



Constantin Associés  
114, rue Marius AUFAN  
92532 - Levallois-Perret Cedex  
France  
Téléphone : + 33 (0) 1 46 39 39 46  
Télécopieur : + 33 (0) 1 46 39 39 39  
[www.constantin-deloitte.fr](http://www.constantin-deloitte.fr)

## **GROUPIMO**

Société Anonyme

Immeuble Palmiste  
Quartier Gondeau  
97232 LE LAMENTIN

---

### **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2009**



# SOMMAIRE

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES

COMPTES CONSOLIDES

## **GROUPIMO**

Société Anonyme

Immeuble Palmiste

Quartier Gondeau

97232 LE LAMENTIN

---

### **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

---

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société GROUPIMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Comme indiqué dans la note 2.1 de l'Annexe, le groupe fait état d'une incertitude sur sa capacité à poursuivre son activité. La situation économique et financière des exercices 2008 et 2009 s'est traduite par des pertes significatives. Cette situation a pour conséquence la perte de la totalité des capitaux propres au 31 décembre 2009, ceux-ci étant devenus négatifs. La dégradation des besoins de trésorerie ne permet pas au groupe d'honorer ses échéances malgré les accords et protocoles mis en place. Aucune nouvelle modalité de financement n'a été portée à notre connaissance. Les prévisions budgétaires (trésorerie et exploitation) n'indiquent pas un développement futur des activités et de leur rentabilité. Aucun élément définitif d'appréciation ne permet à ce jour de prévoir une issue favorable à la situation en cours. Il résulte de cette situation une incertitude significative faisant peser un doute sur la continuité d'exploitation.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas de justifications complémentaires à la description motivée de notre refus de certifier exprimé dans la première partie de notre rapport.

## **III. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés appellent, de notre part, les mêmes constatations que celles formulées dans la première partie de ce rapport.

Levallois-Perret, le 14 septembre 2010

Le Commissaire aux Comptes  
**CONSTANTIN ASSOCIES**

  
Jean-Marc BASTIER

## 1 ETATS FINANCIERS

### Bilan consolidé au 31 décembre 2009

| K€   | Note | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|--|------|---------------|---------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                      |      |               |               |
| Ecarts d'acquisition                         | (2)  | 1 045         | 262           |
| Immobilisations incorporelles                | (2)  | 4 115         | 5 206         |
| Immobilisations Corporelles                  | (3)  | 1 854         | 2 183         |
| Immobilisations Financières                  | (4)  | 246           | 292           |
| <b>Total Actif Immobilisé</b>                |      | <b>7 260</b>  | <b>7 943</b>  |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                       |      |               |               |
| Stocks et en-cours nets                      | (5)  | 520           | 884           |
| Avances, acomptes versés                     |      | 134           | 373           |
| Clients & comptes rattachés                  | (8)  | 2 803         | 3 322         |
| Autres créances et comptes de régularisation | (7)  | 2 392         | 2 724         |
| Charges constatées d'avance                  |      | 34            | 40            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie      | (10) | 197           | 178           |
| Banque mandants débiteurs                    | (15) | 9 313         | 6 596         |
| <b>Total Actif Circulant</b>                 |      | <b>15 392</b> | <b>14 117</b> |
| <b>Total Actif</b>                           |      | <b>22 652</b> | <b>22 060</b> |

| K€                                    | Note | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|---------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>PASSIF</b>                         |      |               |               |
| Capital                               |      | 1 287         | 1 287         |
| Primes liées au capital               |      | 4 021         | 4 021         |
| Réserves                              |      | -3 968        | 740           |
| Réserves de conversion                |      | 0             | 0             |
| Résultat de l'exercice                |      | -4 355        | -4 728        |
| Autres                                |      | 0             | 0             |
| <b>Total Capitaux Propres</b>         |      | <b>-3 015</b> | <b>1 320</b>  |
| Résultat hors groupe                  |      | -16           | -104          |
| Intérêts hors groupe                  |      | -33           | 39            |
| Intérêts minoritaires                 |      | -50           | -65           |
| Provisions pour acquisition de titres |      | 1             | 1             |
| Provisions pour risques               | (11) | 729           | 365           |
| Provisions pour charges               | (11) | 188           | 26            |
| Emprunts et dettes financières        | (12) | 4 485         | 4 147         |
| Avances et acomptes reçus             |      | 19            | 50            |
| Fournisseurs et comptes rattachés     |      | 3 755         | 3 719         |
| Dettes fiscales & sociales            | (13) | 4 913         | 4 053         |
| Autres dettes                         | (14) | 2 298         | 1 837         |
| Produits constatés d'avance           |      | 10            | 12            |
| Comptes mandants créditeurs           | (15) | 9 317         | 6 596         |
| <b>Total du passif</b>                |      | <b>22 653</b> | <b>22 060</b> |

## Compte de résultat au 31 décembre 2009

| K€   | Note | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|--|------|---------------|---------------|
| Chiffre d'affaires   |      | 7 521         | 10 997        |
| Production stockée   |      | -300          | 42            |
| Autres produits  |      | 398           | 985           |
| Achats et services extérieurs                                      | (16) | -3 769        | -7 881        |
| Impôts et taxes  |      | -209          | -267          |
| Frais de personnel   | (17) | -4 393        | -6 398        |
| Autres charges d'exploitation                                      |      | -114          | -354          |
| Dotations aux amortissements et provisions                         |      | -1 027        | -909          |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                     |      | <b>-1 894</b> | <b>-3 785</b> |
| Charges et Produits financiers                                     | (18) | -368          | -319          |
| <b>Résultat courant des entreprises intégrées</b>                  |      | <b>-2 262</b> | <b>-4 103</b> |
| Charges et produits exceptionnels                                  | (19) | -1 804        | -307          |
| Impôts sur les résultats   | (20) | -7            | -419          |
| <b>Résultat net des sociétés intégrées</b>                         |      | <b>-4 073</b> | <b>-4 829</b> |
| Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence |      | 0             | 0             |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition              |      | -298          | -3            |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                        |      | <b>-4 371</b> | <b>-4 832</b> |
| Résultat hors groupe   |      | -16           | -104          |
| <b>Résultat net - Part du groupe</b>                               |      | <b>-4 355</b> | <b>-4 728</b> |

Le résultat par action s'élève à – 3,38 euros contre – 3,67 euros au 31 décembre 2008.



## Tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2009

| KE  | 31-12-2009     | 31-12-2008     |
|---|----------------|----------------|
|   | 12 mois        | 12 mois        |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                                 | <b>(4 371)</b> | <b>(4 832)</b> |
| <b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</b> |                |                |
| - Amortissements et provisions (hors actif circulant)                       | 2 076          | 896            |
| - Variation des impôts différés   |                | 299            |
| - Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt                           | 266            | 115            |
| - Autres charges sans incidence sur la trésorerie                           |                | 6              |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                 | <b>(2 029)</b> | <b>(3 516)</b> |
| <b>Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence</b>                   |                |                |
| Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution                       | 357            | (42)           |
| Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution       | 2 609          | 2 683          |
| Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution) | 206            | 1 067          |
| Autres actifs et passifs courants   |                |                |
| <b>Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité</b>            | <b>3 172</b>   | <b>3 708</b>   |
| <b>I - Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>                       | <b>1 143</b>   | <b>192</b>     |
| Acquisition d'immobilisations   | (222)          | (680)          |
| Cession d'immobilisations   | 50             | 70             |
| Incidence des variations de périmètre                                       | (1 365)        | (11)           |
| <b>II - Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>            | <b>(1 537)</b> | <b>(621)</b>   |
| Augmentations de capital  | 20             | 6              |
| Dividendes versés par la société mère                                       |                | (502)          |
| Dividendes versés aux minoritaires  |                | (2)            |
| Emissions d'emprunts  | 758            | 1 051          |
| Remboursements d'emprunts   | (464)          | (703)          |
| <b>III - Flux net provenant du (affecté au) financement</b>                 | <b>314</b>     | <b>-150</b>    |
| <b>Incidence de la variation des taux de change</b>                         |                |                |
| <b>Variation de trésorerie (I+II+III)</b>                                   | <b>(80)</b>    | <b>(579)</b>   |
| <b>Trésorerie d'ouverture</b>   | <b>91</b>      | <b>670</b>     |
| <b>Trésorerie de clôture</b>  | <b>11</b>      | <b>91</b>      |

## Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2009

| 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 01/01/08                               | 1 287          | 4 015             | 1 489                            | -56    | 6 735                             | 44                    | 6 779  |
| Mouvements sur le capital                                 |                | 6                 |                                  |        | 6                                 |                       | 6      |
| Autres mouvements   |                |                   |                                  | 3      | 3                                 | -3                    | 0      |
| Modifications de périmètre                                |                |                   | -194                             |        | -194                              |                       | -194   |
| Distributions de dividendes                               |                |                   | -502                             |        | -502                              | -2                    | -504   |
| Variation écart de conversion                             |                |                   |                                  |        | 0                                 |                       | 0      |
| <b>Résultat au 31/12/08</b>                               |                |                   | -4 728                           |        | -4 728                            | -104                  | -4 832 |
| Situation nette au 31/12/08 après affectation du résultat | 1 287          | 4 021             | -3 935                           | -53    | 1 320                             | -65                   | 1 255  |
| Mouvements sur le capital                                 |                |                   |                                  | 20     | 20                                |                       | 20     |
| Autres mouvements   |                |                   |                                  |        |                                   |                       |        |
| Modifications de périmètre                                |                |                   |                                  |        |                                   | 32                    | 32     |
| Distributions de dividendes                               |                |                   |                                  |        |                                   |                       |        |
| Variation écart de conversion                             |                |                   |                                  |        |                                   |                       |        |
| <b>Résultat au 31/12/09</b>                               |                |                   | -4355                            |        | -4 355                            | -16                   | -4 371 |
| Situation nette au 31/12/09 après affectation du résultat | 1 287          | 4 021             | -8 290                           | -33    | -3 015                            | -49                   | -3 064 |

## 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. Le Groupe est aussi implanté à Paris.

### 2.1 Remarque sur la continuité d'exploitation

Les pertes dégagées au cours de l'exercice et 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 recherche activement de nouveaux financements, des moyens de recapitalisation, de développement du chiffre d'affaires ou de croissance externe, tant en continuant sa politique de réduction des coûts et son recentrage sur les métiers de l'administration de biens.

La situation à la fin du premier semestre 2010, non audité, semble montrer un retour à l'équilibre du résultat d'exploitation.

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 Evénements significatifs et commentaires sur l'activité de l'exercice 2009

### 2.2.1 Chiffres clés

| K€                 | 31.12.09 | 30.06.09<br>(P.M.) | 31.12.08 |
|--------------------|----------|--------------------|----------|
| Chiffre d'affaires | 7 521    | 3 971              | 10 997   |
| EBITDA             | (608)    | (632)              | (2 609)  |
| EBIT               | (1 635)  | (930)              | (3 518)  |

\* Pour Mémoire

Les chiffres au 30 juin 2009 n'ont pas été audités.

L'année 2009 reste une année particulièrement difficile en terme d'activité pour le Groupe. Le chiffre d'affaires s'établit à 7 521 K€ au 31 décembre 2009 contre 10 997 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 31,6%.

### 2.2.2 Nette diminution de la contribution au chiffre d'affaires des activités annexes et non récurrentes – Stabilité du chiffre d'affaires des activités récurrentes

Le chiffre d'affaires des activités annexes a fortement diminué.

L'activité de promotion immobilière avait permis au Groupe de réaliser un chiffre d'affaires de 1 068 K€ en 2008 principalement grâce à l'opération « Mizalo » en Guadeloupe. Cette opération était quasiment achevée en 2009 et le Groupe n'a pas souhaité lancé une nouvelle opération de promotion immobilière dans un contexte de possible remise en cause de la loi de défiscalisation Girardin en Outre-Mer et de concurrence de la loi Scellier en Métropole.

