



**COMPTES CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2007**

SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE.....	3
II. COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE DE L'EXERCICE 2007.....	3
III. COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE.....	4
IV. EVENEMENTS POST CLOTURE ET PERSPECTIVES.....	6
V. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES EN COURS.....	7
VI. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007.....	8

I.PRESENTATION GENERALE

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 poursuit ainsi son déploiement sur Paris.

II.COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE DE L'EXERCICE 2007

A.Evènements significatifs

1.Introduction en bourse et réorganisation de l'actionnariat :

Suite à son admission sur le marché Alternext, Groupimo a levé 5,1 M€ dont 287 K€ en augmentation de capital (dont 11 K€ réservés au salariés adhérents du PEE. La prime d'émission consécutive à cette augmentation de capital est de 4805 K€ (dont 96 K€ réservés aux salariés adhérents du PEE). Depuis le 17 septembre 2007, la cotation de Groupimo se fait en continu.

Alain MONGNOT, un des quatre associés fondateurs de GROUPIMO, qui a œuvré pour le développement du Groupe notamment dans ses activités de diversification, a quitté ses fonctions de Directeur Général et de membre du Conseil d'Administration en charge du back office pour se consacrer à un projet familial. Il a cédé par ailleurs 210 000 titres revendus à part égale aux trois autres associés du Groupe conformément à la disposition dérogatoire inscrite au pacte d'actionnaires extériorisé au moment de l'introduction en bourse.

2.Achat de fonds de commerce et prise de participation significative

Le 1^{er} octobre 2007, Groupimo a acquis pour un montant de 820 K€ le fonds de commerce de la société Gagey basée à Paris. Ce cabinet d'administration de biens fondé en 1953 a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires d'1M€ (900 K€ en syndic de copropriété et 100 K€ en gestion locative). Il gère un portefeuille de 3 060 lots en copropriété et 153 lots en gestion.

Le Groupe via sa filiale Expertimo a acquis la totalité des titres du Groupe Unidiag, groupe spécialisé dans le diagnostic immobilier. Ce groupe constitué de 4 société (Unidiag, ADI, Bois Diag et Ouest Diag) situé à Paris et à Rennes a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires de 637 K€.

Groupimo a en outre acquis la totalité des titres des sociétés DFA (montage d'opérations de promotion immobilière) et BOLAMO (marchand de biens) pour les montants respectifs de

100 K€ et 300 K€. Ces sociétés considérées comme des entités ad hoc étaient déjà intégrées au périmètre de consolidation au 31 décembre 2006

3.Réorganisation juridique et plan de réduction des coûts

Afin de générer des économies, le groupe a démarré au cours du dernier trimestre de l'exercice une série d'opérations de transferts partiels d'actifs visant à créer des sociétés mono activité dans les régions où il est présent.

Ainsi en Martinique, les portefeuilles de gérance de la filiale Colysée et de l'établissement régional de MTS ont été transférés à la société Lesage (nom commercial, Madinina Gestion)

En outre, sur la même période, un plan de réduction des coûts a été lancé. Ce plan s'est traduit par la renonciation des dirigeants à la prime d'un montant total de 148 K€ (hors charges sociales) qui leur avait été versée au mois de juillet suite au succès de l'introduction en bourse.

III.COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE

A.Commentaires sur la situation financière du Groupe et de ses filiales

Le groupe a poursuivi en 2007 sa stratégie de renforcement de sa présence dans ses départements d'origine et de création d'agences sur Paris, en vue de gagner rapidement des parts de marché. Par ailleurs le groupe a poursuivi le développement de synergies commerciales entre ses différentes activités, levier de rentabilité, ainsi que le développement de nouveaux services destinés aux propriétaires et aux locataires.

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 15 129 K€ au 31 décembre 2007 contre 10 172 K€ au 31 décembre 2006, soit une croissance de 49%.

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2007 inclut les transactions dont les conditions suspensives sont réalisées et non encore réitérées par un acte authentique pour un montant de 894 K€ soit 151 contrats de vente. En contrepartie, il a été reconnu dans les comptes une charge à payer de 244 K€ dans les comptes correspondant aux commissions des commerciaux. Le « stock » de contrats de vente retraité des affaires dont les conditions suspensives sont levées et qui ne sont pas encore actées par un acte authentique s'élève au 31 décembre 2007 à 1 183 K€.

Le Groupe au cours de l'exercice a poursuivi sa politique de développement et de structuration ce qui a eu un coût important en matière de charges externes et de rémunérations.

5 nouvelles agences ont été ouvertes à Paris via la filiale MTS sous la marque « Le Marché de l'Immobilier » ce qui a représenté un investissement d'environ 250 K€ (loyers, matériels, communication etc...). L'activité d'agence immobilière ne permet pas un retour immédiat sur investissement. En effet, les différentes législations protégeant à la fois les

vendeurs/propriétaires et les acheteurs/locataires, les délais notariaux, bancaires et administratifs (DDE, Mairie...) repoussent dans le temps les honoraires et la perception de ces derniers alors même que les charges ont été engagées (communication, aménagement...). A noter que le délai moyen s'est accru de 40 jours depuis le 4ème trimestre 2007.

