



Constantin Associés  
114, rue Marius AUFAN  
92532 - Levallois-Perret Cedex  
France  
Téléphone : + 33 (0) 1 46 39 39 46  
Télécopieur : + 33 (0) 1 46 39 39 39  
www.constantin-deloitte.fr

## **GROUPIMO S.A.**

Immeuble Palmiste  
Quartier GONDEAU

97232 – LE LAMENTIN

## **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**



10

11

## SOMMAIRE

RAPPORT GENERAL

COMPTES ANNUELS

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES



## RAPPORT GENERAL

### **GROUPIMO S.A.**

Immeuble Palmiste  
Quartier GONDEAU

97232 – LE LAMENTIN

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société GROUPIMO S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

.../...



Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Votre société détermine la valeur d'inventaire des titres de participation selon les modalités décrites dans le paragraphe « Immobilisations financières » des règles et méthodes comptables de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations comptables et sur la base des informations disponibles à ce jour nous avons vérifié :

- le caractère approprié et la correcte application de l'approche retenue par votre société,
- la cohérence et la pertinence des données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés, ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à celle-ci.

.../...

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations, relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris, le 13 juin 2008

Le Commissaire aux Comptes

**CONSTANTIN ASSOCIES**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Marc Bastier', written over a faint grid or background.

Jean Marc BASTIER



## 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				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
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
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	4 437 273		4 437 273	3 020 432
Autres immobilisations financières	50 631		50 631	14 605
<b>Total</b>	<b>5 614 657</b>	<b>(125 925)</b>	<b>5 488 732</b>	<b>3 918 054</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières, approvisionnement				
En cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Créances</b>				
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	
<b>Divers</b>				
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
<b>Total</b>	<b>7 404 573</b>	<b>(4 914)</b>	<b>7 399 659</b>	<b>1 983 839</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
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	
<b>Total</b>	<b>60 500</b>		<b>60 500</b>	<b>85 608</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 079 730</b>	<b>(130 839)</b>	<b>12 948 891</b>	<b>5 987 501</b>

## BILAN PASSIF

**31.12.2007 31.12.2006**

<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	1 286 746	1 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 014 887	25 855
Ecarts 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		
<b>Total</b>	<b>6 870 209</b>	<b>2 247 902</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs conditionnées		
Avances conditionnées		
<b>Total</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Total</b>		
<b>DETTES</b>		
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 cour		
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
<b>Total</b>	<b>6 078 682</b>	<b>3 739 599</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>12 948 891</b>	<b>5 987 501</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31.12.2007	31.12.2006	Var. euros	Var. %
<b>PRODUITS</b>				
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%
<b>Total</b>	<b>4 272 481</b>	<b>2 887 605</b>	<b>1 384 876</b>	<b>47,96%</b>
<b>CONSOMMATIONS</b>				
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%
<b>Total</b>	<b>1 980 159</b>	<b>1 346 572</b>	<b>633 587</b>	<b>47,05%</b>
<b>CHARGES</b>				
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%
<b>Total</b>	<b>1 887 657</b>	<b>901 195</b>	<b>986 462</b>	<b>109,46%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				
	<b>404 665</b>	<b>639 838</b>	<b>(235 173)</b>	<b>-36,76%</b>
Produits financiers	178 295	170 750	7 545	4,42%
Charges financières	127 533	97 313	30 220	31,05%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>				
	<b>50 762</b>	<b>73 437</b>	<b>(22 675)</b>	<b>-30,88%</b>
Quote-part des opérations en commun.				
<b>RESULTAT COURANT</b>				
	<b>455 427</b>	<b>713 275</b>	<b>(257 848)</b>	<b>-36,15%</b>
Produits exceptionnels	19 443	12 556	6 887	54,85%
Charges exceptionnelles	20 516	10 524	9 992	94,94%
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
	<b>-1 073</b>	<b>2 032</b>	<b>(3 105)</b>	<b>-152,81%</b>
Participation des salariés				
Impôt sur les bénéfices	7 825	49 784	(41 959)	-84,28%
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
	<b>446 529</b>	<b>665 523</b>	<b>(218 994)</b>	<b>-32,91%</b>



GROUPEMO

## 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, Odyssee 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 GROUPIMO, 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	
<b>Frais d'acquisition des</b> - Immobilisations corporelles et incorporelles - Titres immobilisés et titres de placement	01.01.2005	✓		✓
<b>Coût d'emprunts activables</b> - Montant comptabilisé à l'actif				✓
<b>Dépenses de développement remplissant les critères d'activation</b> - 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
<b>TOTAL</b>	<b>4 016 662</b>	<b>1 598 369</b>	<b>375</b>	<b>5 614 656</b>

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				
<b>TOTAL</b>	<b>86 949</b>	<b>38 974</b>	<b>0</b>	<b>125 923</b>

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					
Constructions	Linéaire	7 ans	Linéaire	50 ans	Linéaire	10-25 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	3-7 ans				

### Etat des créances

Les créances de GROUPE PIMO 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 bénéficiaires	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	
<b>TOTAL</b>	<b>5 586 558</b>	<b>5 535 927</b>	<b>50 631</b>



Les autres créances peuvent être détaillée comme suit :