Le chiffre d'affaires de l'activité expertise lui aussi diminue fortement. Il s'élève à 253 K€ au 31 décembre 2009 contre 656 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 403 K€. La société Expertimo est toujours en redressement judiciaire et l'activité de la société ADI est toujours en berne dans un marché toujours aussi atone. En outre, les sociétés Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic ont été liquidées. Leur faible niveau d'activité et leur situation géographique (la région Bretagne) en faisaient des actifs non rentables et non stratégiques pour le Groupe.

A contrario, le chiffre d'affaires de l'activité courtage augmente de 223 K€ principalement en raison de l'intégration du cabinet Mantout (cf. infra § 2.4 pour une description de l'opération).

Le chiffre d'affaires des activités non récurrentes a aussi fortement diminué. Le chiffre d'affaires des activités transaction et location s'établit à 1 709 K€ au 31 décembre 2009 contre 4 339 K€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 61%. Ces deux activités ont été pénalisées par un contexte économique et social fortement

dégradé. La situation économique actuelle combinée aux mouvements sociaux de février et de mars a en effet durement touché les départements d'Outre-Mer comme en témoigne la dégradation des principaux indicateurs économiques : forte augmentation du taux de chômage, diminution de la consommation, dégradation de la solvabilité des ménages. De plus, la relative instabilité institutionnelle en Martinique et en Guyane a eu pour conséquence de repousser les décisions d'investissements des ménages et des entreprises.

Le chiffre d'affaires des activités récurrentes (métiers de l'administration de biens, gérance et syndic de copropriété) augmente de 5% principalement en raison de l'intégration du cabinet Fouchet (cf. infra § 2.4 pour une description de l'opération).

### **2.2.3 Amélioration de l'EBITDA – L'EBIT pénalisé par un fort niveau de dotations aux provisions risques et charges.**

Afin de s'adapter à la dégradation des marchés et au peu de visibilité à moyen terme qui y est attachée, le groupe a décidé dès le second trimestre de l'exercice 2008 d'engager 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'est établi à (608) K€ au 31 décembre 2009 contre (2 609) K€, la politique forte de restructuration engagée au second trimestre de l'exercice 2008 semble porter ses fruits. Les charges de personnel ont été réduites sur la période de 31,3% et les achats de 52,2%. Les charges d'exploitation récurrentes ont globalement diminuées de 43,8%.

L'EBIT qui s'élève à (1 635) K€ au 31 décembre 2009 contre (3 518) K€ au 31 décembre 2008 est pénalisée par le fort niveau de dotations aux provisions pour risques et charges. La variation nette des amortissements et des provisions s'est établie en effet au 31 décembre 2009 à 1 027K€. Il s'agit principalement de provisions relatives à des litiges prud'homaux et de dépréciation de créances sur des filiales en redressement judiciaire ou en cours de liquidation (cf. infra § 6.2.1 – note sur le périmètre).

### **2.2.4 Développement dans les métiers de l'administration de biens et du courtage en assurance**

Poursuivant sa stratégie de recentrage et de développement dans les métiers de l'administration de biens, Groupimo a pris le contrôle exclusif de la SAS Fouchet copropriété en avril 2009 en faisant acquérir pour un montant de 1 099 K€ cette société par l'intermédiaire de la société Kapimat détenue principalement par ses trois associés fondateurs. Cette acquisition a été principalement financée par emprunt. La SAS Fouchet exerce une activité de syndic de copropriété. Elle gère environ 250 immeubles représentant approximativement 5 500 lots. Au 31 décembre 2008, elle réalisait un chiffre d'affaires de 1 328 K€ pour un résultat d'exploitation de 125 K€ et un résultat net de 179 K€. La société SAS Fouchet a été transformée en SARL et

s'appelle désormais Paris Syndic et Gestion. Sa garantie financière donnée par la SOCAMAB s'élève à 6 M€.

En outre, au cours de cette même opération, le Groupe a pris le contrôle de la SAS Mantout. La SAS Mantout exerce le métier de courtier en assurances. Cet investissement d'un montant de 296 K€ a aussi été principalement financé par emprunt. La société SAS Mantout réalisait au 31 décembre 2008 un chiffre d'affaires de 270 K€ pour un résultat d'exploitation de 138 K€ et un résultat net de 102 K€.

Groupimo et Kapimat ont signé en mai 2009 un protocole de cession autorisé par le Conseil d'Administration du 15 avril 2009. Par ce protocole, Groupimo s'engage à acquérir les parts des sociétés Paris Syndic et Gestion et Mantout au plus tard au 31 décembre 2014. Le prix d'acquisition des parts sociales de ces sociétés sera déterminé de la manière suivante :

- 1 fois le chiffre d'affaires pour l'activité de syndic de copropriété,
- 2 fois le chiffre d'affaires pour l'activité de courtage en assurance.

Le montant des prêts restant dus seront déduits.

### 2.2.5 Changement de garantie financière

Les filiales du Groupe ayant une activité immobilière étaient garanties jusqu'au 31 décembre 2009 par la CGAIM. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, ces sociétés sont désormais garanties par AXA. 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                 |
| EUURL 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                |
| NETGIM                          | Transaction | 30 000                 |
|                                 | Gestion     | 1 900 000              |

Les sociétés GIM, MI Robert, 2C IMMO et OSMOSE étant sans activité et fermées n'ont plus de garantie financière.

La société MTS n'ayant pu se réassurer auprès d'Axa compte tenu des rapports d'audit de la CGAIM a été placée en redressement judiciaire (cf. infra § 3.1). Le portefeuille a été confié en Location gérance auprès de la société Paris Syndic et Gestion en attendant la décision de l'administrateur.

