



GROUPIMO

Société anonyme au capital de 1.000.000 €
Siège social : 41 route de Cluny 97200 Fort de France
432 271 534 RCS Fort de France

PROSPECTUS

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'admission sur Alternext d'Euronext Paris, dans le cadre d'une Offre à Prix Ouvert et d'un Placement Global, des actions existantes constituant le capital de la société Groupimo et des actions nouvelles à émettre.

Fourchette indicative de prix applicable à l'Offre à Prix Ouvert et au Placement Global :
entre 15,54 € et 18,06 € par action.



En application des articles L. 412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier et des dispositions de son Règlement Général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le visa n° 07-227 en date du 28 juin 2007 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1 du Code Monétaire et Financier, a été attribué après que l'Autorité des Marchés Financiers a vérifié " *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Une notice légale sera publiée au BALO le 4 juillet 2007



Listing Sponsor



**Prestataire de services
d'investissement***

Ce document est disponible sans frais au siège social de la Société 41 route de Cluny 97200 Fort de France ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et sur celui de la Société (www.groupimo.com).

* Avenir Finance est une marque de Sicav On Line. Sicav On Line est agréé en tant que Prestataire de Services d'Investissement.

Sommaire

RESUME DU PROSPECTUS	7
1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	7
2. ELEMENTS CLES DE L'OFFRE	10
3. ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES	12
4. CAPITAL	13
5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	13

PREMIERE PARTIE

1 PERSONNES RESPONSABLES	14
1.1 PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE BASE 14	
1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE	14
1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION	14
2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	15
2.1 NOM ET ADRESSE DES CONTROLEURS LEGAUX	15
2.2 INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES	15
3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	16
4 FACTEURS DE RISQUES	17
4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	17
4.1.1 Risques liés à l'environnement économique de la Société.....	17
4.1.2 Risques liés à la capacité d'adaptation de la société.....	18
4.1.3 Risques clients	19
4.1.4 Risques fournisseurs.....	20
4.1.5 Risques liés aux évolutions technologiques.....	20
4.1.6 Risques liés à l'environnement	21
4.2 RISQUES FINANCIERS.....	21
4.2.1 Risque de liquidité.....	21
4.2.2 Risques sur actions	22
4.2.3 Risque de taux de change.....	22
4.2.4 Risque de taux d'intérêt.....	22
4.3 DEPENDANCE A L'EGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLES	22
4.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	22
4.5 RISQUES JURIDIQUES LIES A L'ACTIVITE DE GROUPIMO	25
4.6 FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES EN COURS	25
4.7 PROPRIETE INTELLECTUELLE.....	26
5 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	27
5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE.....	27
5.1.1 Dénomination sociale et nom commercial de la Société	27
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....	27
5.1.3 Date de constitution et durée de vie	27
5.1.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités	27
5.1.5 Évènements importants dans le développement des activités de la Société.....	28
5.2 INVESTISSEMENTS	28
5.2.1 Principaux investissements du groupe réalisés	28
5.2.2 Principaux investissements en cours et mode de financement	29
5.2.3 Principaux investissements à venir	29

6	APERÇU DES ACTIVITES	30
6.1	PRESENTATION GENERALE DES ACTIVITES DE GROUPIMO	30
6.1.1	Le cadre réglementaire	30
6.1.2	Les métiers du groupe GROUPIMO	32
6.1.3	Les implantations de GROUPIMO	41
6.1.4	La clientèle	43
6.2	LES MOYENS MIS EN ŒUVRE	43
6.2.1	Ventes et Marketing (Front office)	43
6.2.2	Le centre administratif (Back-Office) : le LCA	44
6.2.3	Les nouvelles technologies au cœur des services à l'immobilier	45
6.3	PRINCIPAUX MARCHES ET POSITIONNEMENT	46
6.3.1	Le Marché du logement	46
6.3.2	Le Marché de l'immobilier d'entreprise	49
6.3.3	Les acteurs du marché	50
6.4	LES AVANTAGES CONCURRENTIELS DE GROUPIMO	53
6.5	LA STRATEGIE DE GROUPIMO	53
7	ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE.....	54
7.1	DESCRIPTION DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2006	54
7.2	INFORMATION SUR LES FILIALES DE GROUPIMO (AU 31/12/2006).....	55
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	58
8.1	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	58
8.2	QUESTION ENVIRONNEMENTALE	60
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	61
9.1	SITUATION FINANCIERE	61
9.2	RESULTAT D'EXPLOITATION.....	62
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	63
10.1	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIETE	63
10.2	SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE-DESCRIPTION.....	64
10.3	CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT.....	65
10.4	INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION A L'UTILISATION DE CAPITAUX ...	66
10.5	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES DECISIONS D'INVESTISSEMENT	66
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES	67
11.1	POLITIQUE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	67
11.2	BREVETS ET LICENCES	67
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES 2007	68
12.1	PRINCIPALES TENDANCES POUVANT AFFECTER LES VENTES, COUTS ET PRIX DE VENTE DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2006-	68
12.2	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR CES PERSPECTIVES	68
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	69
14	ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	70
14.1	DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE	70
14.1.1	Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs.....	70
14.1.2	Autres mandats sociaux et fonctions exercées.....	70
14.1.3	Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années	71
14.1.4	Biographie des dirigeants et administrateurs	72
14.2	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE.....	73
15	REMUNERATION ET AVANTAGES	74

15.1	REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS	74
15.2	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSION, DE RETRAITE OU D' AUTRES AVANTAGES	74
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	75
16.1	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D' ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	75
16.2	CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE	75
16.3	COMITES D' AUDIT ET DE REMUNERATION	75
16.4	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	75
16.5	CONTROLE INTERNE.....	76
16.5.1	Rapport sur le contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2006	76
16.5.2	Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport sur le contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2006	83
17	SALARIES	85
17.1	NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION	85
17.1.1	Effectifs	85
17.1.2	Une équipe de direction expérimentée et soudée.....	85
17.1.3	Organigramme fonctionnel	86
17.2	PARTICIPATION ET STOCK-OPTIONS.....	86
17.2.1	Participation des dirigeants	86
17.2.2	Participation des salariés au capital	87
17.3	CONTRATS DE PARTICIPATION ET D'INTERESSEMENT.....	87
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	88
18.1	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE.....	88
18.2	ACTIONNAIRES SIGNIFICATIFS NON REPRESENTES AU CONSEIL D' ADMINISTRATION... ..	88
18.3	CONTROLE DE LA SOCIETE.....	88
18.4	ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE	89
18.5	ETAT DES NANTISSEMENTS D' ACTIONS	89
19	OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	90
20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....	94
20.1	NOTE PRELIMINAIRE	94
20.2	COMPTES CONSOLIDES HISTORIQUES AU 31 DECEMBRE 2006, 2005 ET 2004, EN NORMES FRANÇAISES	95
20.3	COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2006, 2005 ET 2004, EN NORMES FRANÇAISES	126
20.4	VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES	141
20.4.1	Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés historiques	141
20.4.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pro forma	143
20.4.3	Honoraires d'audit et de conseil.....	144
20.4.4	Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2007	144
20.5	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES	151
20.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	152
20.6.1	Dividendes et réserves distribués au cours des trois derniers exercices.....	152
20.6.2	Politique de distribution	152
20.6.3	Délai de prescription	152
20.7	PROCEDURE JUDICIAIRE ET D' ARBITRAGE.....	152
20.8	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....	152
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	153
21.1	CAPITAL SOCIAL	153
21.1.1	Montant du capital social	153
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	157
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte	157

21.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de bons de souscription.....	157
21.1.5	Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	157
21.1.6	Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	157
21.1.7	Evolution du capital social.....	158
21.1.8	Evolution de la répartition du capital.....	158
21.1.9	Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent prospectus	158
21.2	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	159
21.2.1	Objet social (article 3 des statuts).....	159
21.2.2	Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction.....	159
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société	160
21.2.4	Modalités de modification des droits des actionnaires	162
21.2.5	Assemblées Générales d'actionnaires (article 15 des statuts)	162
21.2.6	Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.....	162
21.2.7	Franchissement de seuils.....	162
21.2.8	Conditions particulières régissant les modifications du capital.....	163
22	CONTRATS IMPORTANTS.....	164
23	INFORMATION PROVENANT DES TIERS, DECLARATION D'EXPERT ET DECLARATION D'INTERETS.....	165
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	166
25	INFORMATION SUR LES PARTICIPATIONS	167

DEUXIEME PARTIE

1.	PERSONNES RESPONSABLES.....	169
1.1.	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	169
1.2.	RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE.....	169
1.3.	ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE.....	169
1.4.	ATTESTATION DU LISTING SPONSOR.....	170
2.	FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE INFLUANT SUR LES VALEURS MOBILIERES	171
3.	INFORMATIONS DE BASE	173
3.1	FONDS DE ROULEMENT NET.....	173
3.2	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES ET ENDETTEMENT.....	173
3.3	INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE.....	174
3.4	RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT.....	174
4.	INFORMATIONS SUR LES ACTIONS DEVANT ETRE OFFERTES/ADMISES A LA NEGOCIATION	175
4.1	NATURE ET CATEGORIE DES ACTIONS.....	175
4.2	DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS	175
4.3	FORME ET INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS	175
4.4	MONNAIE D'EMISSION DES ACTIONS	176
4.5	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS	176
4.6	AUTORISATIONS D'EMISSION DES ACTIONS	177
4.7	REGLES RELATIVES AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRES AINSI QU'AU RETRAIT ET AU RACHAT OBLIGATOIRES APPLICABLES AUX ACTIONS	177
4.8	REGIME FISCAL DES ACTIONS	178
4.9	REGLES SPECIFIQUES A ALTERNEXT.....	182
5.	CONDITIONS DE L'OFFRE	184

