



GROUPIMO

En cours d'audit

**COMPTES CONSOLIDÉS
AU 31 DECEMBRE 2008**

SOMMAIRE

1	PRESENTATION GENERALE	3
2	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE DE L'EXERCICE 2008.....	3
2.1	CHIFFRES CLES	3
2.2	UNE ACTIVITE PENALISEE PAR LA CRISE DU SECTEUR DE LA TRANSACTION	3
2.3	UNE POLITIQUE DE REDUCTION DES COUTS	4
2.4	REDRESSEMENT JUDICIAIRE D'EXPERTIMO S.A.R.L.	4
2.5	MAINTIEN DES METIERS DE L'ADMINISTRATION DE BIENS.....	5
2.6	L'ACTIVITE MARCHANDS DE BIENS / PROMOTION IMMOBILIERE	5
3	EVENEMENTS POST-CLOTURE ET PERSPECTIVES	5
4	PRINCIPAUX LITIGES	6
4.1	PLAINTES EN DIFFAMATION	6
4.2	ACTIONS A L'ENCONTRE DES VENDEURS DE SETAMAG	7
5	PRINCIPAUX RISQUES.....	7
5.1	RISQUES LIES A LA PROTECTION REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE	7
5.2	RISQUES DE RESPONSABILITE ET DEFAILLANCE	8
6	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	9
6.1	ETATS FINANCIERS	9
6.2	ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS	13
6.2.1	<i>Règles et méthodes comptables</i>	<i>13</i>
6.2.2	<i>Détail des postes du bilan, du compte de résultat et de leurs variations .</i>	<i>20</i>



1 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. Le Groupe est aussi implanté à Paris.

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE DE L'EXERCICE 2008

2.1 Chiffres clés

	31.12.08	30.06.08	31.12.07
Chiffre d'affaires	10 997	5 293	15 129
Résultat d'exploitation	-3 785	-3 271	-149
Résultat net (Part du groupe)	-4 728	-2 189	238

Dans un marché en crise le groupe réalise un chiffre d'affaire de 10 997 K€ au 31 décembre 2008 contre 15 129 K€ au 31 décembre 2007.

La diminution du chiffre d'affaires a eu une incidence directe en résultat d'exploitation. Ce dernier s'élève à (3 785) K€ au 31 décembre 2008 contre (149) K€ au 31 décembre 2007. Notons qu'il s'élevait à (3 271) K€ au 30 juin 2008 et que le groupe a réussi à maîtriser ses pertes au cours du second semestre en mettant en œuvre une politique de réduction des coûts.

Le résultat net s'est établi à (4 728) K€ au 31 décembre 2008 contre (2 189) K€ au 30 juin 2008 et 238 K€ au 31 décembre 2007. La variation du résultat net entre le 30 juin 2008 et le 31 décembre 2008 s'explique principalement par la reprise de la totalité des impôts différés actifs qui avaient été reconnus dans les comptes du fait des pertes de certaines filiales. En effet, dans un contexte de marché particulièrement difficile le groupe a décidé de ne plus reconnaître d'impôts différés actifs sur les pertes de ses filiales quand bien même ceux-ci sont indéfiniment reportables.

2.2 Une activité pénalisée par la crise du secteur de la transaction

Dans un contexte de forte dégradation des marchés de l'immobilier, le métier d'agence immobilière enregistre une baisse de 59% de son activité sur la période. En effet le chiffre d'affaires « transaction » s'est établi à 2 839 K€ au 31 décembre 2008

contre 6 869 K€ au 31 décembre 2007. 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 mais aussi par un niveau de prix élevé des biens à la vente.

2.3 Une politique de réduction des coûts

Le Groupe enregistre sur la période une perte d'exploitation de 3,8 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.

Les effectifs avaient été renforcés au second semestre de l'exercice 2007 et les charges externes avaient augmentées (locations, publicité, etc.) pour accompagner la forte activité du groupe et son développement qu'il poursuivait alors notamment en métropole dans un marché encore très actif et présentant des perspectives favorables.

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.

Groupimo a fermé au cours de l'exercice 2008 17 agences immobilières devenues non rentables (6 en Martinique, 4 en Guadeloupe, 1 à Saint-Martin et 6 à Paris). De plus, afin d'ajuster sa taille à son nouveau périmètre d'activités, le groupe a procédé à une très forte réduction de son personnel, les effectifs passant de 192¹ salariés au 31 décembre 2007 à 117² salariés au 31 décembre 2008. Groupimo a ainsi réduit très fortement sa masse salariale.