### 2.3 Evénements post-clôture et perspectives

### **2.3.1 Redressement judiciaire de la société MTS**

La société MTS exerçait une activité de transaction principalement dans le neuf en Martinique et une activité de transaction et d'administration de biens en Métropole. Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, afin de simplifier la gestion de cette société, il avait été décidé de fermer ses sites en Martinique et de 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.

En raison de cette procédure collective certaines opérations intervenues pendant la période dite « suspecte » pourraient éventuellement être remises en cause par l'administrateur judiciaire. Cela pourrait être le cas de la cession des titres Lesage détenus par la société MTS à Groupimo pour un montant de 723 K€ en contrepartie de l'abandon par Groupimo de sa créance du même montant.

Au regard de ces éléments, le Groupe a déprécié dans leur totalité les actifs relatifs à la société MTS dont le fonds de commerce pour un montant de 1 277 K€.

### **2.3.2 Liquidation des sociétés dormantes**

Les sociétés dormantes dont les agences immobilières sont fermées seront liquidées au cours de l'exercice 2010. C'est le cas des sociétés MI Robert et 2C IMMO.

### **2.3.3 Perspectives**

Compte tenu d'un marché de la transaction relativement atone au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2010, le Groupe entend continuer à maîtriser ses charges tout en se développant dans le secteur de l'administration de biens.

## **2.4 Principaux litiges**

### **2.4.1 Plaintes en diffamation**

Une plainte en diffamation a été déposée en septembre 2004 par Groupimo à l'encontre d'une personne physique ayant publié dans son journal martiniquais un article calomnieux et injurieux sur le groupe et ses dirigeants. Groupimo demande 200K€ en indemnisation. Après étude et analyse des pièces fournies par les plaignants et estimant que la plainte était suffisamment justifiée et les faits caractérisés, le procureur de la république a renvoyé les parties devant le tribunal correctionnel de Fort de France, dont la première audience s'est tenue le 26 février 2007. Le procès a été renvoyé au 21 mai 2007 puis au 20 juillet 2007, une audience de jugement a été rendue le 14 novembre 2007 par laquelle le juge a déclaré irrégulière la constitution de partie civile de Groupimo en raison du fait que la base de la poursuite était incertaine. Monsieur BEA ayant été débouté de ses demandes

de dommages et intérêts pour procédure abusives. Un appel a été interjeté par la société Groupimo et l'affaire est examinée par la chambre des Appels Correctionnels de la Cour d'Appel de Fort de France.

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.

#### **2.4.2 Actions à l'encontre des vendeurs de SETAMAG**

Groupimo a racheté en 2005 ce cabinet d'administrateur de bien situé à la Guadeloupe. Plusieurs mois après ce rachat, suite à la perte d'un client important du Fonds de Commerce, Groupimo a assigné ses vendeurs en réfaction du prix de vente de 450K€. Par ordonnance du 8 septembre 2006 le juge des référés a autorisé Groupimo à séquestrer le prix d'achat des parts sociales de la SETAMAG. Un appel a été interjeté par les vendeurs, un arrêt a été rendu le 11 février 2008 déboutant les consorts NICOLIN de leur demande et les condamnant à payer la somme de 2 000€ au titre de l'article 700 du NCPC. Cette décision revêtue de la chose jugée et force exécutoire a fait l'objet d'une signification par voie extrajudiciaire et d'un recouvrement fructueux. Le crédit vendeur qui a fait l'objet d'une suspension a hauteur de 250K€ est à rapprocher de la mise en jeu de la garantie de passif prévu à l'acte de cession. Cette action a donné lieu à une décision du Tribunal mixte de commerce de Pointe à Pitre le 11 avril 2008 dans laquelle le juge sursit à statuer sur le préjudice subi par SETAMAG. En effet, une large partie du préjudice subi par SETAMAG dépend d'une procédure annexe ayant fait l'objet de la mise en jeu de la garantie de passif. Cette procédure est toujours pendante.

### **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.

Le développement commercial de Groupimo passe par le recrutement de ces professionnels aux compétences pointues, recrutement sur lequel un aléa est toujours possible et qui pourrait ralentir le développement du groupe.

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'Etat 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 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, souscrites auprès d'AXA ou de la SOCAMAB.

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.

Rappelons que fin décembre 2008 la SOCAF a résilié sans préavis la garantie accordée à la société SETAMAG située en Guadeloupe ce qui de facto a entraîné sa liquidation et que depuis la résiliation de sa garantie par la CGAIM au 31 décembre 2009, la société MTS est en redressement judiciaire.



### 3 NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS

Le Conseil d'administration a arrêté les comptes consolidés de Groupimo pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009.

#### 3.1 Règles et méthodes comptables

- **Principes généraux**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 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 14 décembre 2009 n'a pas voté de dividende.

- **Périmètre**

Le groupe Groupimo est constitué des sociétés suivantes :