5.1	CONDITIONS, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE L'OFFRE	184
5.2	PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES ACTIONS	187
5.3	FIXATION DU PRIX	188
5.4	PLACEMENT	193
6.	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION .	194
6.1	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS.....	194
6.2	PLACES DE COTATION.....	194
6.3	OFFRES CONCOMITANTES D' ACTIONS.....	194
6.4	CONTRAT DE LIQUIDITE SUR ACTIONS	196
6.5	STABILISATION.....	196
6.6	RACHAT D' ACTIONS PROPRES.....	196
7.	DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE .	197
7.1	ACTIONNAIRES CEDANTS	197
7.2	NOMBRE ET CATEGORIE DES ACTIONS OFFERTES PAR LES ACTIONNAIRES CEDANTS.....	197
7.3	ENGAGEMENTS DE CONSERVATION DES ACTIONS	197
8.	DEPENSES LIEES A L'OFFRE	198
	PRODUITS ET CHARGES RELATIFS A L'OFFRE	198
9.	DILUTION	198
9.1	MONTANT ET POURCENTAGE DE LA DILUTION RESULTANT IMMEDIATEMENT DE L'OFFRE 198	
9.2	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L' ACTIONNAIRE	198
10.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	200
10.1	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE	200
10.2	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	200
10.3	RAPPORT D'EXPERTS.....	200
10.4	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS.....	200
	ANNEXE / GLOSSAIRE	201

Note

Dans le présent document, la société Groupimo SA sera désignée par la « Société ». La société et ses filiales seront désignées par le « groupe »

RESUME DU PROSPECTUS

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur. Si une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation applicable, avoir à supporter les frais de traduction du présent prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, et en ont demandé la notification au sens de l'article 212.42 du règlement général de l'AMF, pourront voir leur responsabilité civile engagée mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

Histoire, évolution et aperçu des activités de Groupimo

Créé en 2000, Groupimo a assis son développement sur son métier historique d'administrateur de biens. Il est aujourd'hui présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur des métiers des services à l'immobilier résidentiel ou d'entreprise :

- l'administration de biens
 - la gestion locative
 - le syndic de copropriété
 - la location
- l'activité d'agent immobilier
 - la transaction dans l'ancien
 - la transaction dans le neuf
- des activités en amont et en aval dans la chaîne de valeur:
 - le montage d'opérations de promotion et d'aménagement foncier
 - l'activité de marchand de biens
- les services complémentaires
 - courtage en financement
 - courtage en assurances
 - expertise

Groupimo a démarré son activité en Martinique où il est devenu en quelques années le leader avec sa marque ombrelle propriétaire « le marché de l'immobilier », puis s'est développé dans les autres départements français d'Amérique : Guadeloupe, Guyane et Saint-Martin. Il disposait de 22 implantations à fin 2006 après avoir ouvert une implantation à Paris.

Sélection de données financières

Comptes consolidés en k€	31-déc-04	31-déc-05	31-déc-06
Chiffre d'affaires (CA)	5 127	7 490	10 172
Résultat d'exploitation	383	667	793
Résultat net part du groupe (RN)	168	553	571
RN / CA	3,28%	7,38%	5,61%
Actif immobilisé	1 956	4 498	6 974
Disponibilités + VMP	297	704	560
Capitaux propres part du groupe	480	1 856	2 375
Total du bilan	6 854	12 340	17 999

comptes consolidés pro forma en k€	31-déc-04	31-déc-05	31-déc-06
Chiffre d'affaires (CA)	7 664	9 584	10 172
Résultat d'exploitation	669	750	793
Résultat net part du groupe (RN)	289	573	571
<i>RN / CA</i>	<i>3,77%</i>	<i>5,98%</i>	<i>5,61%</i>
Actif immobilisé	4 235	5 242	6 974
Disponibilités + VMP	446	713	560
Capitaux propres part du groupe	521	1 853	2 375
Total du bilan	12 090	13 488	17 999

Les comptes consolidés pro forma ont été établis afin de permettre une comparabilité dans le temps des états financiers (fusion de deux holdings en octobre 2005, opérations de croissance externe).

Fonds de roulement net

La société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

Capitaux propres consolidés et endettement

Conformément aux recommandations CESR, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés établie à partir d'une situation de moins de 90 jours par rapport à la date du visa de l'AMF sur le présent prospectus. Cette situation a été établie selon le référentiel comptable adopté par la société au 31 décembre 2006 ».

Données consolidées (en K€) auditées	20-avr-07
Total des dettes courantes	919
- faisant l'objet de garanties	92
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garanties ni nantissements	827
Total des dettes non courantes	1 992
- faisant l'objet de garanties	462
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garanties ni nantissements	1 530
Capitaux propres part du Groupe (hors résultat de la période)	2 375
- capital social	1 000
- primes	26
- réserve légale	
- autres réserves	
- résultat au 31/12/06 part du groupe	571

Informations complémentaires sur l'endettement net à court terme, à moyen terme et à long terme :

Données consolidées (en K€) auditées	20-avr-07
A- Trésorerie	410
B- Equivalents de trésorerie	0
C- Titres de placement	0
D. Liquidités (A+B+C)	410
E. Créances financières court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	765
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières court terme	153
I. Dettes financières courantes à court terme F+G+H	919
J. Endettement financier net à court terme I-E-D	509
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	1 612
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	380
N. Endettement financier net à moyen et long terme K+L+M	1 992
O. Endettement financier net J+N	2 501

Il n'existe aucune dette financière indirecte et conditionnelle.
Aucun changement significatif concernant l'endettement n'est intervenu depuis le 20 avril 2007.

Raisons de l'offre et utilisation prévue du produit de l'émission

Groupimo inscrit son introduction en bourse dans une logique de financement de la croissance et de notoriété en vue de :

- développer le nombre de ses implantations dans les départements français d'Amérique et en métropole tant par création que par croissance externe ;
- être plus visible auprès de ses clients particuliers ou entreprises ;
- mettre en place un actionariat des salariés (voir le § 17.2.2 Participation des salariés au capital).

Le montant net de l'augmentation de capital réalisée à 100%, soit 3,5 M€ environ (sur la base du prix médian de la fourchette indicative de prix soit 16,8 € par action hors cessions et opération réservée aux salariés) devraient être affectés de la manière suivante, indépendamment de l'achat des actions des sociétés DFA et Bolamo pour 400 k€ (voir § 5.2 Investissements – Principaux investissements en cours et mode de financement et § 23 Information provenant des tiers, déclaration d'expert et déclaration d'intérêts), à :

- financer à hauteur environ de 10 % le besoin en fonds de roulement
- financer à hauteur environ 10 à 30 % la croissance interne (ouverture de nouvelles agences)
- financer à hauteur environ de 40 à 80 % des opérations de croissance externe.

L'augmentation de capital, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 20 juin 2007 devra atteindre pour être réalisée au minimum 75% du nombre d'actions offertes soit 180 000 actions, et 3 M€ brut (sur la base du prix médian de la fourchette indicative de prix soit 16,8 € par action hors cessions et opération réservée aux salariés. Dans ce cas, la Société réduirait l'enveloppe des fonds alloués à la croissance externe.

Résumé des principaux facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous avant de prendre leur décision d'investissement.

Concernant l'opération d'introduction :

- Le risque lié à l'absence de cotation préalable préalablement à l'introduction sur Alternext.
- La possibilité de limiter l'émission à 75% des actions offertes ce qui pourrait avoir des conséquences sur la future liquidité des titres.
- L'absence de garantie de bonne fin. Le début des négociations sur le titre n'interviendra donc qu'à l'issue des opérations de règlement livraison et après délivrance du certificat du dépositaire.

- L'admission des titres à la cote d'un marché non réglementé et donc, l'absence pour l'actionnaire des garanties correspondantes.

Concernant la Société :

- Les risques liés à l'évolution du cadre réglementaire qui régit les activités principales de Groupimo
- Les risques liés à la montée en puissance de nouveaux acteurs
- Les risques juridiques liés à l'activité de Groupimo
- Les autres risques (de taux, de liquidité, actions...) tels que décrits au chapitre 4 du présent prospectus sont jugés peu significatifs par Groupimo

2. ELEMENTS CLES DE L'OFFRE

Nature et nombre des actions dont l'admission est demandée

Groupimo a demandé l'admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext de Paris :

- des 1.000.000 actions composant son capital à la date du présent prospectus,
- d'un maximum de 276 000 actions nouvelles susceptibles d'être émises dans le cadre de l'offre,
- d'un maximum de 30 000 actions nouvelles susceptibles d'être émises dans le cadre d'une offre réservée aux salariés du groupe.

Calendrier indicatif de l'opération

28 juin 2007	Obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus
29 juin 2007	Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'offre Ouverture de l'Offre Publique Ouverture du Placement Global
2 juillet 2007	Publication du résumé du prospectus dans un ou plusieurs journaux à diffusion nationale ou à large diffusion.
12 juillet 2007	Clôture de l'Offre Publique et du Placement Global à 17 heures
13 juillet 2007	Fixation du Prix de l'Offre Publique et du Prix du Placement Global et décision de l'exercice éventuel de la Clause d'Extension Diffusion par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre Publique et publication par la Société d'un communiqué détaillant les modalités finales de l'Offre et le taux de service des particuliers Première cotation des actions de la Société
16 juillet 2007	Publication d'un avis financier dans un ou plusieurs journaux à diffusion nationale ou à large diffusion comprenant notamment les informations de l'avis de résultat Euronext
18 juillet 2007	Règlement et livraison des actions
19 juillet 2007	Début des négociations des actions de la Société à la cote d'Alternext

Structure de l'offre

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion des actions nouvelles dans le public se réalise dans le cadre :

- d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une "OPO", principalement destinée aux personnes physiques (l' "Offre Publique") ;
- d'un Placement Global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le "Placement global », comportant :
 - un placement public en France ; et
 - un placement privé international dans certains pays, à l'exclusion, notamment, des Etats-Unis d'Amérique.

Si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre Publique le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique sera entre 10% et 20% du montant global de l'Opération, après exercice éventuel de la Clause d'extension.

