



G R O U P I M O

GRUPEIMO SA

41 ROUTE DE CLUNY
97200 FORT DE FRANCE

Exercice du 01/01/2007 au 31/12/2007

Les montants figurant sur ces documents sont exprimés en Euros



COMPTES ANNUELS

Groupimo S.A.
41 route de Cluny
97200 Fort de France

Exercice du 01/01/2007 au 31/12/2007

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net 31.12.2007	Net 31.12.2006
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement			127 155	
Frais de développement	127 155		127 155	
Fonds Commercial	24 392		24 392	24 392
Concessions, brevets, droits similaires	39 164	(34 902)	4 262	2 966
Immobilisations corporelles				
Terrains	170 719		170 719	170 719
Constructions	692 357	(39 772)	652 585	667 620
Installations tech., matériels, outillage			0	
Autres immobilisations corporelles	72 966	(51 251)	21 715	17 320
Immo. en cours, avances & acomptes			0	
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	4 437 273		4 437 273	3 020 432
Autres immobilisations financières	50 631		50 631	14 605
Total	5 614 657	(125 925)	5 488 732	3 918 054
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières, approvisionnement				
En cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 339 126	(4 914)	3 334 212	1 501 100
Fournisseurs débiteurs			0	4 952
Personnel			0	1 618
Etat, impôts sur les bénéfices	6 086		6 086	
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	22 411		22 411	15 593
Autres créances	2 096 186		2 096 186	430 810
Capital souscrit et appelé, non versé	11 618		11 618	
Divers				
Avances & acptes versés/commandes	112 381		112 381	1 186
Valeurs mobilières de placement	1 800 000		1 800 000	
Disponibilités	16 765		16 765	28 580
Total	7 404 573	(4 914)	7 399 659	1 983 839
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	60 500		60 500	85 608
Frais d'émission d'emprunts à étaler			0	
Primes de remb. des obligations			0	
Ecart de conversion actif			0	
Total	60 500		60 500	85 608
TOTAL ACTIF	13 079 730	(130 839)	12 948 891	5 987 501

BILAN PASSIF

31.12.2007 31.12.2006

CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	1 286 746	1 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 014 887	25 855
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	100 000	17 750
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	538 774	538 774
Report à nouveau	483 273	
Résultat de l'exercice	446 529	665 523
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total	6 870 209	2 247 902
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs conditionnés		
Avances conditionnées		
Total		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total		
DETTES		
Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 725 214	1 620 988
Découverts, concours bancaires		104 914
Associés et dettes financières diverses	228 964	151 138
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	744 896	334 448
Dettes fiscales et sociales :	718 706	346 407
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 660 902	1 181 704
Total	6 078 682	3 739 599
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
Ecart de conversion passif		
TOTAL PASSIF	12 948 891	5 987 501

COMPTE DE RESULTAT

	31.12.2007	31.12.2006	Var. euros	Var. %
PRODUITS				
Ventes de marchandises	4 271 833	2 879 551	1 392 282	48,35%
Production vendue		384	(384)	-100,00%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Autres produits	648	7 670	(7 022)	-91,55%
Total	4 272 481	2 887 605	1 384 876	47,96%
CONSOMMATIONS				
Achats de marchandises				
Variations stock (marchandises)				
Achats de matières premières et d'autres approvisionnements				
Variation de stock (mat. premières)				
Autres achats & charges externes	1 980 159	1 346 572	633 587	47,05%
Total	1 980 159	1 346 572	633 587	47,05%
CHARGES				
Impôts, taxes et versements ass.	75 830	54 496	21 334	39,15%
Salaires et traitements	1 283 862	690 802	593 060	85,85%
Charges sociales	488 911	120 391	368 520	306,10%
Dotations amortissements et prov.	38 864	35 465	3 399	9,58%
Autres charges	190	41	149	363,41%
Total	1 887 657	901 195	986 462	109,46%
RESULTAT D'EXPLOITATION	404 665	639 838	(235 173)	-36,76%
Produits financiers	178 295	170 750	7 545	4,42%
Charges financières	127 533	97 313	30 220	31,05%
RESULTAT FINANCIER	50 762	73 437	(22 675)	-30,88%
Quote-part des opérations en commun.				
RESULTAT COURANT	455 427	713 275	(257 848)	-36,15%
Produits exceptionnels	19 443	12 556	6 887	54,85%
Charges exceptionnelles	20 516	10 524	9 992	94,94%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 073	2 032	(3 105)	-152,81%
Participation des salariés				
Impôt sur les bénéfices	7 825	49 784	(41 959)	-84,28%
RESULTAT DE L'EXERCICE	446 529	665 523	(218 994)	-32,91%