2.4 Redressement judiciaire d'Expertimo S.A.R.L.

La société Expertimo, filiale du groupe spécialisée dans l'expertise et l'évaluation immobilière a été placée en redressement judiciaire au 4^{ème} trimestre de l'exercice 2008.

Rappelons que cette société avait acquis en octobre 2007 la société Unidiag et ses filiales ADI, Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic. Cette acquisition avait été financée grâce aux fonds propres de Groupimo.

Expertimo a enregistré en 2008 un niveau d'activité bien en deçà des objectifs que son actionnaire avait fixé à ses responsables par ailleurs vendeurs d'Unidiag et de

¹ Effectif fin de période

² Effectif fin de période

ses filiales. Au regard de cet éléments et compte tenu de l'absence de perspectives immédiates d'amélioration de la situation dans un contexte de marché dégradé, Groupimo a décidé de placer sa filiale en redressement judiciaire.

2.5 Maintien des métiers de l'administration de biens

Les métiers de l'administration de biens, activité récurrente du groupe, se maintiennent bien sur la période.

Le chiffres d'affaires de l'activité de syndic de copropriété s'élève à 1 919 K€ au 31 décembre 2008 contre 1 614 K€ au 31 décembre 2007, soit une progression de 19%. Cette augmentation est principalement liée à la reprise du fonds de commerce du cabinet Gagey, à Paris, en octobre 2007. Le site réalise en effet un chiffre d'affaires de 745 K€. A contrario, l'activité de syndic est en recul sur la région Antilles – Guyane et principalement en Guadeloupe où la société Setamag (cf. infra § « principaux litiges ») a perdu la quasi-totalité de son portefeuille client.

La chiffre d'affaires de l'activité gérance s'établit à 2 823 K€ au 31 décembre 2008. Il est stable par rapport au 31 décembre 2007.

Ces deux activités contribuent positivement au résultat du groupe.

2.6 L'activité marchands de biens / promotion immobilière

Rappelons que cette activité n'est pas stratégique pour le groupe. Toutefois, Groupimo a réalisé au second semestre de l'exercice 2008, en partenariat, une opération portant sur un immeuble de 12 lots. Cette opération a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 1 156 K€ pour un résultat net de 189 K€.

3 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 2009 un chiffre d'affaires, d'environ 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 2009 plus de 50% du chiffre d'affaires enregistré en 2008.

Au regard des 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. Le Groupe ne prévoit de retrouver de nouveau l'équilibre qu'à partir du 2nd semestre de l'exercice 2009.

De plus, Groupimo a poursuivi la restructuration de l'activité expertise en liquidant ses filiales Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic, actifs sans perspectives de

rentabilité et situés dans une zone géographique non stratégique pour le groupe, la Bretagne.

En Guadeloupe, et ensuite d'une violente campagne de diffamation, la garantie financière de la SOCAF a été retirée sans préavis à la société SETAMAG, nous obligeant à placer cette filiale en liquidation judiciaire. Les activités ont été hébergées temporairement, dans l'attente de la décision du liquidateur, sur d'autres sociétés qui bénéficient elles toujours d'une garantie financière. Dans le même temps, les procédures en cours contre les vendeurs pour détournement de clientèle et pour activer 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, syndic de copropriété administrant 250 immeubles et sa filiale le cabinet Mantout, courtier en assurance.

4 PRINCIPAUX LITIGES

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 GROUPIMO, ses filiales et leurs dirigeants demandent donc réparation du préjudice subi dont les conséquences sont encore à déplorer (cf évènement post cloture)

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.

5 PRINCIPAUX RISQUES

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...).

Un changement de politique de l'Etat pourrait affecter l'activité de Groupimo dans son métier de transaction de programmes neufs destinés aux investisseurs métropolitains dans le cadre d'opérations de défiscalisation.

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 de la CGAIM ou de la SOCAF.

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 processus 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.

Fin décembre 2008 la SOCAF a résilié sans préavis la garantie accordée à la société SETAMAG située en Guadeloupe ce qui de facto entraîné sa liquidation.

Au 31 décembre 2008, GROUPIMO présente un montant total de garanties financières de 15 820 K€.

