

GROUPIMO
Société Anonyme à Conseil d'administration
Au capital de 1.286.746 Euros
Siège social : Immeuble Palmiste
Quartier Gondeau
97232 LE LAMENTIN

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2008

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

I.SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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 4 805 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 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 sociétés (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. 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.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007, que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation.

Par rapport à 2006, un changement d'estimation a eu lieu au 30 juin 2007 concernant la reconnaissance du chiffre d'affaires des ventes non encore réitérées par acte authentique mais dont les conditions suspensives sont réalisées.

Nous vous demandons conformément aux articles L225-100 et L233-16 du Code de commerce de bien vouloir approuver les comptes consolidés qui vous sont présentés.

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.

K€	31.12.2007	31.12.2006	Var. K€
Chiffre d'affaires	15 129	10 172	4 957
Résultat d'exploitation	(148)	793	(941)
Résultat financier	(126)	(81)	(45)
Résultat exceptionnel	39	(72)	111
Résultat net part du groupe	239	571	(332)
Capitaux propres	6 735	2 375	4 360
Endettement net	3 543	2 377	1 166

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 4eme 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.

C. 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%.

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

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.

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 de 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.

II. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

K€	31.12.2007	31.12.2006	Var. K€
Produits d'exploitation	4 272	2 888	1 384
Résultat d'exploitation	405	640	-235
Résultat financier	51	73	-22
Résultat exceptionnel	-1	2	-3
Résultat net	447	666	-219
Capitaux propres	6 871	2 248	9 119
Endettement net	1 137	1 848	-711

Pour la société Groupimo S.A., holding du groupe, nous vous demandons d'approuver les

comptes sociaux. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 4 272 K€ en 2007 contre 2 888 K€ en 2006. Le résultat net de la société s'élève à 447 K€ en 2007 contre 666 K€ en 2006.

L'organigramme de la société vous est présenté en annexe.

III.RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIÉ

L'effectif moyen s'est établi à 137 personnes en 2007 contre 96 personnes en 2006.

Avec l'introduction en bourse, Groupimo a mis en place d'une part un plan d'attribution d'actions gratuites et d'autre part un plan épargne groupe investie en actions Groupimo destinés à fidéliser aussi bien les hommes-clés que les salariés.

IV.PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

A.Principales incertitudes

Le contentieux prud'homal 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.

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 dans laquelle le juge a déclaré irrégulière la constitution de partie civile de Groupimo en raison du fait que la base légale de la poursuite était incertaine. Le défendeur 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, dans l'attente des conclusions de l'intimé.

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, par arrêt en date du 11 février 2008 les intimés ont été déboutés de leur demande et condamnés à verser 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 subit par Setamag dépend de procédure judiciaire annexe ayant fait l'objet de la mise en jeu de la garantie de passif.

B.Principaux risques

1.Risques liés à la protection réglementaire et juridique

L'activité immobilière est soumise à un cadre réglementaire strict qui évolue régulièrement rendant les métiers complexes et exigeant de plus en plus de professionnalisme de la part des différents acteurs.

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

Par ailleurs, l'activité de l'immobilier en général a été favorisé 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 taux zéro, loi Besson, loi de Robien, loi Borloo, loi Pons puis Girardin) mais aussi à des baisses des différents droits afférents aux transactions immobilières (droits d'enregistrements, droits de mutation etc...).

Un changement de politique de l'Etat et plus particulièrement une remise en question de la loi de défiscalisation dite Girardin affecterait l'activité de Groupimo dans son métier de transaction de programmes neufs destinés aux investisseurs métropolitains dans le cadre d'opérations de défiscalisation.

2.Risques liés à l'évolution de l'économie et du marché de l'immobilier

L'activité principale de Groupimo étant celle d'administrateur de biens, son marché repose sur la taille du parc immobilier. La croissance du volume de construction neuves ou leur prix ne sont pas les principaux indicateurs de suivi d'activité.

La demande en immobilier en général est cependant influencée par l'évolution de la conjoncture économique générale révélée par la croissance du PIB, le niveau des taux d'intérêt et la consommation des ménages. De plus, une évolution défavorable de l'offre par rapport à la demande est susceptible de modifier le niveau des loyers et les prix de l'immobilier.

3.Risques liés à la concurrence

Sur le marché des services à l'immobilier atomisé et très concurrentiel, Groupimo a développé en quelques années une marque à forte notoriété sur son territoire historique, la Martinique, puis les autres départements français d'Amérique (Guadeloupe, Guyane et Saint-Martin).