Augmentation de capital faisant l'objet de l'offre

Nombre initial d'actions offertes :	240 000 actions nouvelles à émettre, représentant 24 % du capital et des droits de vote de Groupimo à la date du présent prospectus
Nombre maximal d'actions offertes :	Le nombre initial d'actions Groupimo offertes est susceptible d'être porté à 276 000 actions maximum en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension soit 27,6 % du capital et des droits de vote de Groupimo à la date du présent prospectus
Clause d'extension :	En fonction de la demande, le nombre d'actions offertes pourrait être augmenté d'un maximum de 36 000 actions supplémentaires représentant 15 % du montant initial offert au marché.
Prix par action :	A titre indicatif, entre 15,54 et 18,06 € par action. Cette indication ne préjuge pas du prix définitif qui pourrait se situer en dehors de cette fourchette et sera fixé à l'issue de la période de construction du livre d'ordres, soit le 13 juillet 2007. Le prix par action fera l'objet d'un communiqué de la Société qui devrait être publié le 13 juillet 2007.
Date de jouissance :	1er janvier 2007. Les actions nouvelles seront entièrement assimilées à compter de leur émission aux actions existantes.
Conditions de réalisation de l'offre :	Pour être réalisée, l'augmentation de capital devra atteindre au minimum 180000 actions, soit 75% de l'augmentation de capital hors clause d'extension.
Produit brut de l'émission :	A titre indicatif, 4,032 M€ en cas d'émission à 100%, 4,637 M€ en cas d'exercice de la clause d'extension et 3,024 M€ en cas d'une émission limitée à 75%, sur la base d'un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,8 € par action).
Produit net de l'émission :	A titre indicatif, 3,532 M€ en cas d'émission à 100%, 4,136 M€ en cas d'exercice de la clause d'extension et 2,474 M€ en cas d'une émission limitée à 75%, sur la base d'un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,8 € par action).

Cession d'actions existantes

Nombre d'actions à céder :	60 525 actions anciennes, représentant 6,05 % du capital et des droits de vote de Groupimo à la date du présent prospectus Les cessions seront effectives après que l'augmentation de capital aura été réalisée à 100 %.
----------------------------	---

Augmentation de capital réservée aux salariés

Nombre d'actions à émettre :	Il est prévu une augmentation de capital de maximum 30 000 actions (20 000 actions en numéraire et 10 000 actions gratuites) soit 3 % du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent prospectus, réservée aux salariés du groupe dans le cadre d'un Plan Epargne Groupe. Le prix de cette augmentation de capital réservée sera égal à 80% du prix du placement retenu.
Date de jouissance :	1er janvier 2007. Les actions nouvelles seront entièrement assimilées à compter de leur émission aux actions existantes.

Calendrier de l'augmentation de capital réservée aux salariés

28 juin 2007	Obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus
29 juin 2007	Ouverture de la période de souscription
12 juillet 2007	Clôture de la période de souscription à 17 heures
18 juillet 2007	Règlement et livraison des actions
19 juillet 2007	Début des négociations des actions de la Société à la cote d'Alternext

Eléments d'appréciation du prix

Les méthodes d'évaluation suivantes ont été mises en œuvre (cf. section 5.3.1.2 de la seconde partie du présent prospectus) : (i) la méthode dite des « comparables boursiers », qui vise à comparer certains multiples de la Société à ceux des sociétés présentant des modèles d'activité proches, et (ii) la méthode dite des « discounted cash flows » (« DCF »).

Les résultats obtenus par ces deux méthodes fournissent des résultats cohérents avec la fourchette de prix indicative proposée.

Disparité de prix

Néant

Dilution

	avant opération	après opération		
		100%	avec extension	75%
actionnaire détenant 1% du capital	1%	0,79%	0,77%	0,83%
actionnaire détenant 1 action (en €)	2,38	4,86	5,22	4,24

Garantie de bonne fin

Le placement ne fera pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

L'opération devra être souscrite à hauteur d'au moins 75%. Si ce seuil n'est pas atteint, l'opération ne sera pas réalisée et les ordres reçus seront caducs et annulés.

Le début des négociations sur le titre n'interviendra qu'à l'issue des opérations de règlement livraison, après délivrance du certificat du dépositaire.

Engagements de conservation

Les quatre associés fondateurs, dans le cadre d'un pacte d'actionnaires signé le 20 avril 2007 se sont engagés à conserver leurs titres pendant une période de trois ans à compter de la date d'introduction en bourse (sauf exceptions détaillées au paragraphe 18.3)

Cotation

Première cotation : 13 juillet 2007.

Premières négociations sur Alternext : 19 juillet 2007

Code ISIN : FR0010490961

Mnémonique : ALIMO

3. ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Composition du conseil d'administration

Monsieur Stéphane Plaissy

Monsieur Philippe Kault

Monsieur Alain Mongnot

Monsieur Didier Nicolai

Salariés

119 collaborateurs au 31 décembre 2006.

Contrôleurs légaux des comptes

Commissaire aux comptes titulaire : Constantin Associés, représenté par Laurent Levesque

Commissaire aux comptes suppléant : Michel Bonhomme

Conseillers

Avenir Finance Corporate : Listing Sponsor.

Avenir Finance : PSI en charge de l'établissement d'une note de recherche et du placement des titres dans le cadre du placement global.

4. CAPITAL

Capital social à la date du présent Prospectus

1.000.000 € divisé en 1.000.000 actions de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent Prospectus

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% de droit de vote
Philippe KAULT	249 999	25,00%	25,00%
Didier NICOLAI	249 999	25,00%	25,00%
Alain MONGNOT	249 999	25,00%	25,00%
Stéphane PLAISSY	249 999	25,00%	25,00%
Collaborateurs	4	0,00%	0,00%
TOTAL	1 000 000	100,00%	100,00%

Un pacte d'actionnaires a été signé le 20 avril 2007 entre les quatre associés fondateurs d'une durée de 10 ans. Il prévoit notamment l'engagement de conservation de leurs titres pendant une période de trois ans à compter de la date d'introduction en bourse (sauf exceptions détaillées au paragraphe 18.3)

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Statuts

Les derniers statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2007

Mise à disposition du prospectus

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de Groupimo, et consultables sur les sites Internet de la Société (www.groupimo.com) et de l'AMF (www.amf-france.org).

1 PERSONNES RESPONSABLES

1.1 *Personne responsable des informations contenues dans le document de base*

Monsieur Stéphane PLAISSY, Président Directeur Général de la Société Groupimo SA.

1.2 *Attestation de la personne responsable du document de base*

A ma connaissance, et après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent document de base sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société ; elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

La Société a obtenu de son contrôleur légal des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle il indique avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

Les informations financières historiques présentées dans le présent prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant aux paragraphes 20.4 pour les comptes des exercices clos le 31 décembre 2004, le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2006.

Stéphane PLAISSY
Président Directeur Général

1.3 *Responsable de l'information*

Monsieur Stéphane Plaissy
Président Directeur Général
3, rue Eugène Mona
97200 Fort-de-France
Téléphone : 05 96 75 76 77
Fax : 05 96 75 09 65
Mail : investisseur@groupimo.com

2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 *Nom et adresse des contrôleurs légaux*

Commissaire aux comptes titulaire

Constantin Associés, représenté par M. Laurent Levesque

114 rue Marius AUFAN 92532 LEVALLOIS-PERRET

Nommé par l'Assemblée générale du 28 décembre 2006, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Michel BONHOMME

114 rue Marius AUFAN 92532 LEVALLOIS-PERRET

Nommé par l'Assemblée générale du 28 décembre 2006, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

2.2 *Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés*

Néant.

3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Comptes consolidés historiques :

Comptes consolidés en k€	31-déc-04	31-déc-05	31-déc-06
Chiffre d'affaires (CA)	5 127	7 490	10 172
Résultat d'exploitation	383	667	793
Résultat net part du groupe (RN)	168	553	571
RN / CA	3,28%	7,38%	5,61%
Actif immobilisé	1 956	4 498	6 974
Disponibilités + VMP	297	704	560
Capitaux propres part du groupe	480	1 856	2 375
Total du bilan	6 854	12 340	17 999

Comptes consolidés pro forma:

comptes consolidés pro forma en k€	31-déc-04	31-déc-05	31-déc-06
Chiffre d'affaires (CA)	7 664	9 584	10 172
Résultat d'exploitation	669	750	793
Résultat net part du groupe (RN)	289	573	571
RN / CA	3,77%	5,98%	5,61%
Actif immobilisé	4 235	5 242	6 974
Disponibilités + VMP	446	713	560
Capitaux propres part de groupe	521	1 853	2 375
Total du bilan	12 090	13 488	17 999

Groupimo (ex Odyssee) a été transformée de SARL en SA en décembre 2006.

Dans le cadre de son introduction en bourse, Groupimo a établi des comptes consolidés pour les années 2004, 2005 et 2006. En octobre 2005, Groupimo a pris le contrôle exclusif de la deuxième holding détenue par les fondateurs, Olympe. Dans ce contexte, Groupimo, conformément au règlement CE 809/2004, a établi des comptes consolidés pro forma en considérant, à titre théorique, que l'ensemble des sociétés entrées dans le groupe entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2006 étaient présentes dans le périmètre au 1er janvier 2004.

L'objectif de ces comptes pro forma est d'assurer la comparabilité des données comptables et financières sur la période. Ainsi, les comptes consolidés pro forma tels qu'ils ont été établis ont pour objectif de mettre en évidence la croissance interne du groupe.

4 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document, y compris les risques décrits dans le présent Chapitre, avant de se décider à acquérir ou à souscrire des actions de la Société.

La société n'identifie pas à ce jour de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.

Les risques présentés dans le présent chapitre sont ceux que le groupe considère significatifs sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. Le groupe ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

4.1 *Risques liés à l'activité de la Société*

4.1.1 Risques liés à l'environnement économique de la Société

4.1.1.1 Risques liés à la protection réglementaire et juridique

L'activité immobilière est soumise à un cadre réglementaire strict (voir paragraphe 6.1.1 Le cadre réglementaire)

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.

4.1.1.2 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 des constructions neuves ou leur prix ne sont pas les principaux indicateurs de suivi de son 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 de loyers et les prix de l'immobilier.

La tendance porteuse de ces dernières décennies pourrait atteindre un haut de cycle impliquant un ralentissement de la croissance du marché dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.