Du côté du back office, le Groupe a profité de l'acquisition du fonds de commerce de la société Gagey pour créer un back office à Paris, rue Oudinot dans le 7^{ème} arrondissement.

La très forte augmentation du poste salaires et charges sociales (6 061 K€ au 31 décembre 2007 contre 3 427 K€ au 31 décembre 2006, soit +2 634 K€) résulte des effets combinés :

- du développement du groupe : la reprise du personnel des sociétés Gagey et Unidiag,
- de sa structuration : Groupimo, au cours du second semestre a renforcé ses équipes en back office au niveau régional mais aussi au niveau national et a aussi choisi de proposer un contrat de salarié aux agents commerciaux les plus performants afin de les fidéliser. Cette politique de recrutement est à l'origine de la très forte augmentation du taux de charges sociales (+ 10 pts), le groupe ne bénéficiant pas des exonérations de charges sociales prévues par la loi sur l'Orientation pour l'Outre-Mer pour ces nouveaux cadres.

Il est aussi à noter, que le résultat d'exploitation a été affecté par une dotation aux provisions pour indemnité de départ en retraite d'un montant de 131 K€ directement liée à l'augmentation des effectifs et la reprise des structures acquises.

Les résultats financiers et exceptionnels n'appellent pas de commentaire particulier.

B. Commentaires sur l'activité du groupe et de ses filiales (analyse par métier)

1. Les métiers transactions et locations

Le métier transaction avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 6 869 K€ pour l'exercice 2007 contre 4 198 K€ pour l'exercice 2006 a connu une très forte croissance liée :

- à un marché de l'immobilier dans les départements français d'Amérique particulièrement favorable où la demande est restée soutenue jusqu'au troisième trimestre 2007,
- aux mesures incitatives d'ordre fiscal en faveur de l'investissement immobilier. Le produit packagé Girardin proposée par la filiale MIG Invest France a connu en 2007 un développement satisfaisant avec un chiffre d'affaires de 1 858 K€ pour un résultat de 216 K€, contre un chiffre d'affaires de 568 K€ pour un résultat de 156 K€ en 2006.

Le taux de marge brute¹ de l'activité transaction s'établit à 18% pour l'exercice 2007.

La location reste stable avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 1 710 K€ et un taux de marge brute d'environ 22%.

¹ Taux de Marge brute : il s'agit du résultat d'exploitation de l'activité avant imputation des charges de holding (y compris publicité) et des centres administratifs. Pour les sociétés multi activité, les charges d'exploitation ont été réparties au prorata du chiffre d'affaires de l'activité.

2. Les métiers récurrents : le syndic, la gérance et l'expertise

Sur ses métiers récurrents, Groupimo réalisent aussi une bonne performance. Le syndic augmente de 22% avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 1 614 K€ en 2007 contre 1 325 K€ en 2006.

Le chiffre d'affaires lié à la gestion locative connaît une croissance de 39% (2 828 K€ en 2007 contre 2 039 K€ en 2006). L'activité expertise et diagnostic connaît aussi une forte croissance suite à l'acquisition du groupe Unidiag.

Le chiffre d'affaires syndic augmente principalement en raison de l'augmentation du nombre de lots gérés. En métropole, le Groupe a acquis au mois d'octobre le fonds de commerce du cabinet d'administration de biens Gagey qui représente 3 060 lots ayant généré un chiffre d'affaires de 356 K€ au cours du dernier trimestre. Sur les Antilles et la Guyane, l'augmentation de l'activité copropriété est liée à la bonne performance de la filiale Netgim basée à Saint-Martin. Le taux de marge brute de l'activité syndic s'établit à environ 35% à fin 2007.

En matière de gérance locative, l'augmentation du chiffre d'affaires est principalement liée à l'augmentation des honoraires annexes.

Le taux de marge brute de l'activité gérance est d'environ 63% à fin 2007.

Sur l'expertise et le diagnostic, l'augmentation du chiffre d'affaires (+ 315 K€ par rapport à 2006) est à la fois liée :

- à l'acquisition au mois d'octobre du Groupe Unidiag qui réalise un chiffre d'affaires de 179 K€ au cours du dernier trimestre de l'exercice,
- au développement de l'activité aux Antilles et en Guyane où le chiffre d'affaires gagne 123 K€.

Le taux de marge brute pour cette activité à fin 2007 est de 22%.

3. Les autres métiers

Groupimo, via sa filiale Jardin d'Acomat détenue à 49% par DFA acquis en 2007 a réalisée une opération de promotion immobilière (38 lots) ayant généré un chiffre d'affaires de 1 001 K€ pour un résultat net d'environ 243 K€.

Les deux opérations de marchands de biens que le Groupe a démarré en 2007 n'ont pu être débouclées avant la fin de l'exercice en raison du ralentissement du marché de la transaction en cette fin d'année.

L'activité de courtage en financement et en assurance réalise un chiffre d'affaires de 76 K€ en légère hausse par rapport à l'année dernière.