AGENCES	N° CGAIM	MONTANT DE LA GARANTIE
2C IMMO	27994 D	120 000
LESAGE (MADININA GESTION)	26832 Q	3 280 000
CALYPSO	24351 T	120 000
COLYSEE	25182 W	120 000
EURL D.P.S.	23939 V	120 000
MADININA SYNDIC	27974 G	2 300 000
MI ROBERT	25371 T	120 000
MARCHE DE L'IMMOBILIER DU MARIN	25179 T	120 000
MIG GUYANE	22209 Q	120 000
MARTINIQUE TRANSACTION SYNDIC	21683 T	560 000
		400 000
NETGIM	28602 P	4 700 000
		120 000
OSMOSE TRANSACTION	29011J	3 500 000
		120 000

6 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

Le Conseil d'administration du 26 mai 2008 a arrêté les comptes consolidés de Groupimo pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008.

6.1 Etats financiers

Bilan consolidé au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31.12.2008	31.12.2007
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	(2)	262	762
Immobilisations Incorporelles	(2)	5 206	5 536
Immobilisations Corporelles	(3)	2 183	2 211
Immobilisations Financières	(4)	292	1 308
Total Actif Immobilisé		7 943	9 818
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours nets	(5)	884	824
Avances, acomptes versés		373	585
Clients & comptes rattachés	(6)	3 322	4 510
Autres créances et comptes de régularisation	(7)	2 724	2 038
Actifs d'impôts différés	(9)		589
Charges constatées d'avance		40	159
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10)	178	1 911
Banque mandants débiteurs		6 596	5 535
Total Actif Circulant		14 117	16 150
Total Actif		22 060	25 968

PASSIF

Capital		1 287	1 287
Primes liées au capital		4 021	4 015
Réserves		740	1 195
Réserves de conversion		0	0
Résultat de l'exercice		-4 728	238
Autres		0	0
Capitaux Propres		1 320	6 735
Résultat hors groupe		-104	-3
Intérêts hors groupe		39	47
Intérêts minoritaires		-65	44
Provisions pour acquisition de titres		1	36
Provisions pour risques	(11)	365	151
Provisions pour charges	(11)	26	176
Passif d'impôts différés	(9)	0	289
Provisions		392	653
Emprunts et dettes financières	(12)	4 147	5 454
Avances et acomptes reçus		50	222
Fournisseurs et comptes rattachés		3 719	3 619
Dettes fiscales & sociales	(13)	4 053	2 722
Autres dettes	(13)	1 837	964
Produits constatés d'avance	(13)	12	3
Comptes mandants créditeurs	(14)	6 596	5 552
Dettes		20 414	18 537
Total du passif		22 060	25 968

Compte de résultat au 31 décembre 2008

	Note	31.12.2008	31.12.2007
Chiffre d'affaires	(1)	10 997	15 129
Production stockée		42	-264
Autres produits		985	14
Achats et services extérieurs	(15)	-7 881	-8 191
Impôts et taxes		-267	-201
Frais de personnel	(16)	-6 398	-6 061
Autres charges d'exploitation		-354	-59
Dotations aux amortissements et provisions		-909	-516
Résultat d'exploitation		-3 785	-149
Charges et Produits financiers	(17)	-319	-126
Résultat courant des entreprises intégrées		-4 103	-275
Charges et produits exceptionnels	(18)	-307	39
Impôts sur les résultats	(19)	-419	421
Résultat net des sociétés intégrées		-4 829	185
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		-3	50
Résultat net de l'ensemble consolidé		-4 832	235
Intérêts Minoritaires		-104	-3
Résultat net - Part du groupe		-4 728	238

Tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2008

	31.12.2008	31.12.2007
	12 mois	12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 832)	236
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	896	407
- Variation des impôts différés	299	(522)
- Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	115	(175)
- Autres charges sans incidence sur la trésorerie	6	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(3 516)	-54
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	(42)	(807)
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	2 683	(2 210)
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	1 067	1 205
Autres actifs et passifs courants		(358)
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	3 708	(2 170)
I - Flux net généré par (affecté à) l'activité	192	(2 224)
Acquisition d'immobilisations	(680)	(3 226)
Cession d'immobilisations	70	454
Incidence des variations de périmètre	(11)	(345)
II - Flux net provenant des (affecté aux) investissements	(621)	(3 117)
Augmentations de capital	6	4 276
Dividendes versés par la société mère	(502)	(100)
Dividendes versés aux minoritaires	(2)	(2)
Emissions d'emprunts	1 051	1 764
Remboursements d'emprunts	(703)	(222)
III - Flux net provenant du (affecté au) financement	-150	5 716
Incidence de la variation des taux de change		1
Variation de trésorerie (I+II+III)	(579)	376
Trésorerie d'ouverture	670	294
Trésorerie de clôture	91	670

Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2008

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 01/01/07	1 000	26	1 350	-	2 376	78	2 454
Mouvements sur le capital	287	3 989			4 276		4 276
Autres mouvements				-21	-21	-1	-22
Modifications de périmètre				-35	-35	-28	-63
Distributions de dividendes			-100		-100	-2	-102
Variation écart de conversion					0		0
Résultat au 31/12/07			239		239	-3	236
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
Résultat au 31/12/08			-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

6.2 Annexe aux états financiers

6.2.1 Règles et méthodes comptables

- **Principes généraux**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2008 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**

Au 1^{er} semestre 2008, un dividende de 0,39 € par action a été payé aux actionnaires.

- **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
SARL MARINA DE BAIE MAHAULT	49862074900024	LAMENTIN	49,00%	IP
SARL TERRASSES DE L'ENCLOS	50156171600017	FORT DE FRANCE	100,00%	IG

Sociétés entrantes

Marina de Baie Mahault S.AR.L.: l'activité de cette société créée en octobre 2006 pour réaliser une opération de promotion immobilière portant sur un immeuble de 12 lots. Cette opération a démarrée au second semestre de l'exercice 2008 et est quasiment achevée à sa clôture. La société Marina de Baie Mahault réalisé au 31 décembre 2008 un chiffre d'affaires de 1 156 K€ et un résultat net de 189 K€.

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.

Sociétés entrantes

La société Expertimo, en redressement judiciaire depuis octobre 2008 est sortie à cette date du périmètre de consolidation, Groupimo n'en ayant plus le contrôle.

Modifications des pourcentages de contrôle

Néant

- **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.

- **Règles d'évaluation**

- ✓ *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 mandant 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

✓ *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 comptabilisé 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 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 décomposés		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.

✓ *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 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.

✓ *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 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.

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

6.2.2 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

✓ *Par activités*

	2008	2007
TRANSACTION	2 839	6 869
SYNDIC	1 919	1 614
LOCATION	1 500	1 710
GERANCE	2 823	2 828
COURTAGE	101	76
EXPERTISE	656	367
Promotion	1 068	1 223
SCI / Autre	92	443
TOTAL	10 997	15 129

✓ *Par zones géographiques*

	2008	2007
MARTINIQUE	6 390	10 442
GUADELOUPE	1 928	2 410
SAINT MARTIN	565	727
GUYANE	526	845
PARIS	1 482	640
BRETAGNE	106	65
TOTAL	10 997	15 129

(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	-	5 389	127	123	-	5 639
Contrôle						0
Acquisitions	-	85	141	13	-	240
Cessions	-54	-	-	-4	-	-58
Variation de périmètre		-10		-4		-14
Reclassements	118	-118	-	-	-	-
Valeur brute à la clôture	64	5 346	268	128	-	5 807
Contrôle						-7
Amortissements et dépréciations	-	-455	-25	-121	-	-601
Contrôle						0
Valeur à la clôture	64	4 891	243	7	0	5 206

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.

Les actifs incorporels des sociétés EXPERTIMO, SETAMAG, Ouest Diagnostic et Bois Diagnostic ont été entièrement dépréciés.

✓ *Ecarts d'acquisition positifs*

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Valeur brute au 1er Janvier	878	878	-
Nouveaux écarts de l'exercice	-	-	-
Cessions de l'exercice	-	-	-
Effet de variation de périmètre	-492	-	-492
Valeur brute à l'arrêt	386	878	-492
Amortissements des écarts à l'ouverture	-116	-103	-13
Dotations de l'exercice	-39	-13	-26
Cessions de l'exercice	-	-	-
Effet de variation de périmètre	31	-	31
Amortissements des écarts d'acquisition	-124	-116	-8
Ecarts d'acquisition à la clôture	262	762	-500

✓ *Ecarts d'acquisition négatifs*

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
ADI	1	1	0
BOIS DIAGNOSTIC	0	12	-12
QUEST DIAGNOSTIC	0	23	-23
	1	36	-35