Néanmoins, l'évolution de la réglementation impliquant l'intervention de professionnels et les exigences des particuliers et des entreprises en général portées par le phénomène du consumérisme seraient de nature à limiter les impacts de ce ralentissement sur l'activité du Groupe.

4.1.1.3 Risques liés à la concurrence

Sur le marché des services à l'immobilier atomisé et très concurrentiel, GROUIMO 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).

Il est aujourd'hui le 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 se 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.

Pendant, 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. Signalons notamment l'intérêt stratégique de certains acteurs du secteur de la banque/assurances qui ont réalisé d'importantes opérations de croissance externe dans le secteur de Groupimo (voir paragraphe 6.3 Principaux marchés et positionnement)

4.1.2 Risques liés à la capacité d'adaptation de la société

Le groupe connaît actuellement une forte croissance qui se traduit par le gain de clients nouveaux et l'augmentation de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

Le maintien de cette croissance dépend de la capacité du groupe à la gérer tout en faisant les investissements nécessaires, à recruter efficacement, à créer de nouvelles agences tout en maintenant ou même améliorant sa rentabilité.

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'intégration 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...).

L'expérience acquise par l'équipe dirigeante (implantations en Guadeloupe puis Guyane puis Saint Martin), les compétences développées par le back-office centralisé, l'expérience des acquisitions passées et l'intégration réussie de ces opérations permettent de penser que ce risque est réduit.

4.1.3 Risques clients

4.1.3.1 Risque commercial

Groupimo travaille avec environ 80% avec des clients personnes physiques soit plus de 10.000 références en 2006. Le risque de clientèle est ainsi très éclaté.

Le chiffre d'affaires de GROUPIMO réalisé avec les 10 premiers clients a atteint 10,96% du chiffre d'affaires consolidé 2006.

Poids des principaux clients en % du chiffre d'affaires consolidé

	2004	2005	2006
1er client	7,89%	5,22%	2,84%
Total 5 premiers clients	19,24%	12,31%	8,50%
Total 10 premiers clients	25,50%	17,52%	10,96%

Le tableau de répartition du poids des principaux clients en pourcentage du chiffre d'affaires consolidé illustre l'exposition de la Société à un risque commercial, qui est limité et s'améliore au fur et à mesure du développement du groupe.

4.1.3.2 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 Caisse de Garantie de la FNAIM ou de la Socaf.

Groupimo présente au 31 décembre 2006 un montant total de garanties financières de 12,2 M€, qui n'ont jamais été actionnées, les audits annuels des assureurs garants ayant par ailleurs toujours été positifs.

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. (cf. paragraphe 4.4)

Les process 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 process 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.

A titre d'illustration, le montant des provisions sur créances clients s'est élevé à 58 k€ en 2004, à 112 k€ en 2005 et 130 k€ en 2006 pour des encours clients de respectivement de 1684 K€ en 2004, 988 K€ en 2005 et 2430 K€ en 2006 (valeurs brutes).

4.1.4 Risques fournisseurs

Il convient de distinguer deux types de fournisseurs : les fournisseurs « frais généraux » et les agents commerciaux.

1/ Fournisseurs frais généraux

Les fournisseurs frais généraux sont essentiellement des entreprises auprès desquelles GROUPIMO se fournit en consommables (copieurs, fournitures de bureau...) ou en services (location longue durée de véhicules, informatique...).

Les montants en jeu restent limités et la multitude de fournisseurs potentiels permet de négliger le risque fournisseurs frais généraux.

2/ Agents commerciaux

Conformément à la pratique de son secteur d'activité, GROUPIMO fonctionne depuis sa création avec une force commerciale non salariée, dont la rémunération est liée aux résultats uniquement.

Ces ressources externes indépendantes (77 personnes à fin 2006) permettent à l'entreprise d'avoir une structure de coûts très souple.

Individuellement chaque agent génère de 60 K€ à 90 K€ de chiffre d'affaires par an, ce qui représente un risque de dépendance limité pour le Groupe.

4.1.5 Risques liés aux évolutions technologiques

GROUPIMO utilise de plus en plus les nouvelles techniques d'information et de communication tant dans sa gestion que dans ses relations commerciales et contractuelles avec ses clients, qu'ils soient particuliers ou entreprises.

GROUPIMO, grâce à ses investissements réguliers, entend conserver en permanence un niveau technologique en adéquation avec sa stratégie.

GROUPIMO maîtrise les technologies informatiques et internet les plus récentes, ainsi que leurs applications les plus avancées utilisées en interne. Le groupe n'est pas captif d'une technologie spécifique, et, en conséquence, limite le risque technologique.

Groupimo teste systématiquement les évolutions de son architecture informatique et les nouvelles applications avant de les mettre en application. Elle ne peut exclure totalement un dysfonctionnement imprévu, susceptible d'avoir un impact négatif sur la qualité ou la disponibilité des services et des produits proposés. La société minimise ce risque par une mise en ligne toujours très progressive des évolutions qu'elle met en œuvre.

De la même façon, bien que Groupimo mette en œuvre les moyens adaptés pour assurer la sécurité et l'intégrité de ses systèmes informatiques, il n'est pas en mesure de garantir une protection absolue contre les virus, chevaux de Troie, vers et autres techniques d'exploitation de vulnérabilités ou d'intrusion des systèmes.

Une intrusion des systèmes ou un virus pourrait perturber le bon fonctionnement des systèmes et affecter la qualité du service rendu.

Groupimo ne peut également exclure la possibilité que ses serveurs puissent, involontairement, servir de vecteur de propagation de virus, ou encore que ces serveurs puissent être exploités par des tiers malveillants afin de diffuser des courriers électroniques non sollicités (Spam).

Par ailleurs, comme toutes les entreprises installées dans les départements français d'Amérique, Groupimo dépend de la qualité des réseaux exploités par les fournisseurs d'accès et n'est pas à l'abri de coupure de courants pouvant porter préjudice à la qualité de ses services et à la poursuite de son activité pendant un temps donné.

4.1.6 Risques liés à l'environnement

La nature des activités de la Société n'entraîne pas de risques significatifs pour l'environnement.

Néanmoins Groupimo est implanté dans une zone géographique à risque cyclonique et sismique et à risque lié à la reprise de l'activité volcanique de la Montagne Pelée.

Pour limiter ces risques qui peuvent affecter son activité de manière durable, Groupimo a souscrit à des assurances « Pertes d'exploitation » pour catastrophes naturelles (cf. paragraphe 4.4). Il a organisé par ailleurs une duplication systématique de son système informatique sur chacun des sites et procède à des sauvegardes régulières.

4.2 Risques financiers

4.2.1 Risque de liquidité

Au 31 décembre 2006, le montant des emprunts et dettes consolidés du groupe s'élevait à 2 937 K€. Il s'agissait principalement d'emprunts bancaires visant à financer d'une part les investissements immobiliers du groupe et d'autre part le rachat de cabinets d'administration de biens. Il n'existe pas de covenant.

Le détail des emprunts et dettes financières se répartit de la façon suivante :

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	956	1 795	2 473	743	1 215	515
Concours bancaires courants	12	23	266	266		
Emprunts en crédit bail	64	46	17	17		
Emprunts & dettes financières divers	37	193	180	180		
Total	1 069	2 057	2 937	1 207	1 215	515

Le ratio de gearing évolue de la manière suivante :

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Endettement Global	1 069	2 057	2 937
Trésorerie	297	704	560
Endettement Net	772	1 353	2 377
Capitaux propres*	480	1 856	2 375
Ratio Gearing	161%	73%	100%
* part du groupe			

La société disposait à fin décembre 2006 de disponibilités de 560 k€

Dès lors, l'endettement net à fin décembre 2006 s'élève à 2 377 k€ pour des capitaux propres de 2 375 k€ à fin décembre 2006.

Groupimo a dégagé par ailleurs des flux de trésorerie nette liés à l'exploitation de 1304 K€ en 2006.

Le Société estime qu'elle ne présente pas de risque de liquidité et dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer ses engagements.

4.2.2 Risques sur actions

Au 31 décembre 2006, la Société ne détient pas de portefeuille titres.

Lorsqu'il y a des placements à réaliser, ils sont effectués presque exclusivement sur des SICAV monétaires.

4.2.3 Risque de taux de change

Le groupe n'encourt pas de risques de change dans le cadre de son activité. Les produits et les charges sont exclusivement facturés en euros.

La société n'a pas recours à des opérations de couverture. A l'avenir, cette position pourrait être revue dès lors que les montants en jeu le justifieraient.

4.2.4 Risque de taux d'intérêt

La Société estime ne pas être exposée au risque de taux d'intérêt, la totalité de son endettement financier est souscrit à taux fixe.

4.3 *Dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés*

Le rôle des quatre 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.

Le développement de Groupimo repose sur la qualité de ses équipes, tant au niveau commercial qu'au niveau de la gestion administrative et financière, au cœur de la satisfaction clients. Groupimo a développé au fil des années une culture d'entreprise forte. Il est prévu de mettre en place au moment de l'introduction en bourse d'une part un plan d'attribution gratuite d'actions et un plan épargne groupe investie en actions Groupimo destinés à fidéliser aussi bien les hommes-clés que l'ensemble des salariés.

Toutefois, si les quatre 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.

Néanmoins, la grande cohérence de l'équipe de direction et la complémentarité des compétences qui la constituent permettraient d'assurer une certaine continuité dans le temps et d'organiser le remplacement éventuel d'une personne au sein de l'équipe de direction, par ailleurs très stable.

4.4 *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.

Tableau des assurances et garanties financières réglementaires :

Groupimo et ses filiales ont choisi d'adhérer soit à la FNAIM ou la SOCAF (souscription de parts sociales à hauteur des garanties) qui lui permettent de bénéficier des garanties financières (qui couvrent les fonds détenus pour le compte de tiers dans le cadre de son activité - fonds mandants) ainsi que les assurances de responsabilité professionnelle découlant du contrat global négocié par les établissements garants (RCP FNAIM : AGF et RCP SOCAF : MUTUELLE DU MANS ASSURANCE).