ANNEXE

- 1. Règles et méthodes comptables**
- 2. Autres éléments significatifs**
- 3. Notes sur le Bilan Actif**
- 4. Notes sur le Bilan Passif**
- 5. Notes sur le Compte de Résultat**
- 6. Engagements financiers et autres informations**
- 7. Engagements hors bilans.**

Exercice clos le : 31/12/2007 Durée : 12 mois

Total bilan avant répartition : 12 948 891 Euros

Bénéfice : 446 529 Euros

Les notes indiquées ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1. Règle et méthodes comptable

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et ce conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Présentation de la société

Fondée en Août 2000, par ses actuels dirigeants, la Société GROUPIMO S.A., qui s'appelait jusqu'en décembre 2006, Odyssée S.A.R.L., est une société Holding et un groupe qui intervient dans les métiers des services à l'immobilier.

L'administration de biens, l'intermédiation immobilière (transaction, location et commercialisation de programmes neufs), et les métiers annexes (expertise, courtage assurance, courtage financier,...), constituent les activités des sociétés du groupe.

Basée en Martinique, la société est présente dans les Départements Français d'Amérique et à Paris. Propriétaire de la marque "Le Marché de l'immobilier" (déposée à l'I.N.P.I.) qui est l'enseigne commerciale pour les métiers classiques d'agence immobilière d'habitation, GROUPIMO a su créer des synergies, en en faisant une véritable culture d'entreprise.

Evènements post-clôture

La société a entamé à la fin de l'exercice (cf. infra – évènements significatifs) un plan de réduction des coûts destiné à réduire de manière significatives les charges d'exploitation.

Immobilisations financières

Ce poste est essentiellement constitué de titres de participation. Les titres et créances qui y sont rattachées sont comptabilisés au bilan pour leur prix d'acquisition et dans le cas où leur valeur d'inventaire est inférieure à leur prix d'acquisition, une dépréciation est constatée. La valeur d'utilité d'entités opérationnelles pour lesquelles il n'existe pas d'évaluation indépendante récente est estimée en prenant en compte, d'une part, la quote-part de capitaux propres détenue et, d'autre part, la valeur de l'entreprise déterminée à partir de multiples de marché appliqués au chiffre d'affaires.

Dépenses de publicité et de marketing

Les dépenses de publicité et de marketing sont comptabilisées en charges.

Provisions pour risques et charges

La société applique les dispositions du règlement sur les passifs (règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable) entré en vigueur le 1er janvier 2002. Dans ce cadre, des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit des tiers, sans contrepartie pour la société. Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

Droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2007, le volume cumulé d'heures de formation correspondant aux droits acquis au titre du DIF est estimé à 585 heures. Aucune demande de DIF, correspondant à ce volume d'heures acquis, n'a été enregistrée à la clôture de l'exercice.

2. Autres éléments significatifs

Introduction en bourse et réorganisation de l'actionnariat :

Suite à son admission sur le marché Alternext, Groupimo a levé 5,1 M€ en augmentation de capital. Depuis le 17 septembre 2007, la cotation de Groupimo se fait en continu.

Alain MONGNOT, un des quatre associés fondateurs de GROUIMO, qui a œuvré pour le développement du Groupe notamment dans ses activités de diversification, a quitté ses fonctions de Directeur Général, au sein 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.

Achat de fonds de commerce et prise de participation significative

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€.

Création de la filiale Terrasses de l'Enclos

Groupimo S.A. a créé fin décembre la société Terrasses de l'Enclos. Cette société réalise une opération de promotion immobilière. Cet investissement permet à Groupimo de bénéficier d'un crédit d'impôt de 999 K€ dans le cadre de loi Girardin.



Plan de réduction des coûts

Un plan de réduction des coûts a été lancé en fin d'exercice. Dans un premier temps, 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.

