

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 31 JUILLET 2013

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

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 2012, 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 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.

B. Évènements significatifs

1. Chiffres clés (consolidés)

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).

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.

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'établit à 89 K€ au 31 décembre 2012 contre 2.565 K€ au 31 décembre 2011. Un résultat en diminution expliqué principalement par les nombreuses sorties de périmètre en 2011 (Résultat exceptionnel 2012 de 47K€ contre 2.362 K€ en 2011).

2. Mise en Liquidation judiciaire de COLYSEE

La société COLYSEE a été placée en liquidation judiciaire par décisions du Tribunal de Commerce de Fort de France le 11 septembre 2012. Elle a été déconsolidée à compter du 30 septembre 2012.

3. 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)

4. Actions juridiques positives

4.1 Action à l'encontre des vendeurs SETAMAG

Rappel des évènements :

Groupimo a racheté en 2005 ce 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).

4.2 Action à l'encontre de la BFC 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.

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 sur la période.

Le chiffre d'affaires de l'activité de syndic de copropriété s'élève à 900K€ au 31 décembre 2012 contre 895 K€ au 31 décembre 2011 (à périmètre constant). Cette stabilité provient majoritairement du travail quotidien effectué auprès des Syndics déjà en place et des nouveaux contrats signés.

Le chiffre d'affaires de l'activité gérance s'établit à 1.363K€ au 31 décembre 2012. Il est en recul par rapport au 31 décembre 2011 de 18%, essentiellement lié à l'activité de Saint Martin (-56%) et de la Guadeloupe (-23%) en net recule sur l'année.

C. EXAMEN DES COMPTES SOCIAUX

En K€	2012	2011
Chiffre d'affaires	1 045	646
Résultat d'exploitation	114	-459
Résultat Net	446	-277
Actif Immobilisé	3 353	3 782
Actif Circulant	1 866	1 770
Capitaux Propres	-766	-1 213
Dettes	4 793	5 814

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 2012 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 GROUIMO, 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. Procédure contre le Crédit agricole

Par le truchement d'un prêt accordé par le crédit Agricole Martinique la société GROUIMO 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 GROUIMO 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 1.170 K€ sous astreinte de 10K€ par jour.

Eu égard au délai pris par le crédit agricole pour restituer les fonds la société GROUIMO 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 GROUIMO 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.

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 rabet » ont 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 2012. 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 GROUPIMO est marquée par un fort éclatement, avec un encours moyen par client faible, ce qui limite le risque de défaillance.

Les filiales du Groupe ayant une activité immobilière sont garanties par AXA.

Voir tableau des garanties annexe 3

Le détail des garanties octroyées est le suivant :

GARANTIES GROUIMO 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

III. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

NEANT

IV. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE

NEANT

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 a procédé à l'arrêt de l'activité de recherche et de développement depuis le 30 septembre 2011.

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 GROUIMO S.A.

A. Prises de participations

Notre société n'a pris aucune participation au cours de l'exercice.

B. Prises de contrôle

Notre société n'a pris aucune prise de contrôle au cours de l'exercice.

VIII. CESSIIONS DE PARTICIPATIONS

DFA (Société de promotion immobilière, détenue par Groupimo à 100%) 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.

IX. INFORMATION SUR LA DETENTION DU CAPITAL

En application de l'article L233-13 du Code de commerce nous vous informons qu'aucune cession n'a été constatée.

- 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 2012
- 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 2012
- 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 2012

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 2012.

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 l'exercice s'élevant à **446 286 euros** de la manière suivante :

Report à nouveau : **446 286 euros**

Nouveau report à nouveau : **(6 741 489) 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 21% (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 21%, 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 2008 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	
2011	0€		
2010	0€		
2009	0€		
2008	0€		

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'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 2012 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 à MEUDON 92190, 5 rue du Bassin.
- Monsieur Didier NICOLAI-GUERIN, né le 26 mars 1969 à Paris 75016, de nationalité française, demeurant à Fort de France 97200, 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 septembre 2018.

XIV. RÉMUNÉRATION 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 Plaissey	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

XV. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le cabinet Constantin a confirmé par mail, le renouvellement de son mandat pendant 6 ans. Néanmoins et malgré nos relances, nous n'avons pour le moment toujours pas obtenu la confirmation écrite de cet email.

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 2012.

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 31/12/2008	Exercice 31/12/2009	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2012
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 286 746	1 286 746	1 286 746	1 286 746	1 286 746
Nombre des actions ordinaires existantes	1 286 746	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	2 766 379	634 920	713 854	645 959	1 045 031
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements	- 3 174 077	- 4 648 667	1 243 298	- 214 177	669 189
Impôts sur les bénéfices	-58 079	-229 031	10 918	-140 576	-7 831
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements	-386 228	-4 689 030	1 077 311	-277 366	446 286
Résultat distribué	0	0	0	0	0
III. Résultats par action					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux	-2,47	-3,61	0,97	-0,17	0,52
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements	-0,30	-3,64	0,84	-0,22	0,35
Dividende attribué à chaque action (a)	0	0	0	0	0
IV. Personnel Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	25	18	15	9	5
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 022 512	700 777	503 979	453 365	198 714