En ce qui concerne la garantie financière, son bénéficiaire doit régulièrement déclarer ses pointes de volume de fonds mandants afin de définir le montant à couvrir.

Les cotisations globales sont calculées par la caisse de garantie FNAIM ou SOCAF suivant le principe d'un pourcentage du chiffre d'affaire du bénéficiaire de la garantie.

Groupimo dispose de 14 cartes professionnelles couvertes par des garanties financières d'un montant global de 12,2 M€.

Tableau des assurances multirisques

STRUCTURE	PERIODE DE GARANTIE	SUPERFICIE LOCAUX	Compagnie	RISQUES LOCATIFS*	Domage informatique	VALEUR CONTENU	PERTE EXPLOITATION	COTISATION ANNUELLE	FRANCHISE
LE CENTRE ADMINISTRATIF / LCA	26/09/2006-25/09/2007	201 - 300	AGF	OUI	3 000 €	100 000 €	1 000 000,00 €	3469,00	sans
MARCHE IMMOBILIER DU ROBERT	01/09/2006-31/08/2007	0 - 100	AGF	OUI sauf BDG	3 000 €	20 000 €	NON	409,54	230,00
MTS / AGENCE MIG	16/04/2006-15/04/2007	301 - 450	AGF	OUI	40 000 €	49 000 €	500 000,00 €	2069,41	sans
MIG PARIS	16/06/2006-15/06/2007	35	GAN	OUI	NON	15 000 €	NON	395,09	variable
GROUPE SA	26/11/2006-25/11/2007	101 - 200	AGF	OUI SAUF VOL	NON	3 000 €	NON	384,55	sans
COLYSE / PLISSON	26/11/2006-25/11/2007	201 - 300	AGF	OUI	15 000	49 000 €	1 000 000,00 €	2405,14	sans
MARCHE IMMOBILIER DES TROIS ILIETS	24/06/2006-23/06/2007	0 - 100	AGF	OUI	3 000 €	3 000 €	NON	288,55	230,00
MARCHE IMMOBILIER DU MARIN	31/12/2006-31/12/2007	0 - 100	AGF	OUI	3 000 €	6 000 €	NON	441,00	sans
ARTHUR LOYD GUADELOUPE	29/04/2006-28/04/2007	0 - 100	AGF	OUI	3 000 €	6 000 €	30 000,00 €	630,97	sans
ARTHUR LOYD MARTINIQUE	01/01/2007-31/12/2007	0 - 100	AGF	OUI	3 000 €	6 000 €	NON	513,98	sans
MSI CALYPSO	01/01/2007-31/12/2007	0 - 100	AGF	OUI	3 000 €	6 000 €	NON	509,69	sans
MARCHE IMMOBILIER DE ST FRANCOIS	21/07/2006-20/07/2007	0 - 100	AGF	OUI	5 000 €	6 000 €	NON	331,18	230,00
MARCHE IMMOBILIER DU GOSIER	21/07/2006-30/07/2007	0 - 100	AGF	OUI	10 000 €	15 000 €	NON	506,68	230,00
MARCHE IMMOBILIER DE ST ANNE	01/09/2005-31/09/2006	36	MAAF	OUI	NON	10 000 €	NON	197,96	341,00
MIG INVEST	04/07/2006-03/07/2007	0 - 100	AGF	OUI	3 000 €	6 000 €	20 000,00 €	498,94	sans
MARCHE IMMOBILIER DU LAMENTIN	16/05/2006-15/05/2007	0 - 100	AGF	OUI	5 000 €	10 000 €	NON	378,53	sans
AGENCE NETGIM	14/09/2006-13/09/2007	0 - 100	AGF	OUI	10 000 €	15 000 €	128 000,00 €	632,65	230,00
AGENCE SETAMAG	01/01/2007-31/12/2007	101 - 200	AGF	OUI	10 000 €	15 000 €	100 000,00 €	1304,81	sans
AGENCE DE CAYENNE	23/12/2006-22/12/2007	101 - 200	AGF	OUI	NON	50 000 €	NON	429,79	230,00
AGENCE DE ST LAURENT	01/08/2006-31/07/2007	115	AXA	OUI	20 000 €	20 000 €	NON	661,49	0,30 fois indice
AGENCE BAIE NETTLE	21/09/2006-20/09/2007	0 - 100	AGF	OUI	5 000 €	6 000 €	NON	345,88	230,00
MARCHE IMMOBILIER SCHOELCHER	29/09/2006-29/09/2007	0 - 100	AGF	OUI	4 000 €	6 000 €	NON	395,48	sans
MARCHE IMMOBILIER DUCOS	08/02/2007-07/02/2008	0-100	AGF	OUI	6 000 €	6 000 €	NON	293,16	sans

A la connaissance de la société, il n'y a pas de risque significatif non assuré ou assuré en interne.
Le poste de charges correspondant aux assurances s'est élevé à 228 K€ pour l'année 2006.

4.5 Risques juridiques liés à l'activité de Groupimo

Dans le cadre de son activité d'administrateur de bien, Groupimo fait l'objet de plaintes contentieuses en sa qualité de représentant de propriétaires ou de syndicat de propriétaires.

La gestion de ces plaintes pour le compte de ses mandants fait partie de son activité quotidienne et de son savoir-faire, Groupimo a ainsi en place des process standardisés de traitement de ces plaintes et utilise les compétences offertes par l'organisation professionnelle FNAIM ainsi que les services d'un avocat spécialisé dans le cadre d'un abonnement annuel.

En 2006, Groupimo a ainsi géré près de cinquante plaintes dans le cadre de ses mandats.

Groupimo et ses filiales doivent également gérer des contentieux liés à leurs responsabilités civiles professionnelles (RCP), réglementairement couvertes par des assurances spécifiques.

La politique du groupe est de faire une déclaration préalable systématique envers ses assurances qui ne donnent pas toutes lieu à des indemnisations. En 2006, Groupimo a géré 14 contentieux liés à sa responsabilité civile professionnelle, 5 contentieux se sont finalisés par une indemnisation, couverte par les assurances à hauteur de 25 000 euros.

Le groupe a géré par ailleurs 16 contentieux en 2006 non couverts par l'assurance RCP qui ont donné lieu à des provisions de 19 K€. (La politique du groupe, en pareil cas consiste à provisionner au bilan les dossiers à risque et non couverts suivant l'analyse préalable du service juridique du groupe)

Ces chiffres sont à rapporter au nombre de références clients, plus de 10.000.

Les risques juridiques liés à l'activité du groupe sont ainsi limités grâce à l'existence d'une cellule juridique spécialisée agissant pour le compte de tiers mandants dans le cadre de l'activité d'administration de biens.

4.6 Faits exceptionnels et litiges en cours

Outre les points évoqués au paragraphe 4.5 ci-dessus, Groupimo avait 3 contentieux en cours au 31 décembre 2006:

- Un contentieux prud'homal : un agent commercial a entamé en 2005 une action prud'homale contre Groupimo, qu'il a perdu en première instance le 26 septembre 2006. Il a fait appel et les prud'hommes examineront l'affaire courant de l'année 2007 (appel enregistré le 24 novembre 2006). Le contentieux n'est pas provisionné compte tenu du résultat du premier jugement
- Une plainte en diffamation déposée en septembre 2004 par Groupimo à l'encontre d'une personne physique ayant publié dans son journal martiniquais un article jugé calomnieux et injurieux sur le groupe et ses dirigeants. Groupimo demande 200 K€ 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.

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.

- Setamag : Groupimo a racheté en 2005 ce cabinet d'administrateur de biens 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 pour la révision du prix de vente à la baisse de 450 K€ se fondant sur la clause de garantie de passif.

Une ordonnance de référé du 8 septembre 2006 a confirmé la possibilité pour Groupimo de séquestrer le prix d'achat des parts sociales de Setamag. Il est à noter que dans le cadre de la procédure, le crédit vendeur a été suspendu pour un montant de 250 K€. Cette suspension est à rapprocher de la mise en jeu de la garantie de passif.

Les vendeurs ont été condamnés au paiement de la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du NCPC.

L'ensemble de la procédure est pendante devant le tribunal.

En dehors des cas ci-dessus, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

4.7 Propriété intellectuelle

La société est propriétaire de ses droits de propriété intellectuelle ou est liée par des contrats de licences de marque dûment valides.

La société est propriétaire de ses droits de propriété intellectuelle, et notamment de la marque nationale « le Marché de l'Immobilier » (n° d'enregistrement 04 3 281 962 du 17 mars 2004- classes 35 et 36)

La société DPS, filiale à 100% de Groupimo, bénéficie par ailleurs de contrats de concession de licence de la marque Arthur Loyd signé avec la société SIERA, propriétaire de cette marque enregistrée à l'INPI sous le n° 93/490 732 en date du 4 novembre 1993, en classes 35.36.37 et 42 et étendue aux classes 9.38 et 41 par un dépôt à l'INPI le 4 février 1998 sous le n°98/716 382. Ces contrats concernent les agglomérations de Fort-de-France, Point-à-Pitre et Cayenne et Saint-Martin.

Le groupe est également propriétaire de plusieurs noms de domaines et notamment :

marche-immobilier.fr,
compahi.com,
maxidefisc.com,
maxisle.com,
immobilier.mq,
mig-immo.com,
immoplisson.com,
immolesage.com,
gim-immo.com,
setamag.com,
netgim.com,
arthurloyd-dom.com,
maxifinances.com,
miginvestfrance.com,
migpm.com
expertimo.fr

Aucun actif nécessaire à l'exploitation n'est détenu par une autre personne morale ou physique que Groupimo.

5 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1 *Histoire et évolution de la Société*

5.1.1 **Dénomination sociale et nom commercial de la Société**

La dénomination sociale de la Société est « GROUPIMO ».

5.1.2 **Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

La Société est immatriculée sous le numéro d'identification 432 271 534 au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort de France.

Le code N.A.F. attribué à la société est : 741 J.

5.1.3 **Date de constitution et durée de vie**

La Société a été immatriculée le 11 juillet 2000.