3. Notes sur le bilan actif

OPTIONS RETENUES DANS LE CADRE DU REGLEMENT CRC 2004-06

	Date de première option	Option pour la comptabilisation		Non concerné
		en charges	à l'actif	
Frais d'acquisition des - Immobilisations corporelles et incorporelles - Titres immobilisés et titres de placement	01.01.2005	✓		✓
Coût d'emprunts activables - Montant comptabilisé à l'actif				✓
Dépenses de développement remplissant les critères d'activation - Montant comptabilisé en charges				✓

ACTIF IMMOBILISE

Valeurs brutes	31.12.2006	Augmentation	Diminution	31.12.2007
Immobilisations incorporelles	57 275	133 436		190 711
Terrains	170 719			170 719
Constructions	692 356			692 356
Autres immobilisations corporelles	61 275	11 691		72 966
Immobilisations financières	3 035 037	1 453 242	375	4 487 904
TOTAL	4 016 662	1 598 369	375	5 614 656

Amortissements	31.12.2006	Augmentation	Diminution	31.12.2007
Immobilisations incorporelles	29 916	4 985		34 901
Terrains				
Constructions	13 078	26 693		39 771
Autres immobilisations corporelles	43 955	7 296		51 251
Immobilisations financières				
TOTAL	86 949	38 974	0	125 923

Les logiciels et les licences acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition.

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de 5 appartements dont la valeur brute totale s'élève à 863 076 €.

Les plans d'amortissements des immobilisations retiennent les méthodes suivantes :

Durées d'amortissement

Immobilisations non décomposées :

Amortissement en fonction des durées d'usage en application de la mesure de simplification pour les PME

Immobilisations décomposées :

Structure :

Amortissement en fonction de la durée d'usage de l'immobilisation prise dans son ensemble (sauf pour les immeubles de placement).

Composants :

Amortissement en fonction de la durée normale d'utilisation ou de la durée d'usage lorsqu'elle existe.

Mode d'amortissement :

Les amortissements sont calculés en application du mode linéaire ou du mode dégressif.

	Immobilisations non décomposées		Immobilisations décomposées			
	mode	durée	Structures		Composants	
			mode	durée	mode	durée
Immobilisations incorporelles	Linéaire	1-2 ans				
Terrains	N/A					
Contructions	Linéaire	7 ans	Linéaire	50 ans	Linéaire	10-25 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	3-7 ans				

Etat des créances

Les créances de GROUPEMO SA se détaillent en (K€) comme suit :

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres Immobilisations financières	50 631		50 631
Clients douteux ou litigieux	5 456	5 456	
Autres créances clients	3 333 670	3 333 670	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	3 531	3 531	
Impôt sur les bénéfices	6 086	6 086	
Taxe sur la valeur ajoutée	22 411	22 411	
Groupe et associés	11 618	11 618	
Débiteurs divers	2 092 655	2 092 655	
Charges constatées d'avance	60 500	60 500	
TOTAL	5 586 558	5 535 927	50 631

Les autres créances peuvent être détaillée comme suit :



GROUPE PIMO

Détail des autres créances

	31.12.2007
Fournisseurs avoirs à recevoir	5 659
Filliales groupe	1 854 613
Autres débiteurs	233 914
Divers produits à recevoir	2 000
Total	2 096 186

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan

Les produits à recevoir sont principalement constitués de facturation complémentaire au titre des conventions intra groupe. Au 31 décembre 2007, ils s'élèvent à 1 492 470 euros.

Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 60 500 euros.

4. Notes sur le bilan passif**Capital social (actions ou parts)**

Le capital social s'élève à 1 286 746 euros. Il est composé de 1 286 746 actions.

Variation des capitaux

	31.12.2006	Augmentation	Diminution	31.12.2007
Capital social	1 000 000	286 746		1 286 746
Prime d'émission, de fusion, d'apport	25 855	3 989 032		4 014 887
Réserve légale	17 750	82 250		100 000
Autres réserves	538 775			538 775
Report à nouveau		483 273		483 273
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	665 523	446 529	(665 523)	446 529
Provision réglementée	0			0
TOTAL	2 247 902	5 287 830	(665 523)	6 870 210

Comme exposé au paragraphe « autres éléments significatifs » le groupe s'est introduit en bourse en juillet 2007.

Les charges liées à l'introduction en bourse ont été imputées sur la prime d'émission conformément à l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité n° 2000-D du 21 décembre 2000.

