



RESULTATS ANNUELS 2008

(en cours d'audit)

Forte baisse des transactions
Bonne performance de l'administration de biens
Des mesures de réduction
des coûts commençant à porter leurs fruits

Fort-de-France, le 30 avril 2009

Activité au 31 décembre 2008

Les transactions diminuent mais l'administration de biens continue de croître

GROUPIMO (Code ISIN : FR0010490961, Code Mnémo : **ALIMO**) annonce au 31 décembre 2008 un chiffre d'affaires de 10,8 M€ contre 15,1 M€ au 31 décembre 2007. Le chiffre d'affaires se répartit comme suit :

- par zone géographique

En K€	31 déc 2008	30 juin 2008	31 déc. 2007
Martinique	6 390	3 305	10 442
Guadeloupe	1 731	722	2 410
Guyane	526	243	845
Saint Martin	565	299	727
Paris	1 482	642	640
Autres	106	80	66
Total CA	10 800	5 293	15 130

- par métier

En K€	31 déc. 2008	30 juin 2008	31 déc. 2007
Agence immobilière	2 839	1 509	6 869
Administration de biens	6 242	3 209	6 152
Syndic de copropriété	1 919	931	1 614
Gestion locative	2 823	1 519	2 828
Location	1 500	759	1 710
Autres	849	451	886
Total CA (hors promotion)	9 930	5 169	13 907
Promotion	870	124	1 223
Total CA	10 800	5 293	15 130

Dans un contexte de forte dégradation des marchés de l'immobilier, le métier d'agence immobilière enregistre une baisse sensible de son activité de 59% sur la période. Le nombre de transactions en fort repli s'explique en partie par les difficultés que rencontrent les clients pour accéder à un financement (revue à la hausse par les banques de leurs critères de solvabilité) et le report par conséquent de la décision de leur achat.

En outre, le métier d'administration de biens, activité récurrente du Groupe, se maintient bien sur la période.

L'activité de location est en légère baisse avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 1 500 K€.

L'activité de syndic s'établit à 1 919 K€ contre 1 614 K€ au 31 décembre 2007, soit une croissance de 19%. Cette augmentation est principalement liée à la reprise du fonds de commerce du cabinet Gagey, à Paris, acquis au dernier trimestre 2007 qui a généré un chiffre d'affaires de 745 K€ au cours de l'exercice. Dorénavant l'exploitation se fait sous l'enseigne Paris Syndic & Gestion. Le chiffre d'affaires réalisé par la gérance reste stable s'élevant à 2 823 K€ Ces deux activités contribuent positivement au résultat d'exploitation du groupe.

Par ailleurs, Expertimo, filiale du Groupe spécialisée dans l'expertise et l'évaluation immobilière, enregistre un niveau d'activité qui n'est pas conforme aux objectifs que GROUPIMO avait fixé aux responsables de la structure, vendeurs par ailleurs de leurs sociétés à Expertimo. Au regard de ces éléments, et compte tenu des charges importantes que représente l'activité pour le Groupe dans le contexte dégradé actuel et l'absence de perspective immédiate d'amélioration de la situation, GROUPIMO a décidé de placer sa filiale sous la protection de la procédure de redressement judiciaire en date du 28 octobre 2008. Ceci permet de clarifier la situation et de définir la meilleure voie pour envisager une poursuite des activités. Groupimo a poursuivi sur 2009 la restructuration de l'activité expertise en liquidant ses filiales Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic, actifs sans perspective de rentabilité et situés dans une zone géographique non stratégique pour le Groupe (la Bretagne).

Enfin, l'activité de promotion / marchand de biens réalise un chiffre d'affaires de 870 K€. Le groupe a en effet sur le second semestre de l'exercice réalisé en partenariat, une opération de promotion immobilière en Guadeloupe portant sur un immeuble de 12 lots.

Résultats au 31 décembre 2008

Des résultats pénalisés par le fort ralentissement de l'activité transaction et une structure de charges trop lourde

En M€	31 déc. 2008	30 juin 2008	31 déc. 2007
Chiffre d'affaires	10,8	5,3	15,1
Achat et services extérieurs	(8)	(3,9)	(9)
Frais de personnel	(6,5)	(3,7)	(6,2)
Résultat d'exploitation	(4)	(3,3)	(0,1)
Résultat financier	(0,3)	(0,1)	(0,1)
Résultat net	(2,6)	(2,2)	0,2
Effectif	117	140	192
Agents commerciaux	87	72	113

Le Groupe enregistre sur la période une perte d'exploitation de 4,3 M€. Cette perte s'explique par la très forte baisse de l'activité dans le métier d'agence immobilière et par une structure de charges trop élevée par rapport à l'activité globale. Ainsi, la dégradation des marchés de l'immobilier, plus sévère que ce que GROUPIMO avait anticipé en début d'année, se reflète fortement dans les résultats de l'exercice.