Groupimo est aujourd'hui leader sur ses marchés historiques et le seul acteur présent sur toute la chaîne de valeur des métiers de services à l'immobilier.

Dans les départements français d'Amérique, Groupimo ne connaît pas de concurrent direct de taille similaire mais rencontre une multitude de concurrents plus petits dans chacun des métiers sur lesquels il opère.

Groupimo, de par l'expérience accumulée, l'image acquise, la qualité des équipes et des services rendus et l'offre globale qui est maintenant la sienne, estime disposer d'une expertise reconnue sur son secteur d'activité et des capacités nécessaires lui permettant de réagir par rapport aux évolutions concurrentielles sur ses marchés.

Cependant, le groupe ne peut exclure que de nouveaux acteurs adoptent un positionnement proche, ou que des acteurs déjà présents modifient leur stratégie actuelle, et disposant de moyens financiers importants, prennent des parts de marché significatives, diminuant celle du groupe.

4. Risques liés à la capacité d'adaptation de la société

Le Groupe connaît une forte croissance se traduisant par le gain de nouveaux clients et l'augmentation de son chiffre d'affaires.

En même temps que le groupe conduit une politique de croissance organique, il procède à des rachats d'agences immobilières ou des administrateurs de biens pour accélérer son développement. Ce type de projet peut accaparer significativement la direction du groupe et avoir des conséquences importantes en termes de gestion de nouveaux clients, d'intégrations des équipes nouvelles et des systèmes d'information.

Groupimo ne peut garantir la réussite de ces acquisitions qui comportent par ailleurs des risques de nature humaine (fidélisation des collaborateurs), organisationnelle (redéfinition du schéma de fonctionnement), juridique et financier (passif éventuel des sociétés acquises, limitation des synergies attendues...).

5. Risques de responsabilité et de défaillance

La nature de l'activité de la Société la conduit à manipuler de 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 Caisse de Garantie de la FNAIM ou 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.

6.Dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs

Le rôle des actionnaires fondateurs du groupe a été essentiel dans son développement. Ils ont néanmoins su s'entourer au fil du temps d'une équipe de collaborateurs-clés qui participent activement et en pleine autonomie dans leurs responsabilités respectives à la gestion du groupe.

Toutefois, si les actionnaires fondateurs venaient à quitter le groupe de façon permanente ou temporaire, le groupe ne peut garantir que leur départ ou indisponibilité n'entraînerait pour lui aucun impact négatif. Groupimo ne peut par ailleurs garantir qu'il pourra conserver ses collaborateurs ni qu'il réussira à attirer et à intégrer les effectifs nécessaires à la poursuite de sa croissance.

7.Assurances et couverture des risques

Groupimo a souscrit des assurances présentant des garanties qu'elle estime compatibles avec les risques couverts et continuera à appliquer la même politique dans le cadre du développement futur de son activité. Les polices d'assurance souscrites par la société contiennent les exclusions et plafonds de garantie ainsi que les franchises habituellement imposées par les compagnies d'assurance sur le marché.

V.UUTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

NEANT

VI.EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE

Le groupe a mis en oeuvre à la fin du premier semestre de l'exercice 2008 un plan général de réduction des coûts visant à restaurer sa rentabilité, dans un contexte de marché incertain et après une phase de croissance rapide.

VII.ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article 232-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

VIII.EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

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, GROUPIMO a, au 31 décembre 2007 un stock de transactions, de 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, GROUIMO 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, GROUIMO devrait réduire significativement sa masse salariale afin de l'adapter à l'activité et aux conditions de marché défavorables.

IX.FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité du Groupe.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé aux états financiers de Groupimo S.A.

A.Prises de participations

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris les participations suivantes :

Par actes sous seing privés en date du 15 octobre 2007, la société a pris une participation à hauteur de 49% du capital social de la société cabinet QUEMIN HAUMONT, société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros immatriculée au RCS de Fort de France sous le numéro 494 024 847, pour un montant de trois mille neuf cent vingt euros (3 920€).

B.Prises de contrôle

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris le contrôle des sociétés suivantes:

1°) OSMOSE TRANSACTION Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000€, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE Sous le numéro 492 942 610 dont l'activité principale est toutes opérations de transactions immobilières, entremises immobilières, et plus généralement toutes opérations visées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Monsieur Jean Pierre COMBES DE FONTIS a cédé 140 parts le 30 janvier 2007, pour un prix sept mille euros (7 000€).

Madame Catherine COMBES DE FONTIS a cédé 20 parts le 30 janvier 2007, pour un prix mille euros (1 000€).