IV. EVENEMENTS POST CLOTURE ET PERSPECTIVES

La récurrence du chiffre d'affaires, caractéristique du métier de l'administration de biens dans lequel intervient GROUPIMO, permet au Groupe d'embarquer en 2008 un chiffre d'affaires, sur cette activité, de 6,2 M€. Par ailleurs, le stock de transactions dont les conditions suspensives n'ont pas été réalisées s'élève à 1,2 M€. Ces 2 éléments combinés permettent à GROUPIMO d'embarquer au 1^{er} janvier 2008 plus de 50% du chiffre d'affaires enregistré en 2007.

Compte tenu du ralentissement du marché immobilier observé ces derniers mois et de l'incertitude réglementaire, inscrite dans la nouvelle loi économique présentée au Parlement, qui pèserait significativement, si la loi était votée, sur l'activité de défiscalisation (VEFA) du Groupe, GROUPIO a décidé de prendre des mesures afin de mieux organiser son réseau d'agences et d'optimiser sa rentabilité. Cette politique devrait se traduire, d'une part, par l'arbitrage des sites les moins rentables du Groupe sur l'ensemble des zones d'implantations, et d'autre part, par la priorité donnée au métier de l'administration de biens par rapport à celui de l'agence immobilière.

De plus, GROUPIO devrait réduire significativement sa masse salariale afin de l'adapter à l'activité et aux conditions de marché défavorables.

V.FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES EN COURS

- Le contentieux prud'homale opposant un agent commercial et Groupimo a donné lieu à une décision de première instance le 26 septembre 2006. Malgré l'appel interjeté par l'agent commercial ce dernier ne s'étant pas présentée l'affaire a été radiée du rôle. A ce jour Groupimo n'est engagée dans aucune autre procédure prud'homale.
- La 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 déclarée 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 a été examinée de la chambre des Appels Correctionnels de la Cour d'Appel de Fort de France, les conclusions de Monsieur Bea nous ont été transmises.
- 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, 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, 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. 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 prévue 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 de procédure annexe ayant fait l'objet de la mise en jeu de la garantie de passif.

VI.COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

Le Conseil d'administration du 26 mai 2007 a arrêté les comptes consolidés de Groupimo pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 se lisent en complément des documents consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006, tels qu'ils figurent dans le prospectus déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 juin 2007 sous le numéro 07-227 à l'exception du changement d'estimation décrit au paragraphe VII 2.

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2007

En Keuros	Notes	31.12.2007	31.12.2006
ACTIF			
Ecart d'acquisition net		762	0
Immobilisations incorporelles nettes	(2)	5 536	4 432
Immobilisations corporelles nettes	(3)	2 211	2 356
Immobilisations financières	(4)	1 308	186
Titres mis en équivalence		0	0
Actif immobilisé		9 818	6 974
Stocks	(5)	824	17
Avances, acomptes versés		585	382
Clients et comptes rattachés	(6)	4 510	2 300
Autres créances	(7)	2 038	594
Actifs d'impôts différés	(9)	589	60
Charges constatées d'avance	(7)	159	507
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10)	1 911	560
Comptes mandants débiteurs	(14)	5 534	6 604
Actif circulant		16 150	11 025
TOTAL DEL'ACTIF		25 968	17 999
PASSIF			
Capital		1 287	1 000
Primes		4 015	26
Réserves		1 194	779
Résultat de l'exercice		239	571
Capitaux propres		6 735	2 375
Intérêts hors groupe		47	64
Résultat hors groupe		-3	15
Intérêts minoritaires		44	78
Provision pour acquisitions de titres		36	63
Provisions risques	(11)	151	154
Provisions charges	(11)	176	62
Passif d'impôts différés	(9)	289	318
Provisions		653	597
Emprunts et dettes financières	(12)	5 454	2 937
Avances, acomptes reçus		222	0
Fournisseurs et comptes rattachés		3 619	2 433
Dettes fiscales & sociales		2 722	1 243
Autres dettes	(13)	964	945
Produits constatés d'avance	(13)	3	772
Comptes mandants créditeurs	(14)	5 552	6 618
Dettes		18 537	14 948
TOTAL DU PASSIF		25 968	17 999

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2007

	Notes	31.12.2007	31.12.2006
Chiffre d'affaires	(1)	15 129	10 172
Production stockée		-264	-30
Autres produits		14	5
Achats et services extérieurs	(15)	-8 191	-5 688
Impôts et taxes		-201	-218
Frais de personnel	(16)	-6 061	-3 427
Autres charges		-59	-50
Dotations aux amortissements et provisions		-516	29
Résultat d'exploitation		-148	793
Charges et produits financiers	(17)	-126	-81
Résultat courant des entreprises intégrées		-274	711
Charges et produits exceptionnels	(18)	39	-72
Impôts sur les résultats	(19)	421	-101
Résultat net des entreprises intégrées		186	539
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		50	47
Résultat net de l'ensemble consolidé		236	586
Intérêts minoritaires		-3	15
Résultat net (part du groupe)		239	571
Résultat par action en Euros		0,19	0,57
Résultat dilué par action en Euros		0,19	0,57

