

## **GROUPIMO**

**Société Anonyme à Conseil d'administration  
Au capital de 1.286.746 Euros  
Siège social : Immeuble Trident  
12 / 14 avenue Louis Domergue  
97200 FORT DE FRANCE**

### **RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

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 2013, 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 restent susceptibles de remettre en cause la continuité d'exploitation.

Les exercices 2008 et 2009 ont été très négatifs, mais depuis lors les comptes d'exploitation consolidés ont été positifs. Sur l'année 2013, le résultat est de nouveau positif pour 191.900,00 euros.

La Direction a continué de mettre en œuvre des solutions pour poursuivre ses activités. Dans ce contexte, Groupimo et ses filiales ont déménagé début 2013, afin de réduire le coût important du poste location immobilière.

Dans un contexte économique toujours très négatif, les résultats de 2013 sont encourageants. Il perdure 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

(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Comptes sociaux</b>							
<b>Total du bilan</b>	12 948	9 827	6 852	6 186	5 551	<b>4 943</b>	<b>4 525</b>
<b>Total capitaux propres</b>	6 870	3 071	-2 012	-935	-1 212	<b>-766</b>	<b>-574</b>
<b>Chiffre d'affaires net</b>	4 271	2 888	804	713	645	<b>1 045</b>	<b>991</b>
<b>Bénéfice ou Perte</b>	455	-3 456	-4 648	1 355	-277	<b>446</b>	<b>191</b>
<i>Comptes consolidés *</i>							
<i>total du bilan</i>	25 968	22 060	22 653	22 659	10 740	9 689	
<i>total capitaux propres</i>	6 735	392	-3 015	-3 001	-1 838	-1 148	
<i>Chiffre d'affaires</i>	15 129	10 997	7 521	7 232	5 567	3 466	3 200
<i>rex</i>	-149	-3 785	-1 894	82	485	177	500
<i>résultat</i>	238	-4 728	-4 355	1 165	1 640	112	100
<i>cours de l'action</i>	18,47	2,4	0,97	0,72	0,73	0,36	0,28
<i>* estimés depuis 2013</i>							

L'année 2013 voit, et pour la première fois depuis le début de la crise en 2008, une relative stabilisation du chiffre d'affaire du groupe.

Avec un résultat positif, la reconstitution des capitaux propres paraît dorénavant envisageable au cours des prochains exercices.

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2013, et après l'arrivée effective de notre nouveau commissaire aux comptes, Groupimo n'établit plus de comptes consolidés, les seuils obligatoires n'étant plus atteints.

Sur ses marchés natifs, Groupimo a, pendant les années de crise, soutenu une politique de recherche et développement qui lui permet aujourd'hui d'avoir des atouts essentiels par rapport à ses concurrents.

Avec l'arrivée de nouveaux cadres législatif extrêmement contraignants, seules les structures réactives pourront fournir le service demandé par le marché. Groupimo a repris de l'avance technologique en associant les ressources de l'open source, et le community management.

## **2. Vente des Appartements du Groupe**

Afin de faire face à son passif, Groupimo a vendu certains de ses biens et dans le même temps, à diminuer le montant de ses emprunts bancaires. Le poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit est passé de 961.557 euros au 31/12/11 à 569.572 au 31/12/13, soit une baisse de 41%.

## **3. Actions juridiques positives**

### **3.1 Action à l'encontre des vendeurs SETAMAG**

Par décision en date du 11 janvier 2013, la société GROUPIMO a obtenu la condamnation solidaire des consorts NICOLIN (vendeur des parts sociales de la société SETAMAG) à :

- 104.339,18€ au titre de la garantie de passif
- 186.337,54€ au titre du préjudice financier
- 3.000,00€ d'article 700 du NCPC

Les consorts NICOLIN n'ont pas interjeté appel de cette décision. Toutefois, la société Groupimo a introduit une action en rectification d'erreur matérielle relativement aux intérêts.

## **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 911K€ au 31 décembre 2013 contre 900 K€ au 31 décembre 2012. Cette stabilité provient majoritairement du travail quotidien effectué auprès des Syndicats de copropriétaires déjà en place et des nouveaux contrats signés. A noter aussi la mise en place de forum de discussions « public », liés aux espaces clients privés et sécurisés, mis en place par Groupimo, au terme d'un travail de recherche et développement de plusieurs années.

Le chiffre d'affaires de l'activité gérance s'établit à 1.1160K€ au 31 décembre 2013. Il est en recul par rapport au 31 décembre 2012 du fait de la baisse d'activité sur saint martin, mais aussi sur les reventes liées aux fins des investissements en défiscalisation sur la Martinique et la Guadeloupe.

L'atonie de l'appétence des bailleurs privés dans les Départements Français d'Amérique, devrait poser prochainement des soucis. Les locataires pourraient avoir du mal à trouver des logements aux normes et décents. Nous nous retrouverions, par un effet de balancier, dans une situation inverse que celle dénoncée en 2007 lorsque le logement social était en difficulté.