2°) BOLAMO, société à responsabilité limitée au capital de 8 100 euro, immatriculée au RCS de Fort de France sous le numéro 433 642 766 dont l'activité principale est marquée par l'acquisition de tous biens immobiliers ou mobiliers, gestion et administration desdits biens dont la société pourrait devenir propriétaire, sous quelque forme que ce soit ; et plus généralement une activité de marchand de biens.

Cette prise de contrôle s'est opérée par une cession globale des parts sociales, en date du 20 juillet 2007, appartenant à messieurs BOIDRON, NICOLAI, PLAISSY, KAULT et MONGNOT au profit de la SA GROUPEIMO pour un montant global de 300 000€.

3°) DFA, société à responsabilité limitée dans le capital de 1000euros, immatriculée au RCS de Fort de France sous le numéro 484 712 120 dont l'activité principale est marquée par l'étude, la faisabilité, et le montage de projets d'opérations de promotions immobilières ; la vente de projets immobiliers clés en main.

Cette prise de contrôle s'est opérée par une cession globale des parts sociales, en date du 20 juillet 2007, appartenant à messieurs NICOLAI, PLAISSY, KAULT et MONGNOT et la SARL HYACYNTHÉ au profit de la SA GROUPEIMO pour un montant global de 100 000€.

4°) 4°) Le groupe UNIDIAGS, composé des sociétés - UNIDIAGS, ADI, OUEST DIAGNOSTIC et BOIS DIAGNOSTIC. dont l'activité principale est marquée par le service aux entreprises et aux particuliers dans le cadre d'activités d'analyses, diagnostics, expertises, certificateur en immobilier. Le Conseil et la gestion dans le domaine du patrimoine immobilier, de la rénovation, de la décoration, de la création, de la finance et de l'art.

Cette prise de contrôle s'est opérée par une cession globale des parts sociales des structures susvisées, au cours de dernier trimestre 2007 pour un montant total de 488 635 € dont 315 000 € pour l'acquisition de UNIDIAGS, 169 000 € pour celle de ADI, 900 € pour celle de OUEST DIAGNOSTIC et enfin 3 735 € pour celle de BOIS DIAGNOSTIC.

X.CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Il n'y a pas eu au cours de l'exercice de cession de participation significative.

XI.INFORMATION SUR LA DETENTION DU CAPITAL

En application de l'article L233-13 du Code de commerce nous vous informons que :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, Monsieur Alain MONGNOT a cédé au profit des trois actionnaires fondateurs restant, Messieurs Stéphane PLAISSY, Didier NICOLAI-GUERIN et Philippe KAULT, 210 000 titres répartis à part égale de la société Groupimo.

Cette cession a engendré une nouvelle répartition du capital social de la société Groupimo comme suit :

- Monsieur Stéphane PLAISSY né le 4 janvier 1969 à Paris 75018, de nationalité Française, demeurant à Le Robert 97231 Pointe la Rose détenait une participation directe de plus de 1/5 du capital social de la société Groupimo au 31 décembre 2007
- Monsieur Philippe KAULT né le 12 octobre 1965 à Blois (41), de nationalité française, demeurant Les Trois îlets 97229 habitation la poterie détenait une participation directe de plus de 1/5 du capital social de la société Groupimo au 31 décembre 2007
- Monsieur Didier NICOLAI-GUERIN, né le 26 mars 1969 à Paris 75016, de nationalité française, demeurant à Fort de France, 16 Route des Rochers détenait une participation directe de plus de 1/5 du capital social de la société Groupimo au 31 décembre 2007

Il est spécialement rappelé qu'un actionnariat salarié s'est formé suite à l'instauration d'un Plan Epargne Groupe.

XII.PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2007.

La proportion du capital détenue par le personnel de la Société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées s'élève à 0.83% du capital social.

XIII.AFFECTATION DU RESULTAT

A.Proposition d'affectation du résultat

Le bénéfice distribuable, constitué par le bénéfice de l'exercice de 446 529,47 euros et majoré du report à nouveau de 483 272,81 euros s'élève à 929 801 euros

Nous vous proposons d'affecter ce bénéfice distribuable de la manière suivante :

- Réserve légale : 28 675 euros
- Dividende : 501 830,94 euros
- Report à nouveau : 399 296,34 euros

B.Distribution de dividendes

Le dividende unitaire est donc de 0,39 euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter du 30 septembre 2008.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction prévue au 2° de l'article 158-3 du Code général des impôts. Nous vous rappelons que la loi de finance 2008 a modifié l'imposition des dividendes versés aux personnes physiques. Désormais, celles-ci ont la possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire de 18% (article 117 quater du Code Général des Impôts) au lieu d'être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, en notifiant par écrit leur décision à la société avant la mise en paiement des dividendes.