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2007

GROUPE	2007	2006
Résultat net de l'ensemble consolidé	236	586
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</i>		
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	407	(41)
- Variation des impôts différés	(522)	(20)
- (Plus) et moins values de cession, nettes d'impôt	(175)	(6)
- Quote-Part de subvention virée au compte de résultat	-	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(54)	519
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	(807)	13
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	(2 210)	(1 362)
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	1 205	1 108
Autres actifs et passifs courants	(358)	1 026
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	(2 170)	785
I - Flux net généré par (affecté à) l'activité	(2 224)	1 304
Acquisitions d'immobilisations	(3 226)	(1 287)
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt	454	25
Incidence des écarts de changes liés aux investissements nets	-	-
Incidences des variations de périmètre	(345)	(833)
II - Flux net provenant des (affecté aux) opérations d'investissement	(3 117)	(2 095)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(100)	(60)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(2)	(7)
Augmentation de capital en numéraire	4 276	16
Souscriptions d'emprunts	1 764	581
Remboursements d'emprunts	(222)	(126)
III - Flux net provenant des (affecté aux) opérations de financement	5 716	404
Incidences des écarts de conversion sur la trésorerie	1	(0)
Variation nette de trésorerie (I+ II+ III)	376	(388)
Trésorerie d'ouverture	294	682
Trésorerie de clôture	670	294

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2007

Rubriques	Capitaux propres début d'exercice	Augmentation de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Résultat de l'exercice	Variation de périmètre	Autres variations
Capitaux propres sociaux Quote-part	3 323	5 737	(259)	0	805	52	(184)
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E - Quote-part	0	0	0	0	0	0	0
Opérations de retraitement :							
Réévaluation & amortissements des actifs et des passifs	3 573				(240)	(90)	
Engagements de retraite	(62)				(114)	0	0
Crédit-bail	(2)				4	0	(14)
Impôts différés sur décalages temporaires	(258)				523	30	5
Autres	0				0	0	
TOTAL RETRAITEMENTS	3 251	0	0	0	172	(60)	(10)
Eliminations opérations internes :							
Dividendes	0			157	(157)		
Cessions internes					(667)		(410)
Autres	0			0	32	(32)	
TOTAL ELIMINATIONS (Hors amort Ecart acquisition)	0	0	0	157	(792)	(32)	(410)
(A) - Capitaux propres retraités (Hors amort Ecart acqu.)	6 574	5 737	(259)	157	186	(40)	(604)
(B) -Ecart d'acquisition	(13)					724	
(C) - Amortissements sur écarts d'acquisition	(50)				50	15	
(D) - Elimination des titres	(4 057)	(1 462)				(762)	582
(E) - CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	2 375	4 276	(257)	157	239	(35)	(21)
(F) - CAPITAUX PROPRES MINORITAIRES	78	0	(2)	0	(3)	(28)	(2)

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

En milliers d'euros (K€)

Règles et méthodes comptables

1 - Principes généraux

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 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.

2 - Changement d'estimation

Le fort développement de Groupimo dans le secteur de la transaction et l'allongement des délais de financement ont fait croître de façon significative le nombre de compromis signés en 2007 et non encore conclus par un acte authentique.

Groupimo a renforcé ses outils de reporting et de contrôle lui permettant de suivre les étapes de ventes de logements, de la signature du compromis de vente à la levée des conditions suspensives.

Sont désormais reconnues en chiffre d'affaires, les ventes non encore réitérées par acte authentique mais dont les conditions suspensives sont réalisées. Auparavant elles n'étaient comptabilisées qu'à la signature de l'acte notarié.

L'incidence sur le chiffre d'affaires au 31 décembre 2007 est de 894 K€ et de 244 K€ sur les charges d'exploitation, montant qui correspond aux commissions qui seront versées aux commerciaux.

3 – 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.

4 – Versement de dividendes

Au 1^{er} semestre 2007, un dividende de 0,1 € par action a été payé aux actionnaires.

5 – Périmètre

Le groupe Groupimo est constitué des sociétés suivantes :

Société	N° SIRET	Siège Social	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation
SA GROUPIMO	43227153400013	FORT DE FRANCE		MERE
SARL COLYSEE	44477737900017	FORT DE FRANCE	99,84%	IG
SARL COMAPHI	44495620500017	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL DPS	43893831800013	LAMENTIN	95,00%	IG
SARL LCA	44976382000015	LAMENTIN	99,20%	IG
SARL LESAGE	42461864300011	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL MI MARIN	44473014700014	MARIN	100,00%	IG
SARL MTS	41208389100017	FORT DE FRANCE	99,40%	IG
SARL 2CIMMO	48421978700013	SAINTE ANNE	94,00%	IG
SARL BOLAMO	43364276600029	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL CALYPSO	44006375800021	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL DFA	48471212000019	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL GIM	32735824800075	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL MADININA SYNDIC	48458333100018	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL MI GUYANE	41982529400012	ST LAURENT	80,00%	IG
SARL MI ROBERT	44534017700010	ROBERT	100,00%	IG
SARL SETAMAG	30487809300026	POINTE A PITRE	100,00%	IG
SARL EXPERTIMO	49307372000010	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL NET GIM	48971018600011	ST MARTIN	100,00%	IG
SCI LYBY	42310192200023	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL ADI	44887903100012	PARIS	100,00%	IG
SARL BOIS DIAG	43510960800024	RENNES	100,00%	IG
SARL OSMOSE	49294261000014	DUCOS	80,00%	IG
SARL OUEST DIAG	45297403300014	RENNES	80,00%	IG
SARL UNIDIAG	45226504400078	PARIS	100,00%	IG
SARL ACOMAT	49171082800014	LAMENTIN	49,00%	IP