| Société                     | Siège Social   | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|
| SA GROUPIO                  | FORT DE FRANCE |                         | MERE                     |
| SARL COLYSEE                | FORT DE FRANCE | 99,84%                  | IG                       |
| SARL COMAPHI                | LAMENTIN       | 100,00%                 | IG                       |
| SARL DPS                    | LAMENTIN       | 95,00%                  | IG                       |
| SARL LCA                    | LAMENTIN       | 99,20%                  | IG                       |
| SARL LESAGE                 | FORT DE FRANCE | 100,00%                 | IG                       |
| SARL MI MARIN               | MARIN          | 100,00%                 | IG                       |
| SARL MTS                    | FORT DE FRANCE | 99,40%                  | IG                       |
| SARL 2CIMMO                 | SAINTE ANNE    | 94,00%                  | IG                       |
| SARL BOLAMO                 | LAMENTIN       | 100,00%                 | IG                       |
| SARL CALYPSO                | LAMENTIN       | 100,00%                 | IG                       |
| SARL DFA                    | LAMENTIN       | 100,00%                 | IG                       |
| SARL GIM                    | LAMENTIN       | 100,00%                 | IG                       |
| SARL MADININA SYNDIC        | FORT DE FRANCE | 100,00%                 | IG                       |
| SARL MI GUYANE              | ST LAURENT     | 80,00%                  | IG                       |
| SARL MI ROBERT              | ROBERT         | 100,00%                 | IG                       |
| SARL NETGIM                 | ST MARTIN      | 100,00%                 | IG                       |
| SCI LYBY                    | FORT DE FRANCE | 100,00%                 | IG                       |
| SARL ADI                    | PARIS          | 100,00%                 | IG                       |
| SARL UNIDIAG                | PARIS          | 100,00%                 | IG                       |
| SARL ACOMAT                 | LAMENTIN       | 49,00%                  | IP                       |
| SARL MARINA DE BAIE MAHAULT | LAMENTIN       | 49,00%                  | IP                       |
| SARL TERRASSES DE L'ENCLOS  | LAMENTIN       | 99,99%                  | IG                       |
| SARL MI DIAMANT             | LAMENTIN       | 80,00%                  | IG                       |
| SUPIMO                      | LAMENTIN       | 75,00%                  | IG                       |
| KAPIMAT                     | PARIS          | 100,00%                 | IG                       |
| PSG                         | PARIS          | 100,00%                 | IG                       |
| MANTOUT                     | PARIS          | 100,00%                 | IG                       |

### *Sociétés entrantes*

#### - Kapimat

Créée au 1<sup>er</sup> avril 2009 cette société a intégré le périmètre de consolidation à cette date (cf. supra § 2.1.4). Elle contribue au chiffre d'affaires pour un montant de 28 K€ et au résultat net pour un montant de 61 K€. Elle exerce une activité de holding.

#### - PSG

Contrôlée exclusivement cette société a intégré le périmètre au 1<sup>er</sup> avril 2009 (cf. supra § 2.1.4). Un écart d'acquisition a été reconnu dans les comptes à hauteur de 872 K€. Elle contribue au chiffre d'affaires pour un montant de 824 K€ et au résultat net pour un montant de (47) K€.

#### - Mantout

Contrôlée exclusivement cette société a intégré le périmètre au 1<sup>er</sup> avril 2009 (cf. supra § 2.1.4). Un écart d'acquisition a été reconnu dans les comptes à hauteur de



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 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

#### ✓ *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 comptabilisés 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 de la 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 dépôts et cautionnements versés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

Par ailleurs, il comprend des 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*

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 pour les cadres et de 63 ans pour les non cadres.

- 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 2% a été retenu

- Taux de charges sociales

C'est le taux de charges sociales de la filiale concernée qui est retenu

#### ✓ *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 que les conditions suspensives sont réalisées.

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*

Conformément aux prescriptions du CRC n° 99-02, le groupe comptabilise 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

| K€           | 31.12.09     | 31.12.08      | Var. %      |
|--------------|--------------|---------------|-------------|
| TRANSACTION  | 746          | 2 839         | -74%        |
| SYNDIC       | 2 386        | 1 919         | 24%         |
| LOCATION     | 963          | 1 500         | -36%        |
| GERANCE      | 2 553        | 2 823         | -10%        |
| COURTAGE     | 324          | 101           | 222%        |
| DIAGNOSTIC   | 253          | 656           | -61%        |
| PROMOTION    | 220          | 1 068         | -79%        |
| SCI / Autres | 76           | 92            | -17%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>7 521</b> | <b>10 997</b> | <b>-32%</b> |

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

| K€           | Actifs        | Chiffre d'Affaires | Résultat d'Exploitation |
|--------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| <b>2008</b>  |               |                    |                         |
| Promotion    | 424           | 1 068              | -339                    |
| Services     | 21 636        | 9 929              | -3 446                  |
| <b>Total</b> | <b>22 060</b> | <b>10 997</b>      | <b>-3 785</b>           |
| <b>2009</b>  |               |                    |                         |
| Promotion    | 165           | 0                  | -88                     |
| Services     | 22 529        | 7 521              | -1 755                  |
| <b>Total</b> | <b>22 694</b> | <b>7 521</b>       | <b>-1 844</b>           |

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

| K€           | 31.12.09     | 31.12.08      | Var. %      |
|--------------|--------------|---------------|-------------|
| MARTINIQUE   | 4 043        | 6 390         | -37%        |
| GUADELOUPE   | 350          | 1 928         | -82%        |
| SAINT MARTIN | 441          | 565           | -22%        |
| GUYANE       | 612          | 526           | 16%         |
| PARIS        | 2 075        | 1 482         | 40%         |
| BRETAGNE     | 0            | 106           | -100%       |
| <b>TOTAL</b> | <b>7 521</b> | <b>10 997</b> | <b>-32%</b> |

## (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      | -54           | 5 464            | 269          | 128                                       | -                                    | 5 807  |
| Acquisitions                    |               |                  | 140          | 4   |                                      | 144    |
| Cessions                        |               | -133             |              |   |                                      | -133   |
| Variation de périmètre          |               | 74               |              | 1   |                                      | 75     |
| Reclassements                   |               |                  |              | -70                                       |                                      | -70    |
| Valeur brute à la clôture       | -54           | 5 405            | 409          | 63  | -                                    | 5 823  |
| Amortissements et dépréciations | -             | -1 571           | -79          | -57                                       |                                      | -1 707 |
| Valeur à la clôture             | -54           | 3 834            | 330          | 6   | -                                    | 4 118  |

Le montant des dépréciations des fonds commerciaux correspond principalement à la dépréciation du fonds commercial de la société MTS pour un montant de 1 277 K€ (cf. supra § 3.1).