Etats des dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 725 214	454 438	958 305	1 312 471
Emprunts et dettes financières diverses	13 108	13 108		
Fournisseurs et comptes rattachés	744 896	744 896		
Personnel et comptes rattachés	77 147	77 147		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	345 577	345 577		
Taxe sur la valeur ajoutée	278 388	278 388		
Autres taxes	17 594	17 594		
Groupe et associés	215 856	215 856		
Autres dettes	1 660 902	1 660 902		
TOTAL	6 078 682	3 807 906	958 305	1 312 471

Les autres dettes peuvent être détaillées comme suit :

	31.12.2007
Clients avoirs à établir	202 811
Filliales groupe	1 095 998
Crédits vendeur + rachat Stés	338 666
Divers notes de frais	19 739
Autres charges à payer	3 689
Total des autres dettes	1 660 902

5. Notes sur le compte de résultat

Charges et produits financiers

Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes versées par les filiales de Groupimo S.A qui peuvent être détaillés comme suit :

	31.12.2007	31.12.2006
MI Guyane	4 800	24 000
Comaphi	8 000	
DPS	9 500	16 461
Lesage	11 000	
MI Marin	20 000	26 046
MTS	83 496	
Colysée	2 995	31 379
GIM		40 000
MI Robert		10 948
LCA		17 290
Calypso		4 599
Total	139 791	170 723

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des comptes courants d'associés.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	455 428	7 825	447 603
Résultat exceptionnel	(1 073)		(1 073)
Total	454 355	7 825	446 530

Rémunération des dirigeants

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

Ventilation de l'effectif moyen

	Effectif Moyen Salarié	Effectif mis à disposition	Effectif total	%
Ingénieurs et cadres	15	-	15	63%
Employés	9	-	9	38%
Total	24		24	100%

4. Engagements financiers et autres informations

Engagements pris en matière de pensions, retraites et indemnités assimilées

	Exercice en cours	Exercice précédent
Indemnités de fin de carrière	10 305	2 984

Méthodes et hypothèses utilisées :

Les obligations légales et conventionnelles de versements d'indemnités de départ à la retraite et autres engagements à long terme sont inscrits en provisions pour 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 crédit 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 probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turn over 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

Engagements financiers

Le montant des avals, cautions et garanties donnés à des tiers s'élève à 543 000 euros pour l'exercice 2007 contre 503 000 euros pour l'exercice 2006.

Tableau des filiales et participations

Informations financières	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue [en %]	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat [bénéfice ou perte du dernier exercice écoulé]	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
COLYSEE SARL	40 000	48 761	99,84	39 936	39 936		96 877	1 324 496	166 739	2 995
MADININA SYNDIC	8 000	- 46 500	100	8 000	8 000		62 021	929 616	41 443	
L.C.A	8 000	15 352	99,2	7 936	7 936	577 460		1 257 426	9 858	
DPS	7 622	10 290	95	7 241	7 241			824 215	6 227	9 500
MTS	58 000	79 136	99,4	272 762	272 762	367 316	182 825	4 331 206	323 583	83 496
COMAPHI	8 064	8 885	100	3 024	3 024			124 025	9 997	8 000
M.I. GUYANE	2 368	75 124	80	160 000	160 000			723 387	5 321	4 800
EXPERTIMO	500	500	100	500	500	431 341		307 406	- 17 350	
CALYPSO	8 000	9 871	100	44 971	44 971	8 000		222 694	389	
LESAGE	340 500	1 844 606	34	649 362	649 362			2 373 386	774	11 000
GIM	116 250	160 494	100	1 252 219	1 252 219			185 400	6 445	
SETAMAG	10 000	84 360	100	450 000	450 000	342	60 684	1 020 412	- 254 908	
NETGIM	7 500	7 500	100	7 500	7 500	171 181		650 307	- 8 362	
2C.IMMO	7 500	14 089	94	20 000	20 000	4		357 034	- 79 201	
M.I. MARIN	8 000	10 407	100	8 000	8 000			766 636	10 096	20 000
M.I. ROBERT	8 000	9 834	100	88 905	88 905	21 188		232 097	319	
M.I. DIAMANT	5 000		80	4 000	4 000			-	- 24 894	
M.I. VAUCLIN	8 000		49	3 920	3 920					
TERRASSES ENCLOS	999 995		99,99	999 850	999 850			-	-	
SCI BIGLETTE	1 000		99,96	996	996			-	-	
DFA	1 000	5 068	100	100 000	100 000	36 775		243 903	18 829	
BOLAMO	8 100	- 5 132	100	300 000	300 000	48 472		87 000	- 191 828	
OSMOSE	10 000	10 000	80	8 000	8 000			110 640	- 5 066	