Sociétés entrantes

La société Jardin d'Acomat S.A.R.L filiale détenue à 49% par la société DFA a été intégrée au périmètre. Elle est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Cette société, dont l'objet est la réalisation d'une opération de promotion immobilière et dont l'activité n'a démarré qu'en début d'exercice, a réalisé au 31 décembre 2007 un chiffre d'affaires total de 2 043 K€ (1 001 K€ part Groupe) pour un résultat de 495 K€ (243 K€ part Groupe)

Osrose : cette société créée en janvier 2007 est en démarrage. Elle réalise au 31 décembre 2007 un chiffre d'affaires de 23 K€.

Adi, Unidiag, Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic : ces sociétés spécialisées dans l'expertise et le diagnostic immobilier ont été acquises au cours du dernier trimestre de l'exercice 2007.

Sociétés non consolidées

Marina de Baie Mahault : l'activité de cette société créée en octobre 2006 pour réaliser une opération de promotion immobilière n'a pas encore démarré.

Terrasses de l'Enclos : l'activité de cette société créée au mois de décembre 2007 n'a pas encore démarré. Groupimo a investi environ 1 M€ dans le capital social de cette société. Cet investissement correspond à une opération de défiscalisation.

MI Diamant : cette société dont l'activité n'a démarré qu'au second semestre n'est pas consolidée.

Modifications des pourcentages de contrôle

Conformément à ce qui avait été annoncé lors de son introduction en bourse, les titres des sociétés DFA et BOLAMO, intégrées en 2006 dans le périmètre de consolidation en tant que sociétés ad hoc, ont été rachetés par Groupimo pour des montants respectifs de 100 K€ et 300 K€.

6 – Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

L'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation clôture leur exercice social le 31 décembre.

L'ensemble des sociétés est consolidé sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2007, sur 12 mois, à l'exception des sociétés ADI, Unidiag, Bois Diagnostic et Ouest Diagnostic entrées au dernier trimestre de l'exercice dans le périmètre de consolidation (date de prise de contrôle).

7 – Règles d'évaluation

7.1 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées par les fonds de commerce acquis, constitués par un portefeuille de clients. La notion de fonds de commerce regroupe la liste des mandats détenus par les sociétés du groupe. Le mandat est un acte par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir d'accomplir en son nom un ou plusieurs actes juridiques. La loi Hoguet fait obligation aux professionnels de disposer d'un mandat écrit de proposer des biens immobiliers à la vente et à la location, ainsi que pour la gestion de copropriété (syndic).

Les immobilisations incorporelles non amorties font l'objet de test de dépréciation selon une méthode indiciaire consistant à appliquer au chiffre annuel un coefficient variable selon la récurrence et la rentabilité des activités. Cette méthode est communément utilisée dans la profession pour valoriser les fonds de commerce. Les fonds de commerce inscrits à l'actif par voie d'affectation ne sont donc pas amortis.

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre :

- le coût d'acquisition des titres de participation,

- la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et des passifs identifiés à la date d'acquisition et notamment des actifs incorporels qui ne seraient pas inscrits dans les comptes individuels des entités consolidées.

Les écarts d'acquisition positifs sont portés à l'actif du bilan consolidé et si leur valeur brute est inférieure à 50 K€, ils sont repris sur l'exercice d'acquisition. Au-delà, ils sont amortis selon un plan reflétant aussi raisonnablement que possible les perspectives de développement au moment de l'acquisition.

Les 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

7.2 – 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.

7.3 – Mode d'amortissement

Immobilisations non décomposées : amortissement en fonction des durée d'usage en application de la mesure de simplification pour les PME

Immobilisations décomposées :

La structure est amortie en fonction de la durée d'usage de l'immobilisation prise dans son ensemble. Les composants sont amortis en fonction de la durée normale d'utilisation ou de la durée d'usage lorsqu'elle existe.

Durée d'amortissement :

	Immobilisations non décomposées		Immobilisations décomposées			
	Mode	Durée	Structures		Composants	
	Mode	Durée	Mode	Durée	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

7.4 – Contrats de location financement

Les opérations réalisées au moyen d'un de 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.

7.5 – 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.

7.6 – Stocks

Les stocks immobiliers sont valorisés à leur coût de revient ou à la valeur de réalisation lorsque celle-ci est inférieure.

7.7 - 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.

7.8 – 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.

7.9 – 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.

7.10 – 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 probabilité de turnover et de survie.

Hypothèses retenues :

- Age de départ à la retraite à 65 ans,
- Taux annuel d'augmentation des salaires de 2%,
- Taux d'actualisation de 4%,
- Départ à la retraite à l'initiative du salarié.
- Taux de charges sociales de 30%,
- Taux de turnover élevé

7.11 – 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.