✓ *Ecarts d'acquisition positifs*

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

| K€           | 2009         | 2008       |
|--------------|--------------|------------|
| 2CIMMO       | 13           | 13         |
| BOLAMO       | 166          | 166        |
| DFA          | 118          | 118        |
| PSG          | 872          |            |
| LESAGE       | 39           | 39         |
| MANTOUT      | 209          |            |
| MI ROBERT    | 1            | 1          |
| MTS          | 50           | 50         |
| <b>TOTAL</b> | <b>1 468</b> | <b>387</b> |

Leur variation est la suivante :

|   | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation |
|---|------------|------------|-----------|
| Valeur brute au 1er Janvier             | 386        | 878        | -492      |
| Nouveaux écarts de l'exercice           | 1 081      | -          | 1 081     |
| Cessions de l'exercice                  |            | -492       | 492       |
| Valeur brute à l'arrêté                 | 1 467      | 386        | 1 081     |
| Amortissements des écarts à l'ouverture | -124       | -116       | -8        |
| Dotations de l'exercice                 | -298       | -39        | -259      |
| Cessions de l'exercice                  |            | 31         | -31       |
| Amortissements des écarts d'acquisition | -422       | -124       | -298      |
| Ecarts d'acquisition à la clôture       | 1 045      | 262        | 783       |

Les nouveaux écarts d'acquisition correspondent aux écarts d'acquisition sur les sociétés PSG et Mantout (cf. supra § 6.2.1 – Périmètre)

✓ *Ecart d'acquisition négatifs*

Ce poste n'est pas significatif.

(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      | 1 025         | 966                     | 258                               | 151                                | 104                                  | 501                   | 3 265  |
| Acquisitions                          | -        | -             | 67                      | 0                                 | 0                                  | 8                                    | -                     | 74     |
| Cessions                              | -        | -             | -68                     | -64                               | -76                                | (111)                                | -                     | -319   |
| Variation de périmètre                | -        | -             | -46                     | -8                                | -0                                 | -                                    | -                     | -55    |
| Reclassements                         | -        | 0             | 0                       | -4                                | 0                                  | 0                                    | -                     | -4     |
| Valeur à la clôture                   | 260      | 1 025         | 916                     | 182                               | 75                                 | 0                                    | 501                   | 2 961  |
| Amortissements - Valeur à l'ouverture | -        | -103          | -382                    | -210                              | -70                                | -                                    | -318                  | -1 082 |
| Dotations aux amortissements          | -        | -30           | -126                    | -27                               | -9                                 | -                                    | 0                     | -192   |
| Reprises aux amortissements           | -        | -             | 0                       | -                                 | -                                  | -                                    | 0                     | 0      |
| Cession                               | -        | -             | 41                      | 61                                | 16                                 | -                                    | -                     | 117    |
| Variation de périmètre                | -        | -             | 41                      | 4                                 | 3                                  | -                                    | -                     | 48     |
| Reclassements                         | -        | -             | -3                      | 4                                 | 0                                  | -                                    | -                     | 2      |
| Amortissements - Valeur à la clôture  | -        | -133          | -429                    | -167                              | -60                                | -                                    | -318                  | -1 107 |
| Valeurs nettes - ouverture            | 260      | 922           | 584                     | 49                                | 81                                 | 104                                  | 183                   | 2 183  |
| Valeurs nettes - clôture              | 260      | 892           | 489                     | 15                                | 15                                 | 0                                    | 183                   | 1 854  |

#### (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                | 73                      | 0                  | 220                                      | 0                                      | 293   |
| Acquisitions                        | 3                       | 0                  | 13                                       | 0                                      | 16    |
| Cessions et diminutions             | -2                      | 0                  | -63                                      | 0                                      | -65   |
| Variation de périmètre              | -5                      | 0                  | 17                                       | 0                                      | 13    |
| Reclassements                       | -9                      | 0                  | 0  | 0                                      | -9    |
| Valeurs à la clôture                | 60                      | 0                  | 187                                      | 0                                      | 247   |
| Contrôle                            | 0                       | 0                  | 0  | 0                                      | 0     |
| Dépréciation - Valeur à l'ouverture | -1                      | 0                  | 0  | 0                                      | -1    |
| Dotations aux provisions            | 0                       | 0                  | 0  | 0                                      | 0     |
| Pertes de valeur                    | 0                       | 0                  | 0  | 0                                      | 0     |
| Reprise                             | 458                     | 0                  | 0  | 0                                      | 450   |
| Variation de périmètre              | -458                    | 0                  | 0  | 0                                      | -450  |
| Reclassements                       | 0                       | 0                  | 0  | 0                                      | 0     |
| Dépréciation - Valeur à la clôture  | -1                      | 0                  | 0  | 0                                      | -1    |
| Valeurs nettes - ouverture          | 72                      | 0                  | 220                                      | 0                                      | 292   |
| Valeurs nettes - clôture            | 60                      | 0                  | 187                                      | 0                                      | 246   |

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.

#### (5) Stocks

Ils correspondent principalement à deux opérations de marchands de biens qui n'ont pu se déboucler avant la clôture.

#### (6) Créances clients

##### ✓ Variation des créances clients

|                              | 31/12/2009 | 31/12/2008 | Variation |
|------------------------------|------------|------------|-----------|
| Créances clients             | 3 469      | 3 491      | -22       |
| Provisions pour dépréciation | -665       | -169       | -496      |
| Valeur Nette                 | 2 803      | 3 322      | -518      |

## (7) Autres créances

|   | 31/12/2009   | 31/12/2008   | Variation  |
|---|--------------|--------------|------------|
| Créances sur personnel & Organismes sociaux | 23           | 54           | -30        |
| Créances fiscales hors IS                   | 138          | 256          | -118       |
| Etat impôt sur bénéfice                     | 31           | 64           | -34        |
| Comptes Courants Actif                      | 698          | 706          | -8         |
| Autres Créances                             | 1 502        | 1 644        | 130        |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>2 392</b> | <b>2 724</b> | <b>-61</b> |

## (8) Ventilation des créances par échéances

| K€                                    | 31.12.2008   | 31.12.2009   | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 3 322        | 2 803        | 2 803          | 0             |
| Autres créances                       | 2 724        | 2 392        | 2 392          | 0             |
| <b>Total</b>                          | <b>6 046</b> | <b>5 195</b> | <b>5 195</b>   | <b>0</b>      |