#### 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
<b>Total</b>	<b>2 096 186</b>

#### 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
<b>TOTAL</b>	<b>2 247 902</b>	<b>5 287 830</b>	<b>(665 523)</b>	<b>6 870 210</b>

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		
<b>TOTAL</b>	<b>6 078 682</b>	<b>3 807 906</b>	<b>958 305</b>	<b>1 312 471</b>

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
<b>Total des autres dettes</b>	<b>1 660 902</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>139 791</b>	<b>170 723</b>

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)
<b>Total</b>	<b>454 355</b>	<b>7 825</b>	<b>446 530</b>

### Rémunération des dirigeants

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

### Ventilation de l'effectif moyen

	Effectif Moyen Salarie	Effectif mis à disposition	Effectif total	%
Ingénieurs et cadres	15	-	15	63%
Employés	9	-	9	38%
<b>Total</b>	<b>24</b>		<b>24</b>	<b>100%</b>

#### 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 avais, 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

Société	Capital	Montant de la participation (%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avances données 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	Net					
COLYSEE SARL	40 000	48 761	39 936	39 936		96 877	1 324 496	166 739	2 995
MADINA SYNDIC	8 000	-	8 000	8 000		62 021	929 616	41 443	
L.C.A	8 000	15 352	7 936	7 936	571 460		1 257 426	9 858	
DPS	7 622	10 290	7 241	7 241			824 215	6 227	9 500
MTS	58 000	79 136	272 762	272 762	367 316	182 825	4 331 206	323 583	83 496
COMAPHI	8 064	8 885	3 024	3 024			124 025	9 997	8 000
M.I. GUYANE	2 368	75 124	160 000	160 000			723 387	5 321	4 800
EXPERTIMO	500	500	500	500	431 341		307 406	17 350	
CALYPSO	8 000	9 871	44 971	44 971	8 000		222 694	389	
LESAGE	340 500	1 844 606	649 362	649 362			2 373 386	774	11 000
GRM	116 250	160 494	1 252 219	1 252 219			185 400	6 445	
SETAMAG	10 000	84 360	450 000	450 000	342	60 684	1 020 412	254 908	
NETJIM	7 500	7 500	7 500	7 500	173 181		650 307	8 362	
2C.IMMO	7 500	14 089	20 000	20 000	4		357 034	79 201	
M.I. MARIN	8 000	10 407	8 000	8 000			766 636	10 096	20 000
M.I. ROBERT	8 000	9 834	88 905	88 905	21 188		232 097	319	
M.I. DIAMANT	5 000		4 000	4 000				24 894	
M.I. VAUCLIN	8 000		3 920	3 920					
TERRASSES ENCLOSES	999 995		999 850	999 850					
SCI BIGLETTE	1 000		996	996					
DFA	1 000	5 068	100 000	100 000	36 775		243 903	18 829	
BOLAMO	8 100	5 132	300 000	300 000	48 472		87 000	191 828	
OSMOSE	10 000	10 000	8 000	8 000			110 640	5 066	

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

**GROUPIMO S.A.**

Immeuble Palmiste  
Quartier GONDEAU

97232 – LE LAMENTIN

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE :**

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

.../...



GROUPIMO S.A. a facturé à certaines de ses filiales en 2007, au titre d'un contrat d'assistance administrative financière et commerciale, en sommes suivantes (HT) :

- LCA..... 276 696 euros
- CALEBASSE DILLON..... 10 422 euros
- MI DIAMANT..... 2 526 euros
- OSMOSE..... 14 495 euros

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

***Convention de prestations administrative, financière et commerciale***

GROUPIMO S.A. a facturé à certaines de ses filiales en 2007, au titre d'un contrat d'assistance administrative, financière et commerciale, les sommes suivantes (HT) :

- LESAGE ..... 1 174 137 euros
- MTS..... 774 784 euros
- MIG GUYANE..... 172 137 euros
- GIM..... 80 472 euros
- COLYSEE..... 242 208 euros
- M.I. ROBERT..... 31 547 euros
- M.I. MARIN..... 296 665 euros
- CALYPSO..... 36 289 euros
- DPS ..... 201 695 euros
- COMAPHI ..... 31 182 euros
- SETAMAG ..... 116 429 euros
- MADININA SYNDIC ..... 200 073 euros
- SG PLISSON ..... 172 137 euros
- 2CIMMO..... 47 468 euros
- NETGIM ..... 82 871 euros
- EXPERTIMMO ..... 76 008 euros

***Convention de partenariat***

GROUPIMO S.A. a facturé en 2006 aux sociétés DFA et BOLAMO respectivement les sommes 111.000 euros hors taxes et 81 000 euros hors taxes au titre de son assistance dans la réalisation d'opérations d'aménagement et de promotion immobilière sur le territoire des Antilles et de la Guyane.

***Convention d'intégration fiscale***

GROUPIMO S.A. a conclu en date du 20 novembre 2001 une convention d'intégration fiscale applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2002 avec sa filiale DPS.

GROUPIMO S.A. a conclu en date du 28 décembre 2000 une convention d'intégration fiscale applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2001 avec sa filiale MTS.

Paris, le 13 juin 2007

Le Commissaire aux Comptes

**CONSTANTIN ASSOCIES**



Jean Marc BASTIER