7.12 – Chiffre d'affaires

Activité de transaction

Cf. supra note VI.2 – Changement d'estimation

Activité d'administration de biens

Les honoraires de gestion sont reconnus :

- en gestion locative : sur les encaissements quittancés
- 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.

7.13 – Charges de publicité

Elles sont comptabilisées en charge.

7.14 – 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 comptables et la valeur fiscale des éléments bilanciel. 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.

Trois sociétés du groupe sont intégrées fiscalement.

7.15 - 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.

7.16 – 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 la l'exercice. Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

8 – Détail des postes du bilan, du compte de résultat et de leurs variations

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés

Note 1 – Information sectorielle

Répartition par activités

En K€	Actif	C.A.	Resultat Exploitation
2006			
Promotion	393	267	-26
Services	17 606	9 905	819
Total	17 999	10 172	793
2007			
Promotion	1 117	1 223	416
Services	24 851	13 906	-565
Total	25 968	15 129	-148

Répartition du chiffre d'affaires par métier

En K€, au 31 décembre	2006	2007	Progression CA 2006-2007
TRANSACTION %/ CA total	4 198 41,27%	6 869 45,40%	64%
SYNDIC %/ CA total	1 325 13,03%	1 614 10,67%	22%
LOCATION %/ CA total	1 743 17,14%	1 710 11,30%	-2%
GERANCE %/ CA total	2 039 20,05%	2 828 18,69%	39%
COURTAGE %/ CA total	62 0,61%	76 0,50%	22%
EXPERTISE %/ CA total	52 0,51%	367 2,43%	607%
Promotion %/ CA total	214 2,11%	1 223 8,08%	470%
SCI / Autre %/ CA total	539 5,29%	443 2,93%	-18%
TOTAL	10 172	15 129	49%

Répartition du chiffre d'affaires par zones géographiques

En K€, au 31 décembre	2006	2007	Progression CA 2006-2007
MARTINIQUE (A00) %/ CA total	8 377 82,35%	10 442 69,02%	25%
GUADELOUPE (B00) %/ CA total	1 150 11,31%	2 410 15,93%	110%
SAINT MARTIN (C00) %/ CA total	167 1,64%	727 4,81%	335%
GUYANE (D00) %/ CA total	478 4,70%	845 5,58%	77%
PARIS (E00) %/ CA total		640 4,23%	100%
BRETAGNE (F00) %/ CA total		65 0,43%	100%
TOTAL	10 172	15 129	49%

Note 2 – Immobilisation incorporelles

Immobilisations incorporelles

(en KEuros)	31.12.2006	Variations périmètre	Augment	Diminution	31.12.2007
<i>Droit au bail</i>	76	-	42	-	118
<i>Fonds de commerce</i>	4 330	-	944	(3)	5 271
<i>Autres Immo. Incorp.</i>	109	1	142	(2)	250
Valeurs brutes	4 515	1	1 128	(5)	5 639
Amortissements et provisions	85		20	(2)	103
Valeurs nettes	4 430				5 536
<i>Dont Fonds de commerces issus d'écarts évaluation</i>	2 667				2 667

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.

L'augmentation du poste fonds de commerce résulte principalement de l'acquisition du fonds de commerce de la S.A.R.L. Gagey, située dans le 7^{ème} arrondissement de Paris, pour une valeur de 820 K€.

Ecarts d'acquisition positifs

(en KEuros)	Date acquisition	Durée d'amortissement	Brut	Amortissements	Net
GROUPIMO / MTS	2000	1 an	50	(50)	-
GROUPIMO / LESAGE	2004	1 an	36	(36)	-
GROUPIMO / MI ROBERT	2005	1 an	1	(1)	-
GROUPIMO / 2C IMMO	2006	1 an	13	(13)	-
GROUPIMO / LESAGE	2006	1 an	3	(3)	-
GROUPIMO / BOLAMO	2007	20 ans	166	(4)	162
GROUPIMO / DFA	2007	20 ans	118	(3)	115
EXPERTIMO / UNIDIAG	2007	20 ans	320	(4)	316
EXPERTIMO / ADI	2007	20 ans	172	(2)	170
					-
Total	-	-	879	(116)	762

Expertimo, filiale détenue à 100% par Groupimo S.A. et spécialisée dans l'expertise et le diagnostic immobilier a acquis la société Unidiag et ses filiales ADI, Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic.

Ecarts d'acquisition négatifs

(en KEuros)	Date acquisition	Durée d'amortissement	Brut	Amortissements	Net
ODYSSEE / COMAPHI	2006	1 an	(4)	4	-
BOLAMO / LYBY	2006	2 ans	(126)	126	-
UNIDIAG / ADI	2007	20 ans	(1)	-	(1)
EXPERTIMO / BOIS DIAG	2007	20 ans	(20)	-	(20)
EXPERTIMO / OUEST DIAG	2007	20 ans	(21)	-	(21)
UNIDIAG / BOIS DIAG	2007	20 ans	(20)	-	(20)
UNIDIAG / OUEST DIAG	2007	20 ans	(21)	-	(21)
Total	-	-	(213)	130	(82)