En cas d'option pour le prélèvement libératoire de 18%, la totalité des dividendes perçus sont, d'une part exclus du bénéfice de l'abattement de 40% et de l'abattement fixe annuel et d'autre part, il n'ouvre pas droit au crédit d'impôt plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille. En outre le bénéfice de la déduction du revenu imposable de la quote-part de CSG déductible (5,80%) est perdu.

C.RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Les sommes distribuées après le 1^{er} janvier 2005 éligibles ou non à l'abattement se sont élevées à :

Exercices	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2006	100 000€		
2005	60 000€		
2004	30 000€		

XIV.DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous informons qu'à l'exception d'amortissements excédentaires pour un montant de 29 107 euros, aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 de ce Code n'a été engagée par la société au cours de l'exercice écoulé. L'impôt sur les sociétés du au titre de cet amortissement excédentaire s'élève à 0 compte tenu des reports déficitaires dont a bénéficié la société.

XV.INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

A.Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

Voir : Liste Mandats GROUPIMO 2007 annexe 2

B.Situation des mandats des administrateurs

Nous indiquons au conseil que la durée des mandats d'administrateurs de :

- Monsieur Philippe KAULT né le 12 octobre 1965 à Blois (41), de nationalité française, demeurant Les Trois îlets 97229 habitation la poterie
- Monsieur Didier NICOLAI-GUERIN, né le 26 mars 1969 à Paris 75016, de nationalité française, demeurant à Fort de France, 16 Route des Rochers
- Monsieur Stéphane PLAISSY, né le 4 janvier 1969 à Paris 75018, de nationalité Française, demeurant à Le Robert 97231 pointe la Rose

expirent le 27 décembre 2012.

XVI.RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX :

Conformément aux dispositions de l'article L225-102-1 nous vous rendons compte de la rémunération totale (éléments fixes, variables, et exceptionnels) y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances et des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social, ainsi que les critères en fonction desquels ils ont été calculés ou les circonstances en vertu desquelles ils ont été établis.

Nous vous indiquons également les engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du

changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements.

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

XVII.SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le cabinet Constantin Associés a été nommé commissaires aux comptes en 2006 pour une durée de 6 ans.

XVIII.RATIFICATION DU TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

Votre Conseil d'administration, lors de sa séance du 19 novembre 2007, a décidé de transférer le siège social de 41 route de Cluny 97200 Fort de France, à Immeuble Palmiste Quartier Gondeau 97232 Le LAMENTIN à compter du 1 novembre 2007.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier cette décision.

XIX.AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R225-28 du Code de commerce et, le Conseil d'administration a autorisé :

- lors de sa réunion du 26 février 2007, le conseil d'administration à autoriser le cautionnement de sa filiale la SARL SETAMAG, dans la limite du plafond global de soixante dix mille euros (70 000€).
- lors de sa réunion du 23 mai 2007, le conseil d'administration à autoriser le cautionnement de sa filiale la SARL MTS, dans la limite du plafond global de quarante mille euros (40 000€).
- lors de sa réunion du 7 novembre 2007, conseil d'administration à autoriser le cautionnement de sa filiale la SARL MTS, dans la limite du plafond global de vingt quatre mille euros (24 000€).

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1- TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ
DERNIERS EXERCICES

Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice 31/12/2003	Exercice 31/12/2004	Exercice 31/12/2005	Exercice 31/12/2006	Exercice 31/12/2007
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	45 734	106 500	177 500	1 000 000	1286 746
Nombre des actions ordinaires existantes	3 000	3 000	5 000	1 000 000	1 286 746
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxe	804 168	1 202 248	2 047 047	2 879 551	4 271 833
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	150 919	275 908	486 258	743 158	493 218
Impôts sur les bénéfices	36 948	80 187	17 848	665 523	7 825
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	120 071	181 805	455 316	638 273	446 529
Résultat distribué	60 000	30 000	60 000	100 000	500 000 ¹
III. Résultats par action					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	39	65	94	0.7	0.4
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	40	61	91	0.6	0.3
Dividende attribué à chaque action (a)	20	10	12	0.1	0.39
IV. Personnel Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	6	7	10	23
Montant de la masse salariale de l'exercice	231 266	293 804	534 954	690 802	1283 862

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2008.