La durée de la Société est de quatre vingt dix neuf ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce, sauf les cas de dissolution ou de prorogation prévus dans les statuts, soit jusqu'au 31 juillet 2099.

5.1.4 **Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités**

La Société est une société anonyme (SA) de droit français.

Le siège social est fixé à Fort de France (97200) au 41 route de Cluny.

Le numéro de téléphone est le +33 (0)5 96 75 76 77.

La Société n'est pas soumise à la classification des Établissements Classés car elle n'a pas d'activités polluantes.

Son activité relève de plusieurs réglementations développées au paragraphe 6.1.1 Le Cadre réglementaire.

5.1.5 Évènements importants dans le développement des activités de la Société

Groupimo a été créée en août 2000 par quatre actionnaires fondateurs aux expériences différentes et complémentaires dans l'administration de biens et les activités d'agent immobilier et partageant une vision moderne du marché de l'immobilier.

Ces dirigeants ont développé Groupimo en alliant politique commerciale ambitieuse et méthodes modernes de management. Menant une politique constante d'investissement, ils ont bâti un véritable projet d'entreprise au sein duquel un fort sentiment d'appartenance est apparu.

Les dates clés dans le développement de Groupimo ont été les suivantes :

- 2001: développement en immobilier d'entreprise avec la marque Arthur Loyd en franchise
- 2004: implantation en Guadeloupe
- 2005: développement en Guyane et fusion des deux holdings de tête (Groupimo- ex-Odyssée- et Olympe)
Avec 13 implantations, 81 collaborateurs et 47 agents commerciaux, le groupe réalise un chiffre d'affaires consolidé de 7,6M€ et dégage un bénéfice consolidé de 0,5M€.
- 2006: création d'une première agence à Paris spécialisée dans l'administration de biens en immobilier d'entreprise et ouverture de 8 autres agences sur ses territoires historiques
Fin 2006, Groupimo réalise un chiffre d'affaires consolidé de 10,2 M€ avec 119 collaborateurs et 77 agents commerciaux.

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements du groupe réalisés

(en k€)	31/12/2003	variation 2003-2004	31/12/2004	variation 2004-2005	31/12/2005	variation 2005-2006	31/12/2006
Frais d'établissement							
Frais de recherche & développement							
Concessions, brevets, droits	22	-15	7	1	8	20	28
Fonds de commerce	638	1 058	1 696	1 740	3 436	968	4 404
Avances, acomptes immo. Incorp.				16	16	-16	
Total des Immo. Incorporelles	660	1 043	1 703	1 757	3 460	972	4 432
Terrains				133	133	208	341
Constructions	2	-1	1	528	529	1 037	1 566
Installations techniques, matériels et outillage							
Autres immo. corporelles	223	-20	203	52	255	158	413
Immobilisations en cours						36	36
Total des immo. Corporelles	226	-21	205	713	917	1 439	2 356
Titres de participation	10	4	14	32	46	15	61
Participations par MEQ	2	1	3	-3			
Autres titres immobilisées							
Prêts				7	7	-3	4
Autres immobilisations financières	22	10	32	35	67	54	121
Total des immo. Financières	34	15	48	71	120	66	186
Total général	920	1 037	1 957	2 541	4 498	2 477	6 974

On constate que les besoins d'investissements de la Société se concentrent principalement sur le rachat de fonds de commerce et la création de nouvelles agences induisant des dépenses en agencement et logiciels.

A signaler que Groupimo SA a fait l'acquisition de cinq appartements dont trois en 2005 et deux en 2006 dans le cadre de la défiscalisation offerte par la loi Girardin dans les DOM.

5.2.2 Principaux investissements en cours et mode de financement

Le 20 avril 2007, il a été signé un protocole d'accord entre Groupimo et les quatre actionnaires fondateurs pour racheter les 80% des actions de la société DFA qu'ils détenaient en direct afin de réintégrer cette société dans le périmètre juridique du groupe, alors même qu'elle avait été incluse dans le périmètre de consolidation sans que Groupimo en soit actionnaire. La réalisation de cette acquisition est sous condition suspensive de la réalisation de l'inscription de Groupimo sur Alternext.

Le prix d'acquisition est de 100 K€, prix qui a fait l'objet d'une attestation d'équité par le cabinet Exco ECE dont les conclusions figurent au paragraphe 23 du présent prospectus.

DFA a été créée en 2005 pour développer l'activité de montage d'opérations de promotion et d'aménagement foncier. DFA a réalisé un chiffre d'affaires 2006 de 221,8 K€ et un résultat net de - 10,6 K€, pour des capitaux propres de -13,8 K€ et un total de bilan de 79,4 K€.

Le 19 avril 2007, il a été signé un protocole d'accord entre Groupimo et les 4 actionnaires fondateurs pour racheter les 80% des actions de la société Bolamo qu'ils détenaient en direct afin de réintégrer cette société dans le périmètre juridique du groupe, alors même qu'elle avait été incluse dans le périmètre de consolidation sans que Groupimo en soit actionnaire. La réalisation de cette acquisition est sous condition suspensive de la réalisation de l'inscription de Groupimo sur Alternext.

Le prix d'acquisition est de 300 K€, prix qui a fait l'objet d'une attestation d'équité par le cabinet Exco ECE dont les conclusions figurent au paragraphe 23 du présent prospectus.

Bolamo a été créée en 2005 pour développer l'activité de marchand de biens. Bolamo a réalisé un chiffre d'affaires 2006 de 240 K€ et un résultat net de - 34,3 K€, pour des capitaux propres de -5 K€ et un total de bilan de 468,3 K€.

5.2.3 Principaux investissements à venir

Groupimo envisage de réaliser l'ouverture d'une dizaine de nouvelles implantations en 2007 qui pourraient générer jusqu'à 200 K€ d'investissements en matériel informatique et agencement, autofinancés ou financés par crédit bail pour le matériel informatique. L'augmentation en besoin en fonds de roulement lié à ces ouvertures devrait atteindre 800 K€.

Pour le financement de ces nouvelles implantations, Groupimo prévoit de faire appel, pour partie à un prêt bancaire (pour la partie travaux et aménagements), à une location évolutive ou un crédit bail pour le matériel informatique ; l'augmentation du fonds de roulement serait financée en fonds propres.

Groupimo envisage également conformément à la stratégie décrite au paragraphe 6.5 de réaliser des opérations de croissance externe mais aucun engagement ferme n'a été pris.

6 APERÇU DES ACTIVITES

6.1 Présentation générale des activités de GROUPIO

Ayant assis son développement sur son métier historique d'administrateur de biens, Groupimo est aujourd'hui présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur des métiers de services à l'immobilier résidentiel ou d'entreprise :

- l'administration de biens (50,2% du chiffre d'affaires consolidé 2006)
 - la gestion locative
 - le syndic de copropriété
 - la location
- l'activité d'agent immobilier (41,3% du chiffre d'affaires consolidé 2006)
 - la transaction dans l'ancien
 - la transaction dans le neuf
- des activités en amont et en aval dans la chaîne de valeur (7,4% du chiffre d'affaires consolidé 2006)
 - le montage d'opérations de promotion et d'aménagement foncier
 - l'activité de marchand de biens
- les services complémentaires (1,1% du chiffre d'affaires consolidé 2006)
 - courtage en financement
 - courtage en assurances
 - expertise

Groupimo a démarré son activité en Martinique où il est devenu en quelques années le leader avec sa marque ombrelle propriétaire « le marché de l'immobilier », puis s'est développé dans les autres départements français d'Amérique : Guadeloupe, Guyane et Saint-Martin. Il disposait de 22 implantations à fin 2006 après avoir ouvert une implantation à Paris (MIG Property Management).

Le groupe a réalisé un chiffre d'affaire consolidé 2006 de 10,2 M€, en progression de 36% par rapport à 2005. Son activité est répartie à 82% en Martinique, 11% à la Guadeloupe, 5% en Guyane et 2% à Saint-Martin.

6.1.1 Le cadre réglementaire

L'activité de Groupimo est soumise à des réglementations propres à ses métiers, à l'environnement du marché immobilier en général ou encore aux immeubles eux-mêmes.

Ce cadre réglementaire, en constante évolution, est de plus en plus précis, nécessitant des compétences de plus en plus pointues de la part des acteurs et favorisant l'émergence de groupes au professionnalisme organisé.

Les principales dispositions encadrant l'activité de Groupimo sont les suivantes (la présentation ci-après est un résumé et n'entend pas recenser de manière exhaustive toutes les réglementations qui concernent les différentes activités du groupe) :

L'activité des agents immobiliers est réglementée par la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970 et le décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 modifié par le décret n°95.818 du 29 juin 1995, et la loi n° 94.624 du 21 juillet 1994. L'ensemble de ces textes a été aménagé par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et le décret n°2005.1315 du 21 octobre 2005.

L'exercice de ce métier nécessite la possession d'une carte professionnelle, valable 10 ans depuis le 1^{er} janvier 2006, délivrée par la préfecture sous plusieurs conditions :

- l'agent immobilier doit prouver son aptitude professionnelle avec un diplôme ou la justification de plusieurs années d'expérience comme tel (de un à dix ans)
- il doit souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle
- il doit justifier d'une garantie financière « résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets et valeurs déposés ou de l'engagement soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire ». Le minimum légal est de 30.000 euros pour les professionnels qui n'encaissent pas de fonds et à 110.000 euros pour les transactions avec maniement de fonds. La garantie financière augmente ensuite par tranche de 20 000 euros, selon le chiffre d'affaires.
- Il ne doit souffrir d'aucune interdiction d'exercer mentionnée dans son casier judiciaire.

Il existe trois cartes professionnelles :

- une carte pour les « Transactions sur immeuble et fonds de commerce (carte T)
- une carte de « Gestion immobilière » (carte G) concernant la fonction d'administrateur de biens, syndic de copropriété
- une carte de « marchands de listes » pour les professionnels qui mettent en vente des listes ou des fichiers relatifs à la vente, la location ou la sous-location de biens immobiliers bâtis et non bâtis.