Note 3 - Immobilisations corporelles

(en KEuros)	31.12.2006	Variations périmètre	Augment	Diminution	Changement méthode comptable	Autres mouvements	31.12.2007
Terrains	341	(51)	-	(30)	-	-	260
Constructions	1 655	(202)	45	(460)	-	-	1 039
Installations Générales	467	7	341	(8)	-	-	808
Matériel Informatique et mobilier	451	10	54	(51)	-	-	464
Autres immobilisations corporelles	51	118	504	(47)	-	-	626
Valeurs brutes	2 966	(118)	944	(596)	-	-	3 198
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions	86	(11)	46	(34)	-	-	86
Installations Générales	169	5	98	(8)	-	-	264
Matériel Informatique et mobilier	336	7	69	(29)	-	-	383
Autres immobilisations corporelles	19	39	115	(23)	-	103	253
Amortissements et provisions	611	40	328	(94)	-	103	987
Valeurs nettes	2 355						2 211

La diminution des postes « terrains » et « constructions » résulte principalement :

- de la sortie du périmètre de la société Calebasse Dillon, cédée en fin d'exercice,
- de la cession par la SCI Lyby, filiale de la société Bolamo (marchand de biens) d'une partie des biens immobiliers inscrits à son actif.

L'augmentation du poste « installations générales » est liée à l'ouverture des nouvelles agences sur la période (226 K€).

L'augmentation du poste « autres immobilisations corporelles » provient essentiellement de l'acquisition par la filiale Expertimo du groupe Unidiag,

Note 4 - Immobilisations financières

(en KEuros)	31.12.2006	Variations périodiques	Augment	Diminution	Autres mouvements	31.12.2007
Titres mis en équivalence	-					-
Titres de participation	-					-
Autres Titres immobilisés	61	-	1 046	(12)	-	1 095
Dépôts et cautionnements	125	5	108	(24)	-	214
Valeurs brutes	186	5	1 154	(36)	-	1 309
Titres de participations	-					-
Créances rattachées à des participations	-					-
Autres immobilisations financières	-					-
Provisions	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	186					1 309

L'augmentation du poste « autres titres immobilisés » correspond à la création par Groupimo S.A. de la société Terrasses de l'Enclos réalisant une opération de promotion immobilière (8 lots). Cet investissement défiscalisant permet à Groupimo S.A. de bénéficier d'un crédit d'impôt de 995 K€.

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.

Note 5 – Stocks

Les stocks s'établissent au 31 décembre 2007 à 824 K€ contre 17 K€ au 31 décembre 2006. Ils correspondent principalement à deux opérations de marchands de biens qui n'ont pu se déboucler avant la clôture.

Note 6 – Créances clients

(en KEuros)	31.12.2006			31.12.2007		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients	2 430	(130)	2 300	4 693	(183)	4 510

La forte augmentation des créances clients résulte de :

- la forte augmentation de l'activité du groupe sur la période,
- le changement d'estimation tel que décrit à la note VI.2 – changement d'estimation
- la prise en compte du chiffre d'affaires à l'avancement pour les opérations de promotions immobilières (Jardins d'Acomat).

Note 7 – Autres créances et charges constatées d'avance

(en KEuros)	31.12.2006			31.12.2007		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Créances fiscales et sociales			-			-
Impôts sur les bénéfices			-			-
Impôts différés actifs	60		60	589		589
Autres créances	594		594	2 078	(40)	2 038
Charges constatées d'avance	507		507	159		159
Total	1 161	-	1 161	2 826	(40)	2 786

Note 8 – Ventilation des créances par échéances

(en KEuros)	31.12.2007	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	4 510	4 510	
Actif d'impôt différé	589		589
Autres créances	2 038	2 038	
Total	7 137	6 548	589

Note 9 – Impôts différés

	31.12.2006	31.12.2007
Différences entre le résultat comptable et le résultat fiscal	11	8
Retraitement du crédit-bail	1	4
Pertes fiscales reportables	16	391
Comptabilisation des engagements de retraite	21	59
Ecart d'évaluation	11	124
Compensation Impôts différés actifs et passifs		3
Impôts différés actifs	60	589
Différences entre le résultat comptable et le résultat fiscal		
Retraitement du crédit-bail		
Comptabilisation des engagements de retraite		
Ecart d'évaluation	318	286
Compensation Impôts différés actifs et passifs		3
Impôts différés passifs	318	289
Solde net d'impôt différé actif/(passif)	(258)	300

Note 10 – Disponibilités

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Valeurs mobilières		1 819
Banque	560	92
Total	560	1 911

Note 11 – Provisions pour risques et charges

(en KEuros)	31.12.2006	Dotations	Reprises	Changement méthode	Autres mouvements	31.12.2007
Provisions pour litiges prud'hommaux et commerciaux	131	-	(5)	-		126
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	16			-	-	16
Provisions pour pensions et retraites	62	130	(16)	-		176
Autres provisions	6	1		-	2	9
Total	216	131	(21)	-	2	328

Il a été reconnu dans les comptes consolidés une dotation aux provisions pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 130 K€ en raison de l'augmentation des effectifs et de la reprise des structures acquises.

