

Le dividende unitaire est donc de 0 euro.

Le dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction prévue au 2° de l'article 158-3 du Code général des impôts. Nous vous rappelons que la loi de finance 2008 a modifié l'imposition des dividendes versés aux personnes physiques. Désormais, celles-ci ont la possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire de 18% (article 117 quater du Code Général des Impôts) au lieu d'être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, en notifiant par écrit leur décision à la société avant la mise en paiement des dividendes.

En cas d'option pour le prélèvement libératoire de 18%, la totalité des dividendes perçus est, d'une part exclue du bénéfice de l'abattement de 40% et de l'abattement fixe annuel et d'autre part, n'ouvre pas droit au crédit d'impôt plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille. En outre le bénéfice de la déduction du revenu imposable de la quote-part de CSG déductible (5,80%) est perdu.

D. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Les sommes distribuées après le 1^{er} janvier 2007 éligibles ou non à l'abattement se sont élevées à :

Exercices	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2009	0€		
2008	0€		
2007	501 831,94€		

XII. DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous informons qu'à l'exception d'amortissements excédentaires pour un montant de 31 446 euro, aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 de ce Code n'a été engagée par la société au cours de l'exercice écoulé.

XIII. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

A. Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

Voir : Liste Mandats GROUPIMO 2010 annexe 4

B. Situation des mandats des administrateurs

Nous indiquons au conseil que la durée des mandats d'administrateurs de :

- Monsieur Philippe KAULT né le 12 octobre 1965 à Blois (41), de nationalité française, demeurant Les Trois îlets 97229 habitation la poterie
- Monsieur Didier NICOLAI-GUERIN, né le 26 mars 1969 à Paris 75016, de nationalité française, demeurant à Fort de France, 16 Route des Rochers
- Monsieur Stéphane PLAISSY, né le 4 janvier 1969 à Paris 75018, de nationalité Française, demeurant à Le Robert 97231 pointe la Rose

expirent le 27 décembre 2012.

XIV. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX :

Conformément aux dispositions de l'article L225-102-1 nous vous rendons compte de la rémunération totale (éléments fixes, variables, et exceptionnels) y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances et des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social, ainsi que les critères en fonction desquels ils ont été calculés ou les circonstances en vertu desquelles ils ont été établis.

Nous vous indiquons également les engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments

de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements.

		Salaires	Rémunération d'administrateur	Indemnité de Gérance	Avantage en nature	TOTAL
Stéphane Plaissy	Président Directeur Général	0	36 000	60 000	12 781	108 781
Didier Nicolai	Directeur Général Délégué	0	36 000	83 368	0	119 368
Philippe Kault	Directeur Général Délégué	0	36 000	98 973	12 072	147 045
Jérôme Denariez	Directeur Général Délégué	43 078	0	41 496	0	84 574

XV. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le cabinet Constantin Associés a été nommé commissaire aux comptes en 2006 pour une durée de 6 ans.

XVI. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R225-28 du Code de commerce et, le Conseil d'administration a autorisé :

Aucun engagement de la nature de ceux visés aux articles L225-35 et R225-28 du code de commerce n'a été souscrit au cours de l'année 2010.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1- TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice 31/12/2006	Exercice 31/12/2007	Exercice 31/12/2008	Exercice 31/12/2009	Exercice 31/12/2010
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 000 000	1 286 746	1 286 746	1 286 746	1 286 746
Nombre des actions ordinaires existantes	1 000 000	1 286 746	1 286 746	1 286 746	1 286 746
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 879 551	4 271 833	2 766 379	634 920	713 854
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	743 158	493 218	- 3 174 077	- 4 648 667	1 243 298
Impôts sur les bénéfices	665 523	7 825	- 58 079	-229 031	10 918
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	638 273	446 529	- 386 228	- 4 689 030	1 077 311
Résultat distribué	100 000	501 831	0	0	0
III. Résultats par action					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0.7	0.4	-0,25	-3,61	0.97
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0.6	0.3	-2,57	- 3,95	0.84
Dividende attribué à chaque action (a)	0.1	0.39	0	0	0
IV. Personnel Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	10	23	25	18	15
Montant de la masse salariale de l'exercice	690 802	1 283 862	1 022 512	700 777	503 979