## **D. EXAMEN DES COMPTES SOCIAUX**

En K€	2013	2012
Chiffre d'affaires	991	1 045
Résultat d'exploitation	34	114
Résultat Net	192	446
Actif Immobilisé	3 199	3 353
Actif Circulant	1 534	1 866
Capitaux Propres	-574	-766
Dettes	4 153	4 793

## **E. 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 2013 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 demandaient 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.

Un jugement en date du 28 juin 2013 a décidé la réouverture des débats pour permettre au crédit agricole de mettre en cause le notaire et de permettre aux parties de produire les originaux de l'offre de prêt.

## **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 pour près de 6.000.000 d'euros d'honoraires de transaction. S'agissant d'un des moteurs de croissance de Groupimo, il faut prendre en compte ce changement majeur. Les métiers de l'administration de biens sont maintenant revenus au cœur de notre activité.

### **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 :

AGENCES	N° AXA		MONTANT DE LA GARANTIE AXA	C.P.
AGENCE LESAGE Madinina Gestion	45 53 44 09 04	Gestion	2 750 000	01 G
MADININA SYNDIC	45 32 78 05 04	Gestion	2 300 000	134 G
MIG GUYANE	45 40 94 51 04	Transaction Gestion	470 000	037 IFC
<b>Exercices</b>	<b>Revenus éligibles à l'abattement</b>		<b>Revenus non éligibles à</b>	
	<b>GARANTIES GROUPIMO au 31 DECEMBRE 2013</b>			

### III. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

NEANT

### IV. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE

La cour d'appel de Fort de France, dans sa formation correctionnelle, a confirmé la décision rendue par le tribunal correctionnel de Fort de France, le 24 avril 2013, déclarant :

- **Monsieur NODIN Joseph** Eric Servais, en sa qualité de rédacteur en chef radio de Martinique 1ere (anciennement RFO), **coupable de diffamation** envers un particulier par parole, écrit, image, ou moyens de communication par voie électronique ;
- Madame LONETE Sophie en sa qualité, de journaliste de RFO, coupable du chef de complicité de diffamations portant atteinte à l'honneur ou à la considération de la société S.A. GROUPIMO.

Par ailleurs, le juge a ordonné **la diffusion dans les journaux de la chaîne RFO** Martinique de cette condamnation.

## **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 selon les prescriptions fiscales. Dorénavant cette activité est passée en charges courantes.

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

Dans un contexte toujours dégradé, 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**

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale AGENCE LESAGE, a acquis en 2013 le portefeuille gérance de la société en liquidation SETAMAG pour un coût total de 22 000€.

### **B. Prises de contrôle**

Notre société n'a pris aucune prise de contrôle au cours de l'exercice. Des prises de contrôle sont intervenues début 2014 et d'autres sont en cours actuellement.

## **VIII. CESSIONS DE PARTICIPATIONS**

NEANT

## **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 2013 ;

- 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 2013 ;

-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 2013

## **X. 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 2013.

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 **191 900 euros** de la manière suivante :

Report à nouveau : **191 900 euros** Nouveau report à nouveau : **(6 549 589) 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**

AGENCES	N° AXA		MONTANT DE LA GARANTIE AXA	
AGENCE LESAGE Madinina Gestion	45 53 44 09 04	Gestion	2 750 000	
MADININA SYNDIC	45 32 78 05 04	Gestion	2 300 000	
MIG GUYANE	45 40 94 51 04	Transaction Gestion	470 000	

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 :

#### **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 2013 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.

		Salaires	Rémunération d'administrateur	Indemnité de Gérance	Avantage en nature	TOTAL
Stéphane Plaissey	Président Directeur Général	0	36 086		0	36 086
Didier Nicolai	Directeur Général Délégué	0	36 029		0	36 029
Philippe Kault	Directeur Général Délégué	0	0		0	0

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.

#### **XV. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le cabinet Constantin faisant part de son refus d'accepter sa nomination, en contradiction avec leur correspondance et principalement celle du 3 décembre 2012, le conseil d'administration de Groupimo en date du 22 novembre 2013 a proposé la nomination de monsieur Marc-Olivier Caffier en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et la société AJCN en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la société GROUPIMO

## **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 2013.

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 résultats financiers des cinq derniers exercices**

Nature des indications	Exercice 31/12/2009	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2013
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
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
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxe	634 920	713 854	645 959	1 045 031	991 358
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-4 648 667	1 243 298	- 214 177	669 189	324 947
Impôts sur les bénéfices	-229 031	10 918	-140 576	-7 831	-2 801
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	-4 689 030	1 077 311	-277 366	446 286	191 900
Résultat distribué	0	0	0	0	0
<b>III. Résultats par action</b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	-3,61	0,97	-0,17	0,52	0,25
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-3,64	0,84	-0,22	0,35	0,15
Dividende attribué à chaque action (a)	0	0	0	0	0
<b>IV. Personnel</b> Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	18	15	9	5	5
Montant de la masse salariale de l'exercice	700 777	503 979	453 365	198 714	232 423