Note 12 – Dettes financières

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	2 473	3 394	649	1 432	1 313
Concours bancaires courants	266	1 241	1 241		
Emprunts en crédit bail	17	298	121	176	
Emprunts & dettes financières divers	180	521	521		
Total	2 937	5 454	2 532	1 608	1 313

Note 13 – Autres dettes et produits constatés d'avance

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Autres dettes	945	964
Produits constatés d'avance	772	3
Total	1 718	967

Note 14 – Comptes mandants et séquestres

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Comptes Mandants et Séquestres	6 618	5 552
Total	6 618	5 552

Note 15 – Autres achats et services extérieurs

En K€	2006	2007
Publicité	786	1 009
Pack Quiétude	412	1 642
Travaux (marchand de biens et montage d'opérations)	115	317
Autres Achats de prestations	242	234
Achats matières et fournitures	210	257
Locations	869	913
Entretien & Réparations	102	132
Assurance	232	135
Commissions	1 576	2 080
Honoraires	255	359
Transport & Déplacements	327	401
Poste & Télécommunications	532	627
Divers	29	84
Total	5 688	8 191

La forte augmentation des autres achats et services extérieurs est imputable principalement à la hausse de l'activité du groupe sur la période.

Pack Quiétude : ces charges sont engagées dans le cadre de la vente du produit packagé girardin. Groupimo propose à ses clients un investissement défiscalisant consistant à acquérir en même temps qu'un bien immobilier un certain nombre de travaux (la réalisation d'une cuisine par exemple) et de services (vacances locatives, frais de notaire etc...). La marge réalisée par le Pack Quiétude est de 216 K€ (156 K€ pour l'exercice 2006).

Travaux (marchand de biens et montage d'opérations) : ces charges sont engagées dans le cadre des opérations marchands de bien ou de promotion immobilière que réalise le Groupe ponctuellement. Au cours de l'exercice, le groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Jardins d'Acomat, a réalisé une opération consistant en la réalisation et la vente de 38 lots en Guadeloupe. Cette opération a permis de réaliser un chiffre d'affaires d'environ 1 M€ pour un résultat net de 240 K€.

Commissions : ce poste correspond aux commissions versées aux agents commerciaux lorsque les affaires qu'ils ont permis de réalisées sont encaissées.

Note 16 – Charges de personnel et effectif

Charges de personnel

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Salaires	2 822	4 680
Charges sociales	605	1 381
Total	3 427	6 061

Effectif moyen

	31.12.2006	31.12.2007
Cadres	34	58
Non Cadres	62	79
Total effectif	96	137

Note 17 – Résultat financier

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Charges nettes d'intérêts	(89)	(259)
Dotations nettes aux provisions	8	-
Produits financiers		132
Total	(81)	(127)

Note 18 – Résultat exceptionnel

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Résultat net sur opérations de gestion	(64)	(47)
Résultat net sur cessions d'actifs	8	175
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(15)	-
Autres éléments exceptionnels		(89)
Total	(72)	39

Note 19 – Impôt

Répartition de l'impôt sur les résultats

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Impôts sur les bénéfices	121	102
Impôts différés	(20)	(523)
Total	101	(421)

Taux effectif d'impôt

	31.12.2007
Résultat Net des entreprises intégrées ⁽¹⁾	236 190
Charge d'impôt comptabilisée dans les comptes consolidés	420 805
Résultat comptable avant impôt	(184 615)
Taux d'impôt en vigueur pour l'entreprise consolidante	33,33%
Charge d'impôt au taux théorique en vigueur	61 538
- Charges ou produits définitivement non déductibles ou non imposables	(55 078)
- Utilisation de déficits et ARD antérieurs à l'Intégration Fiscale, et déficits non activés	64 580
- Aide fiscale à l'investissement outre-mer	999 850
- Amortissements des écarts d'acquisition	50 346
- Différences sur taux d'imposition	143 103
- Utilisation de moins-values long terme antérieures non activées	-
- Sociétés déficitaires non intégrées fiscalement	-
- Reprises d'impôts différés sur déficits antérieurement activés	(44 535)
- Divers	(16 054)
Charge d'impôt comptabilisée dans les comptes consolidés	420 805
Taux effectif d'impôt	-227,94%

(1) Il s'agit du résultat net de l'ensemble consolidé hors quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

Note 20 – Engagements hors bilan

(en KEuros)	31.12.2006	31.12.2007
Engagements donnés	503	543
Avals, cautions et garanties donnés à des tiers		
Engagements reçus	2 221	1 483
Contrats de vente dont le conditions suspensives ne sont pas réalisées	1 921	1 183
Garantie de passif au profit de groupimo	300	300

Les engagements reçus correspondent principalement au montant des honoraires sur compromis 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.

Groupimo bénéficie 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.

Note 21 – Rémunération des organes de direction

Les administrateurs 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 2007 :

K€	Rémunération	Avantage en nature	Total
Stéphane Plaissy	116 067	2 520	118 587
Didier Nicolai	116 016	2 254	118 270
Philippe Kault	116 282	2 305	118 587
Alain Mongnot	111 207	1 960	113 167

Note 22 – Honoraire des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'établissent à 33 K€ contre 89,4 K€ HT pour l'exercice 2006, dont 68,4 K€ HT pour l'assistance à la mise au marché sur Alternext et 21 K€ pour les honoraires de commissariat aux comptes