L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 a renforcé les dispositions sanctionnant les agents exerçant une activité sans autorisation et a étendu l'interdiction d'exercer aux personnes déjà condamnées pour blanchiment d'agent, trafic de stupéfiants, prohibition de loteries ou d'autres infractions.

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 juin 1967 modifiées depuis à plusieurs reprises (le dernier en date étant le Décret n° 2007-285 du 1er mars 2007) définissent le statut de la copropriété, rendant obligatoire la nomination d'un syndic (représentant légal du syndicat des copropriétaires) et définissant son rôle ainsi que ses responsabilités.

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 votée afin d'améliorer les rapports entre les propriétaires bailleurs et les locataires concerne l'activité d'administrateur de biens.

Outre ces trois lois principales, l'activité de Groupimo est affectée par des lois relatives au logement et à la construction ainsi qu'à l'urbanisme où l'on compte parmi les plus récentes:

- Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments
- Décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005

Le secteur immobilier en général est également affecté par la politique des pouvoirs publics en matière immobilière, pour favoriser la réponse à la demande des Français en matière de logement.

On peut ainsi citer Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ainsi que les différentes mesures fiscales favorisant l'investissement dans l'immobilier (Loi dite Borloo, loi dite de Robien, Loi Girardin...).

L'activité de Groupimo bénéficie notamment de la loi dite Girardin, en vigueur depuis juillet 2003, applicable à toutes les constructions neuves dans les départements d'outremer (art 199 du Code Général des Impôts).

Cette loi permet aux personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France métropolitaine ou dans les DOM de défiscaliser entre 25% et 50% du montant de l'acquisition d'un bien immobilier neuf, par réduction du montant de l'impôt sur le revenu et de bénéficier de nombreuses déductions en diminution du revenu imposable.

Elle permet également aux personnes morales de déduire de l'impôt sur les sociétés 100% du montant de leurs investissements dans certaines conditions (art 217 du Code Général des Impôts).

L'indice pour la révision des loyers

Une partie de activité de Groupimo est indexée sur le prix des loyers, qui sont révisés annuellement en fonction de l'évolution d'un indice, jusqu'au 1er juillet 2006 sur l'indice du coût de la construction (ICC). Depuis le 1er juillet 2006, un nouvel indice est entré en vigueur prenant en compte deux nouveaux paramètres aux côtés de l'ICC: l'inflation et le coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge du bailleur.

Les implications du cadre réglementaire pour Groupimo

A la date du présent prospectus, Groupimo et ses filiales exercent leur activité avec 14 cartes professionnelles dûment accordées par les préfetures concernées.

Le groupe bénéficiait de 12,2 M€ de garanties professionnelles dont 84% correspondant à de la gestion et de 16% à de la transaction, et ce auprès de deux organismes de garanties, le FNAIM et la SOCAF (cf. paragraphe 4.4)

6.1.2 Les métiers du groupe GROUIMO

L'activité de Groupimo est organisée autour de l'immeuble, qu'il soit terrain, appartement, maison, bureau, entrepôt :

- sa conception : aménagement du foncier et montage d'opérations de promotion
- sa commercialisation : transaction dans le neuf
- sa gestion dans le temps : gestion des parties communes par le syndic, gestion locative, recherche de locataires ou de nouveaux propriétaires
- sa rénovation : marchand de biens

Groupimo a par ailleurs développé de nombreux services pour faciliter la vie des propriétaires, des propriétaires bailleurs et des locataires.

Les métiers aux compétences pointues qui leur correspondent sont les suivants :

- l'administration de biens
 - la gestion locative
 - le syndic de copropriété
 - la location
- l'activité d'agent immobilier
 - la transaction dans l'ancien
 - la transaction dans le neuf
- des activités en amont et en aval dans la chaîne de valeur:
 - l'aménagement foncier et le montage d'opérations de promotion
 - l'activité de marchand de biens
- les services complémentaires
 - courtage en financement
 - courtage en assurances,
 - expertise

Pour chaque métier, Groupimo a mis en place des process de qualité partagés par les collaborateurs afin d'assurer d'une part une homogénéité du service aux clients dans le souci du plus grand professionnalisme, d'autre part afin d'organiser les liens entre les métiers et générer ainsi des réflexes de développement croisé du chiffre d'affaires. Ce développement des synergies commerciales entre les activités a été particulièrement mis en avant depuis 2006, avec des incitations en termes de rémunération et un accent particulier sur le plan culturel : la « synergie » est devenue une réalité quotidienne.

Groupimo dispose d'une récurrence de chiffre d'affaires importante sur son métier d'administrateur de biens, qui représente 50,2 % du chiffre d'affaires consolidé 2006 :

- le portefeuille de gérance, constitué d'un ensemble de mandats d'une durée initiale de un à six ans, tacitement reconductibles est renouvelé annuellement à hauteur de 97%.
- les contrats de syndic confié par l'assemblée générale des copropriétaires à Groupimo pour l'administration des parties commune d'une durée initiale de un à trois ans sont tacitement reconductibles. La récurrence sur ce portefeuille d'activité est de 90% (taux de perte de 10%).
- les missions de location sont induites dans les mandats de gérance. La récurrence du chiffre d'affaires de cette activité suit donc la récurrence du portefeuille de gestion.

Pour l'activité d'agent immobilier, compte tenu des délais légaux de concrétisation des contrats de vente de biens immobiliers, que ce soit dans les programmes de ventes en futur achèvement ou dans l'ancien, le groupe dispose en fin d'année d'une bonne visibilité du chiffre d'affaires pour les quatre premiers mois de l'année, comme l'attestent les engagements reçus correspondant au montant des honoraires sur contrats de vente signés et non encore comptabilisés : 805 K€ en 2004, 1154 K€ en 2005 et 1921 K€ en 2006 (engagements hors bilan).

6.1.2.1 L'activité d'administration de biens

Cette activité correspond au métier historique de Groupimo, porteur de récurrence et au cœur du cercle vertueux des synergies commerciales entre les activités. Elle représente 50,2% du chiffre d'affaires consolidé du groupe en 2006.

Cette activité réglementée par la loi Hoguet (carte G) correspond à la gestion de logements privés ou de leurs parties communes dans le cadre de mandats.

La gestion locative

Suivant ce type de mandat, un administrateur de biens a la mission et la responsabilité de la conservation et la gestion d'un bien immobilier et prend en charge :

- la mise en place des baux et leur suivi sur le plan juridique
- la gestion comptable : l'encaissement des fonds, l'émission des quittances, l'émission de rapport de gestion (régularisation des charges de copropriété, provisions de taxe sur ordures ménagères), la gestion des contentieux
- la gestion administrative : le paiement des différents impôts, les démarches administratives courantes vis-à-vis du Syndic et de l'Administration.

Rémunérée par des honoraires proportionnels au montant du loyer mensuel, cette activité montre une grande récurrence (cf. paragraphe précédent) et bénéficie d'une croissance naturelle induite par l'augmentation des loyers, indexée sur un indice spécifique (voir paragraphe 6.1.1 Le cadre réglementaire). Elle bénéficie également du développement des investissements locatifs dans le cadre de la loi Girardin.

Groupimo a développé une expertise reconnue en ce domaine et en améliore la productivité par une organisation à deux niveaux, optimisée par la mise en place de processus éprouvés :

- la gestion commerciale des relations avec les propriétaires ainsi que les travaux techniques (travaux de remise en état, réparations, état des lieux, gestion des entrées/sorties des locataires, représentation des propriétaires aux assemblées générales) sont assurés en agence sont assurés par des équipes spécifiques
- la gestion administrative et comptable et le suivi du contentieux sont centralisés auprès d'une structure spécialisée, le LCA qui est un dispositif important dans le business model et le développement du groupe (cf. 6.2.2).

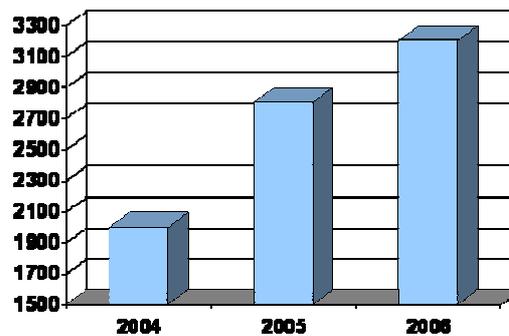
Groupimo a également développé des services particuliers afin d'augmenter la fidélisation de ses clients :

- la mise à disposition en ligne des comptes
- la mise en place de garanties spécifiques, vacance locative, des loyers impayés, détérioration des locaux- et garantie juridique
- l'offre de garanties vacance locative.

L'activité de la gestion locative est étroitement liée à celle de la location (recherche de locataires).

Quelques chiffres sur la gestion locative

- 2 M€ de chiffre d'affaires consolidé en 2006, en progression de 9% sur 2005 (en pro-forma)
- 19 personnes en moyenne en 2006
- Un volume de quittancement de 18 M€ en 2004, 22 M€ en 2005 et 26 M€ en 2006
- Un nombre de lots gérés de 2000 en 2004, 2800 en 2005 et 3200 en 2006



L'activité de syndic de copropriété

Les copropriétaires d'un immeuble sont indivisément copropriétaires des parties communes, un Syndicat des Copropriétaires en est responsable, il est souvent représenté par un tiers, le Syndic, mandaté pour un maximum de trois ans pour les missions suivantes :

- l'entretien du patrimoine immobilier collectif (contrats de fournitures, d'entretien, de souscription de polices d'assurances, d'engagement du personnel du syndicat, carnet d'entretien.)
- la convocation des assemblées, l'établissement du procès-verbal des délibérations et sa notification auprès des copropriétaires
- l'exécution des décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété;
- la trésorerie du syndicat des copropriétaires dont il est le gestionnaire et le comptable;
- la comptabilité collective et individuelle de chaque copropriétaire et la préparation du budget prévisionnel de la copropriété
- le recouvrement auprès de chaque copropriétaire des charges de copropriété et le règlement des fournisseurs;
- l'archive et la conservation de tous les documents relatifs à la copropriété
- la représentation de la copropriété dans les actions en justice, après autorisation de l'assemblée.