(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	1 023	102	-	1 162	6	501	3 054
Acquisitions	-	-	183	12	52	104	-	351
Cessions	-	-	-113	-31	-13	-	-	-156
Variation de périmètre	-	-	12	3	1	-	-	16
Reclassements	-	2	782	273	-1 051	-6	-	0
Valeur à la clôture	260	1 025	966	258	151	104	501	3 265
Amortissements - Valeur à l'ouverture	-	-70	-36	-	-526	-	-212	-843
Dotations aux amortissements	-	-31	-147	-37	-21	-	-127	-363
Reprises aux amortissements	-	-	-	-	-	-	20	20
Cession	-	-	67	29	9	-	-	105
Variation de périmètre	-	-	-1	-0	-0	-	-	-2
Reclassements	-	(2)	-265	-200	468	-	-	0
Amortissements - Valeur à la clôture	-	-103	-382	-210	-70	-	-318	-1 082
Valeurs nettes - ouverture	260	953	966	0	636	6	290	2 211
Valeurs nettes - clôture	260	922	584	49	81	104	183	2 183

(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	1 095	0	214	0	1 308
Acquisitions	6	0	83	0	89
Cessions et diminutions	-10	0	-77	0	-87
Variation de périmètre	-1 019	0	0	0	-1 018
Reclassements	0	0	0	0	0
Valeurs à la clôture	72	0	220	0	292
L'annule	0	0	0	0	0
Dépréciation - Valeur à l'ouverture	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions	0	0	0	0	0
Pertes de valeur	0	0	0	0	0
Cession	0	0	0	0	0
Variation de périmètre	-1	0	0	0	-1
Reclassements	0	0	0	0	0
Dépréciation - Valeur à la clôture	1	0	0	0	1
Valeurs nettes - ouverture	1 095	0	214	0	1 308
Valeurs nettes - clôture	72	0	220	0	292

La diminution du poste « autres titres immobilisés correspond à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société Terrasses de l'Enclos. Rappelons qu'en 2007, cet investissement défiscalisant avait permis 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.

(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

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Créances Clients	3 491	4 693	-1 202
Provision pour dépréciation	-169	-183	13
Valeur Nette	3 322	4 510	-1 188

(7) Autres créances et charges constatées d'avance

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Avances et acomptes	373	585	-212
Créances sur personnel & Organismes sociaux	54	32	22
Créances fiscales hors IS	256	511	-255
Etat impôts sur les bénéfices	64	43	21
Comptes courants	706	747	-41
Autres créances	1 627	706	1 218
Charges constatées d'avance	40	159	-119
TOTAL	3 120	2 784	634

(8) Ventilation des créances par échéances

L'ensemble des créances ont une échéance à 1 an au plus.

(9) Impôts différés

	Brute	BASES Provision	Net
Différence entre le résultat comptable et fiscal	7	7	0
Crédit bail	0	0	0
Déficits reportables	2 504	2 504	0
Retraites	9	9	0
Ecart d'évaluation	0	0	0
Autres différences temporaires	0	0	0
Compensation	0	0	0
Total IDA	2 520	2 520	0
Différence entre le résultat comptable et fiscal	0	0	0
Crédit bail	0	0	0
Déficits reportables	0	0	0
Retraites	0	0	0
Ecart d'évaluation	-162	-162	0
Autres différences temporaires	-737	-737	0
Compensation	0	0	0
Total IDP	-899	-899	0
Total des impôts différés		1 621	0

Comme expliqué précédemment, dans un contexte de marché en crise et sans visibilité, le groupe a choisi de ne pas reconnaître d'impôts différés.

(10) Disponibilités

(en KEuros)	31.12.2007	31.12.2008
Valeurs mobilières	1 819	-
Banque	92	178
Total	1 911	178

(11) Provisions pour risques et charges

✓ Variation des provisions pour risques et charges

	31/12/2007	Dotation	Reprise	31/12/2008
Provisions pour litiges et risques prud'homaux	135	289	-17	307
Provisions pour risques fiscaux	16		-2	14
Provisions pour IDR	176		-150	26
TOTAL	327	289	-169	347

Les provisions pour indemnité de départ à la retraite ont été reprises à hauteur de 150 K€ en raison du fort turnover dans les effectifs du groupe au cours de l'exercice 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

(en KEuros)	31.12.2007	31.12.2008	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	3 394	3 835	675	1 709	1 451
Concours bancaires courants	1 241	16	16		
Emprunts en crédit bail	298	213	85	128	
Emprunts & dettes financières divers	521	83	83		
Total	5 454	4 147	860	1 837	1 451