## (9) 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.

## (10) Disponibilités

| (en KEuros)        | 31.12.2008 | 31.12.2009 |
|--------------------|------------|------------|
| Valeurs mobilières | -          | -          |
| Banque             | 178        | 197        |
| <b>Total</b>       | <b>178</b> | <b>197</b> |

## (11) Provisions pour risques et charges

✓ *Variation des provisions pour risques et charges*

|                         | Total | Provisions pour litiges | Provisions fiscales et sociales | Provisions pour acquisition de titres | Autres provisions pour risques | Autres provisions pour charges | Provisions pour IDR |
|-------------------------|-------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Ouverture               | 392   | 0                       | 14                              | 1                                     | 350                            | 0                              | 26                  |
| Dotations de la période | 785   | 0                       | 53                              | 0                                     | 564                            | 168                            | 0                   |
| Reprises de la période  | -252  | 0                       | 0                               | 0                                     | -252                           | 0                              | 0                   |
| Variation de périmètre  | -6    | 0                       | 0                               | 0                                     | 0                              | 0                              | -6                  |
| Reclassement            | 0     | 0                       | 0                               | 0                                     | -0                             | 0                              | 0                   |
| Cfôture                 | 919   | 0                       | 67                              | 1                                     | 562                            | 168                            | 20                  |

Les provisions pour IDR n'ont pas été dotées au 31 décembre 2009. En effet, il n'a pas été effectué de calcul selon la méthode décrite au paragraphe « règles et méthodes comptables » compte tenu :

- du montant faible reconnu dans les comptes au 31 décembre 2008,

Les dotations de l'exercice correspondent essentiellement à des risques prud'homaux suite à la politique de réduction de la masse salariale engagée par le groupe.

## (12) Dettes financières

### ✓ Ventilation par échéances des dettes financières

| (€)                                     | 31.12.2008   | 31.12.2009   | à moins d'un an | de 1 à 5 ans | à plus de 5 ans |
|---|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Emprunts & dettes établissements crédit | 3 849        | 4 184        | 861             | 2 014        | 1 309           |
| Concours bancaires courants             | 16           | 101          | 101             | 0            | 0               |
| Emprunts en crédit bail                 | 213          | 160          | 90              | 70           | 0               |
| Emprunts & dettes financières divers    | 69           | 40           | 40              | 0            | 0               |
| <b>Total</b>                            | <b>4 147</b> | <b>4 485</b> | <b>1 092</b>    | <b>2 085</b> | <b>1 309</b>    |

### ✓ Endettement net

| En K€                                   | Cfôture       | Ouverture     | Variations  |            |
|---|---------------|---------------|-------------|------------|
| VMP - Equivalents de trésorerie         | 0             | 0             | 0           | 100%       |
| Disponibilités                          | 192           | 162           | 30          | 19%        |
| Intérêts courus non échus s/dispo       | 5             | 16            | -11         | -68%       |
| <b>Trésorerie et équivalent actif</b>   | <b>197</b>    | <b>178</b>    | <b>19</b>   | <b>11%</b> |
| Emprunts auprès établis. de crédit      | 4 069         | 3 833         | 236         | 5%         |
| Autres emprunts et dettes assimilées    | 40            | 27            | 12          | 46%        |
| Emprunts Crédit bail                    | 160           | 185           | -25         | 0%         |
| Intérêts courus sur emprunts            | 30            | 14            | 16          | 111%       |
| Concours bancaires (trésorerie passive) | 101           | 16            | 86          | 548%       |
| Intérêts courus non échus - passif      | 85            | 71            | 13          | 19%        |
| <b>Dettes financières</b>               | <b>4 485</b>  | <b>4 147</b>  | <b>338</b>  | <b>8%</b>  |
| <b>Endettement net</b>                  | <b>-4 288</b> | <b>-3 969</b> | <b>-319</b> | <b>8%</b>  |

L'augmentation de l'endettement résulte principalement du financement de l'acquisition de la SARL PSG pour un montant de 700 K€.

### (13) Dettes Fiscales et Sociales

| KE                          | 31.12.2008   | 31.12.2009   | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| Dettes Fiscales et Sociales | 4 053        | 4 913        | 4 811          | 102           |
| <b>Total</b>                | <b>4 053</b> | <b>4 913</b> | <b>4 811</b>   | <b>102</b>    |

### (14) Dettes courantes

|                                  | 31/12/2009   | 31/12/2008   | Variation  |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Autres Dettes                    | 1 068        | 1 206        | -138       |
| Comptes courants passif          | 907          | 592          | 315        |
| Dettes sur acquisitions d'actifs | 299          | 2            | 297        |
| Intérêts courus sur dettes       | 24           | 31           | -7         |
| Charges à payer                  | 0            | 6            | -6         |
| <b>Total</b>                     | <b>2 298</b> | <b>1 837</b> | <b>461</b> |

L'ensemble des ces dettes ont une échéance à un an au plus.

### (15) Comptes mandants et séquestres

| KE                             | 31.12.2008   | 31.12.2009   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Comptes Mandants et Séquestres | 6 595        | 9 317        |
| <b>Total</b>                   | <b>6 595</b> | <b>9 317</b> |

La forte augmentation des fonds mandants et séquestres résulte de l'intégration dans le périmètre de consolidation de la SARL PSG, syndic de copropriété.