Il est rappelé que les effectifs avaient été renforcés au second semestre 2007, ensuite de l'introduction en bourse, et les charges externes augmentées (salaires, locations, publicité notamment) pour accompagner la forte activité du Groupe et la politique de développement qu'il poursuivait alors dans un marché de l'immobilier encore très actif et caractérisé à cette époque par des perspectives encore favorables.

Afin de s'adapter à la dégradation des marchés et à la faible visibilité qui y était associée, GROUPIMO avait décidé dès la fin du 1^{er} trimestre 2008 de prendre des mesures de restructuration pour faire face à cette crise en arbitrants les sites les moins rentables du Groupe sur l'ensemble des zones d'implantations et de donner la priorité au métier de l'administration de biens. Ces mesures n'ont pris leur plein effet qu'à compter du dernier trimestre 2008 et se poursuivra sur 2009.

Concrètement, GROUPIMO a décidé de la fermeture de 17 sites purement « commerciaux » devenus non rentables (6 en Martinique, 4 en Guadeloupe, 1 à Saint Martin, et 6 à Paris) ce qui a généré sur la période des charges supplémentaires pour l'exploitation.

D'autre part, afin d'ajuster sa taille à son nouveau périmètre d'activité, GROUPIMO a procédé à une réduction de personnel, les effectifs passant à 192 au 31 décembre 2007 à 117 au 31 décembre 2008, et ainsi réduit significativement sa masse salariale afin d'ajuster ses ressources à son nouveau périmètre. Cette mesure a eu une incidence directe sur le résultat d'exploitation.

Enfin, il est à noter qu'Expertimo, filiale du Groupe spécialisée dans l'expertise et l'évaluation immobilière, aujourd'hui en redressement judiciaire, comme précisé précédemment, a grevé l'exploitation de 115 K€ en 2008.

Perspectives

Un recentrage sur le cœur de métier et la poursuite de la réduction des coûts en 2009

Au regard de ces perspectives de marché défavorables, GROUPIMO entend poursuivre son recentrage sur son métier de l'administration de biens, activité récurrente de Groupe et seule contributive à la rentabilité. De même, la politique de réduction de coûts, entamée en 2008, devrait se poursuivre en 2009 tant en terme d'arbitrage de sites non rentables

que de réduction de personnels. Les mouvements sociaux ayant gravement perturbé l'activité dans les Départements Français d'Amérique en début d'année 2009, le Groupe ne prévoit de retrouver de nouveau l'équilibre qu'à partir du 2nd semestre de l'exercice 2009.

En Guadeloupe, et ensuite d'une violente campagne de diffamation, la garantie financière Socaf a été retirée sans préavis à la société SETAMAG, nous obligeant à la placer en liquidation judiciaire. Les activités ont été hébergées temporairement, dans l'attente de la décision du liquidateur, sur d'autres sociétés qui bénéficiaient elles toujours d'une garantie financière. Dans le même temps, les procédures en cours contre les vendeurs pour détournement de clientèle et pour la garantie de passif sont pendantes devant les tribunaux.

Enfin, le groupe s'est renforcé sur Paris en acquérant par l'intermédiaire de ses principaux actionnaires, le cabinet Fouchet copropriété, syndic de copropriété administrant 250 immeubles et sa filiale le cabinet Mantout, courtier en assurance.

Prochain rendez-vous de communication financière : Activité et résultats au 30 Juin 2009 en octobre 2009.

A propos de Groupimo

GROUPIMO exerce en France métropolitaine et aux Antilles-Guyane les métiers d'agent immobilier et d'administrateur de biens pour le compte de particuliers et de professionnels. La force de GROUPIMO est de couvrir l'ensemble des besoins de ses clients propriétaires en offrant sur les marchés immobiliers (entreprise, résidentiel, loisirs) des services additionnels à valeur ajoutée comme le diagnostic immobilier, le courtage en assurance ou encore la recherche en financement.

Historiquement implanté aux Antilles-Guyane où le Groupe dispose d'une très forte notoriété sous la marque Le Marché de l'Immobilier, GROUPIMO a su développer un maillage très étroit de ses territoires pour favoriser la proximité géographique avec ses clients. Depuis 2006, GROUPIMO a étendu sa couverture à l'Hexagone en ouvrant des agences à Paris et en investissant dans l'administration de biens. Aujourd'hui le Groupe est présent sur 5 zones géographiques.

VOS CONTACTS

GROUPIMO

Stéphane Plaissy

Président Directeur Général

Jérôme Denariez

Directeur Général Back Office

Tél : 05.96.76.60.22

finance@groupimo.com

AVENIR FINANCE

Listing Sponsor

Claire Ollivier

Tél : 01.70.08.08.05

c.ollivier@avenirfinance.fr