✓ *Endettement net*

En K€	Clôture	Ouverture	Variations	
VMP - Equivalents de trésorerie	0	21	-21	-100%
Disponibilités	162	1 994	-1 832	-92%
Intérêts courus non échus s/dispo	16	53	-37	-70%
Trésorerie et équivalent actif	178	2 068	-1 890	-91%
Emprunts auprès établis. de crédit	3 833	3 354	479	14%
Autres emprunts et dettes assimilées	27	521	-494	-95%
Emprunts Crédit bail	185	298	-113	-38%
Intérêts courus sur emprunts	14	40	-26	-64%
Concours bancaires (trésorerie passive)	16	1 167	-1 151	-99%
Intérêts courus non échus - passif	71	74	-3	-4%
Dettes financières	4 147	5 454	-1 308	-24%
Endettement net	-3 969	-3 387	-582	17%

(13) Autres dettes et produits constatés d'avance

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Fournisseurs	3 719	3 617	102
Dettes fiscales et sociales	4 053	2 722	1 331
Comptes courants passif	592	212	380
Autres Dettes	1 206	905	301
Produits constatés d'avances	12	3	9 258
TOTAL	9 582	7 459	11 371

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

(14) Comptes mandants et séquestres

(en KEuros)	31.12.2007	31.12.2008
Comptes Mandants et Séquestres	5 552	6 595
Total	5 552	6 595

(15) Achats et services extérieurs

En K€	2007	2008
Publicité	1 009	779
Pack Quiétude	1 642	235
Travaux (marchand de biens et montage d'opération:	317	663
Autres Achats de prestations	234	217
Achats matières et fournitures	257	199
Locations	913	1 558
Entretien & Réparations	132	210
Assurance	135	236
Commissions	2 080	1 863
Honoraires	359	824
Transport & Déplacements	401	268
Poste & Télécommunications	627	668
Divers	84	161
Total	8 191	7 881

(16) Charges de personnel et effectifs

✓ *Charges de personnel*

Rémunérations du personnel	Charges sociales	Autres cotisations sociales	Total 2008	Total 2007
-4 949	-1 424	-24	-6 398	-6 061

✓ *Effectif moyen*

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Cadres	35	58	-23
Non Cadres	67	79	-12
TOTAL	102	137	-35

(17) Résultat financier

Gains et pertes de change	Dotations et reprises des provisions financières	Intérêts et charges financières	Autres produits financiers	Total 2008	Total 2007
0	0	-475	156	-319	-127

(18) Résultat exceptionnel

✓ *Détail des produits exceptionnels*

Produits de cession d'autres éléments d'actifs	Autres produits exceptionnels	Total 2008	Total 2007
2	21	52	175

✓ *Détail des charges exceptionnelles*

VNC des immos incorp cedées	VNC des titres cédés	VNC des immos corp cédées	Autres charges excep	Total 2008	Total 2007
-54	-10	-48	-247	-359	-136

(19) Impôt

✓ Taux effectif d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	
Résultat net de la période	-4 832
Charge d'impôt de la période	-419
Résultat consolidé avant impôt	-4 414
<i>Taux d'impôt théorique</i>	33,33%
Produit d'impôt théorique	1471
Activation de déficits antérieurs	
Non reconnaissance des Impôts différés actifs antérieurement reconnus	-391
Non reconnaissance des Impôts différés actifs de la période	-2 186
Différences temporaires non activés	801
Différences de taux d'imposition	17
Amortissement/dépréciation des écarts d'acquisition	-1
Autres impôts exigibles	-28
Autres différences permanentes	-102
Charge d'impôt effectif	-419
Taux effectif d'impôt	-9,49%

(20) Engagements hors bilan

<i>(en KEuros)</i>	31.12.2007	31.12.2008
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties donnés à des tiers	543	1 888
Engagements reçus	1 483	1 505
Contrats de vente dont le conditions suspensives ne sont pas réalisées	1 183	1 205
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.

(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 2008 :

	Rémunération	Avantage en Nature	Total
Stéphane Plaissy	112 615	3 952	116 567
Didier Nicolai	112 615	3 864	116 479
Philippe Kault	112 615	4 320	116 935

(22) Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'établissent à 30 K€ pour l'exercice 2008 contre 70 K€ pour l'exercice 2007.