## (16) Achats et services extérieurs

| K€   | 2009         | 2008         | Var. K€       | Var. %      |
|--|--------------|--------------|---------------|-------------|
| Publicité  | 175          | 779          | -604          | -77%        |
| Pack Quiétude                                    | -78          | 235          | -313          | -133%       |
| Travaux (Montage Opérations & Marchand de biens) | 0            | 663          | -663          | -100%       |
| Autres Achats de prestations                     | 1            | 217          | -216          | -100%       |
| Achats matières et fournitures                   | 84           | 199          | -115          | -58%        |
| Locations  | 1 326        | 1 558        | -232          | -15%        |
| Entretien & Réparations                          | 139          | 210          | -71           | -34%        |
| Assurance  | 160          | 236          | -76           | -32%        |
| Commissions                                      | 850          | 1 863        | -1 013        | -54%        |
| Honoraires                                       | 574          | 824          | -250          | -30%        |
| Transport & Déplacements                         | 67           | 268          | -201          | -75%        |
| Poste & Télécommunications                       | 473          | 668          | -195          | -29%        |
| Divers   | -2           | 161          | -163          | -101%       |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>3 769</b> | <b>7 881</b> | <b>-4 112</b> | <b>-52%</b> |

Le Groupe a continué en 2009 la politique de réduction des coûts amorcée en 2008 :

- Les charges de publicité et de communication ont été fortement réduites. Le Groupe a quasiment arrêté la communication papier pour développer en interne ses propres sites internet.
- Les charges de location diminuent de 15 %. Cette baisse résulte de la fermeture des sites non rentables
- Les honoraires diminuent de 30%. Le groupe a systématiquement mis en place des forfaits avec ses différents avocats et a aussi renégocié son contrat avec son listing sponsor. En outre, aucun budget n'est actuellement alloué pour les projets nécessitant le recours à des prestataires externes.

En outre, le Groupe n'a pas lancé de nouvelles opérations de promotion immobilière ce qui explique le montant nul du poste travaux.

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.

## (17) Charges de personnel et effectifs

✓ *Charges de personnel*



| Rémunérations du personnel | Charges sociales | Autres cotisations sociales | Participation des salariés | Total 2009 |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|
| -3 494                     | -882             | -17                         | 0                          | -4 393     |

✓ *Effectif moyen*

|            | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|------------|------------|------------|
| Cadres     | 37         | 58         |
| Non Cadres | 71         | 106        |
| Total      | 108        | 164        |

L'effectif moyen est en forte diminution, conséquence de la politique de réduction des coûts menée par le Groupe.

(18) Résultat financier

| Dotations et reprises des provisions financières | Dot aux prov financières | Repl provisions financières | Intérêts et charges financières | Charges d'intérêts | Autres charges financières | Autres produits financiers | Total 2009 |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|------------|
| -141   | -591                     | 450                         | -268                            | -197               | -71                        | 41                         | -368       |

(19) Résultat exceptionnel

✓ *Détail des produits exceptionnels*

| Produits de cession d'autres éléments d'actifs | Produits de cession d'autres éléments d'actifs | Autres produits exceptionnels | Total |
|--|--|-------------------------------|-------|
| 1  | 1  | 110                           | 112   |

✓ *Détail des charges exceptionnelles*

Les charges exceptionnelles sont principalement constituées de la dotation à la dépréciation du fonds de commerce MTS pour un montant de 1 277 K€

## (20) Impôt

### ✓ Taux effectif d'impôt

| K€  |                   |
|---|-------------------|
| Résultat net de la période                                  | -4 338 127        |
| Charge d'impôt de la période                                | -7 158            |
| <b>Résultat consolidé avant impôt</b>                       | <b>-4 330 969</b> |
| Taux d'impôt théorique                                      | 33,33%            |
| Produit d'impôt théorique                                   | 1 443 512         |
| Non reconnaissance des impôts différés actifs de la période | -1 303 800        |
| Différences de taux d'imposition                            | 20 239            |
| Amortissement/dépréciation des écarts d'acquisition         | -99 407           |
| Autres différences permanentes                              | -67 702           |
| <b>Charge d'impôt effectif</b>                              | <b>-7 158</b>     |
| <b>Taux effectif d'impôt</b>                                | <b>-0,17%</b>     |

Le montant des déficits reportables non activé est de 6 497K€. Ces déficits sont fiscalement indéfiniment reportables.

## (21) Engagements hors bilan

|   | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|------------|------------|
| <b>Engagements donnés</b>   |            |            |
| Avals, cautions et garanties donnés à des tiers                         | 1 846      | 1 888      |
| <b>Engagements reçus</b>  |            |            |
| Contrats de vente dont les conditions suspensives ne sont pas réalisées | 696        | 1 205      |
| Garantie de passif  |            | 300        |

Les engagements reçus correspondent principalement au montant des honoraires sur contrats de vente signés dont les conditions suspensives ne sont pas réalisées. Le recensement de ce stock est actualisé chaque fin de mois, constatant les nouveaux engagements tout en déduisant les engagements rompus et ceux qui ont donné lieu à la réalisation d'un acte authentique. Ce montant est en nette diminution du fait du fort ralentissement de l'activité transaction.

Groupimo bénéficiait en outre d'une garantie de passif de 300 K€ sur l'acquisition de la S.A.R.L. SETAMAG intervenue le 25 janvier 2005 et ce, jusqu'au 31 décembre 2008.

(22) 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 2009 :

|                   |                             | Salaires | Rémunération<br>d'administrateur | Indemnité<br>de Gérance | Avantages<br>en nature | TOTAL   |
|-------------------|-----------------------------|----------|----------------------------------|-------------------------|------------------------|---------|
| Stéphane Plaissey | Président Directeur Général | 0        | 36 249                           | 0                       | 13 801                 | 50 050  |
| Didier Nicolaï    | Directeur Général Délégué   | 0        | 36 322                           | 119 622                 | 8 520                  | 164 464 |
| Philippe Kault    | Directeur Général Délégué   | 0        | 36 360                           | 118 941                 | 12 072                 | 167 373 |
| Jérôme Denariez   | Directeur Général Délégué   | 76 923   | 0                                | 0                       | 0                      | 76 923  |

Les indemnités de gérance perçues par Didier Nicolaï sont versées par une EURL dont il est associé.

Les indemnités de gérance perçues par Philippe Kault sont versées par une EURL dont il est associé.

(23) Honoraires du commissaire aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'établissent à 50 K€ pour l'exercice 2009 contre 61 K€ pour l'exercice 2008.