Cette activité nécessite des qualités professionnelles particulières en matière de connaissance de la réglementation et de gestion administrative (notamment des contentieux) ainsi qu'en matière relationnelle (gestion d'une pluralité d'interlocuteurs, gestion des conflits entre copropriétaires).

Groupimo a « industrialisé » cette activité en mettant en place des process et de la formation continue.

Groupimo révolutionne également l'image du métier en introduisant l'outil internet dans la relation avec les copropriétaires afin d'assurer plus de transparence, plus de services et de réactivité : il a développé un outil informatique permettant de mettre en ligne à la disposition de ses clients les extraits de comptes, tous les actes de gestion ou officiels liés à la copropriété ainsi que des blogs immeubles, facilitant ainsi le dialogue entre syndic et copropriétaires.

L'activité de syndic de copropriété présente une forte récurrence, la rémunération étant basée sur des honoraires de base annuels et des honoraires annexes (photocopies, carnets d'entretiens, AG, vacations, gestion de sinistre et pourcentage sur travaux) qui représentent jusqu'à 50% des honoraires de base.

Comme pour la gestion locative, le développement du syndic de copropriété est alimenté en partie par l'activité de transaction, notamment sur le neuf (gestion des relations avec les promoteurs de programmes neufs).

Quelques chiffres sur l'activité syndic de copropriété

- Un chiffre d'affaires consolidé 2006 de 1,3 M€, en progression de 4% sur 2005 (en pro-forma)
- 19 personnes en moyenne en 2006

Le métier de la location

L'activité consiste à rechercher et trouver des locataires pour le compte de propriétaires dans le cadre de mandats. Plus concrètement, elle comprend :

- la recherche du locataire avec l'analyse du profil et de la solvabilité des candidats
- le montage du dossier : établissement du bail, état des lieux, réception des pièces justificatives à intégrer dans le dossier
- sécurisation d'un locataire par la mise en place de garanties spécifiques comme la garantie de loyers impayés et la garantie LOCAPASS (adossé au 1% patronal).

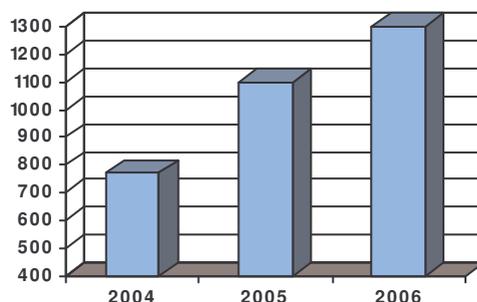
L'intégration du groupe sur les différents métiers de services dans l'immobilier a contribué significativement au développement de cette activité : plus de 90% des mandats de recherche de locataires sont générées par l'activité gérance. Les mandats peuvent également provenir de l'activité VEFA, pour les acquéreurs de biens neufs en vue d'investissement locatif.

Comme pour les autres activités d'agent immobilier, la location est développée grâce à une force commerciale composée de 35 commerciaux spécialisés possédant un statut d'agent indépendant, supervisés par les gestionnaires des agences.

Ces commerciaux disposent des mêmes outils de commercialisation que leurs confrères de l'activité transaction à savoir un outil de CRM, les sites internet reliés entre eux et une couverture locale publicitaire presse.

Quelques chiffres sur l'activité location

- Un chiffre d'affaires consolidé 2006 de 1,7 M€, en progression de 30% par rapport à 2005 (en pro-forma)
- Nombre de locations : 771 en 2004, 1100 en 2005 et 1300 en 2006



6.1.2.2 L'activité d'agent immobilier pour l'immobilier résidentiel

L'activité d'agent immobilier pour l'immobilier résidentiel et pour l'immobilier d'entreprise représente globalement 41,2% du chiffre d'affaires consolidé en 2006.

Rappels

Cette activité correspond à une mission d'intermédiation dans le cadre d'opérations d'achat, de vente et d'échange de bien immobiliers. L'agent immobilier est le mandataire d'une des parties à ces opérations qui peut être l'acheteur ou le vendeur.

Cette activité ne peut s'exercer sans mandat, qui doit comprendre certaines mentions obligatoires comme les caractéristiques du bien, la nature de la prestation fournie au client ainsi que les conditions de rémunération.

L'agent immobilier doit tenir un registre-répertoire détaillant les mouvements financiers ainsi qu'un registre des mandats.

Les services proposés

La transaction dans l'ancien

Groupimo gère la totalité du processus de commercialisation d'un bien immobilier, de son estimation à la commercialisation et la négociation ainsi que la gestion administrative liée à la transaction elle-même comme la rédaction des compromis de vente, l'encaissement des dépôts de garantie, la négociation des actes chez le notaire...

Ayant construit une offre intégrée, Groupimo est également en mesure de proposer à ses clients personnes physiques des services complémentaires facilitant la transaction elle-même comme- la recherche de financement, les études d'investissement dans le cadre d'opérations de défiscalisation, l'assurance des biens post opération, l'équipement du bien en matière de climatisation et de cuisine dans le cadre d'une opération sur un bien neuf.

La commercialisation des biens est confiée à une force commerciale constituée de 77 agents indépendants (au 31/12/2006) rattachés chacun à une agence, rémunérés uniquement par une rémunération variable sur la concrétisation des mandats.

Cette force commerciale est animée au niveau de chaque agence mais également au niveau du groupe, pour créer de saines émulations, avec la définition d'objectifs concernant le groupe, chaque agence et chaque commercial.

Une activité spécialisée : la transaction sur des biens neufs

L'activité VEFA concerne la vente des bien immobiliers non encore construits (VEFA : vente en l'état futur d'achèvement), le plus souvent sur des programmes de promotion d'immeubles ou de lotissements de maisons individuelles.

Dès la signature d'un contrat VEFA (régé par les articles 1601-3 et 1601-4 du Code Civil ainsi que les articles L261 et suivants et R261.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation), l'acquéreur devient propriétaire dans un premier temps du terrain puis des constructions au fur et à mesure de leur avancement.

La réglementation protège l'acquéreur sur un certain nombre de risques, les plus importants étant les malfaçons, les non-conformités ou désordres divers:

- la bonne fin du chantier, garantie accordée par un établissement spécialisé (banque, compagnie d'assurance ...) sur les dépassements des coûts de la construction, le remboursement des sommes versées en cas de non achèvement des travaux dans le délai imparti
- la sécurité et la fiabilité des bâtiments ou des équipements indissociables des bâtiments pendant une période de 10 ans (garantie décennale)
- la détérioration des biens d'équipement dissociables des immeubles pendant une période de deux ans (garantie biennale)
- les vices de construction qui sont détectés un mois après la livraison des biens.

Ce métier comporte des spécificités :

- les mandats de commercialisation sont négociés avec les promoteurs, ils sont validés en amont par la direction du groupe en fonction de la qualité des programmes et des promoteurs
- les biens immobiliers sont vendus le plus souvent en défiscalisation (actuellement loi Girardin) nécessitant des compétences techniques particulières
- le suivi de la vente, lié aux délais de construction des biens est long et nécessite une gestion administrative organisée et efficace
- un service clients est primordial du fait de ces délais : de la relation avec le promoteur, avec la banque et le notaire, la livraison des biens, le suivi de la défiscalisation avec l'aide à l'établissement de la feuille d'imposition

Compte tenu de ces spécificités, la commercialisation des biens en VEFA est assurée par une force commerciale dédiée de 7 personnes gérées par un responsable, qui s'appuie par ailleurs sur un réseau de 40 prescripteurs en métropole pour les investissements locatifs (environ 30% des ventes).

Groupimo travaille actuellement avec une sélection de promoteurs dont il s'est assuré la fiabilité et le professionnalisme. Hors groupe, ses principaux partenaires promoteurs sont :

- Groupe HOCHTIEF
- Centrale des carrières
- SPI Promotion
- SOGERIM
- OMNIUM

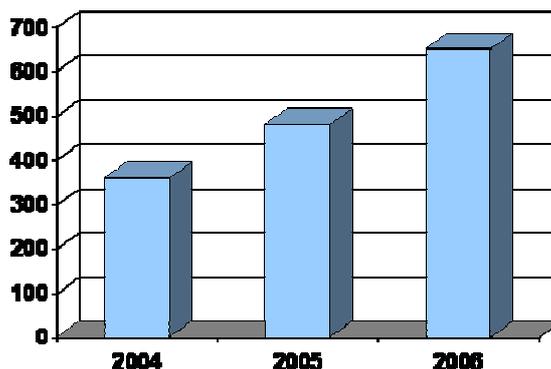
Cette activité de commercialisation en biens immobiliers neufs est porteuse de chiffre d'affaires pour les autres activités du groupe puisque la bonne gestion des relations avec les promoteurs engendre des contrats de gestion de copropriété. Les acquéreurs de biens neufs en vue de la location sont également fortement incités à confier leur bien en gestion.

50% des clients acquéreurs des biens neufs commercialisés par Groupimo confient un mandat de gestion de leur bien au groupe.

Groupimo a par ailleurs choisi de développer en interne les compétences d'aménagement du foncier depuis 2005, afin d'une part de profiter d'opportunités et surtout d'alimenter la source de la chaîne de valeur des services en immobilier dans des zones géographiques en déficit structurel de foncier et consolider ainsi le cercle vertueux commercial.

Quelques chiffres sur l'activité transaction

- Un chiffre d'affaires consolidé de 4,2 M€ en 2006, en progression de 29% sur 2005 (pro-forma)
- Nombre de contrats de vente réalisés : 360 en 2004, 480 en 2005 et 628 en 2006 représentant un volume de transactions de 80 millions d'euros en 2006 (25% du nombre de transactions en VEFA)



6.1.2.3 L'immobilier d'entreprise

Les services proposés

L'activité d'agent immobilier : sous la franchise Arthur Loyd

Fort de son expérience acquise dans l'activité d'intermédiation dans l'immobilier résidentiel, Groupimo s'est développé dans l'activité d'agent immobilier d'entreprise depuis 2001, ceci en franchise de la marque Arthur Loyd.

Les services proposés sont la recherche de location pour des entreprises, la recherche de locataires pour des propriétaires bailleurs ainsi que la transaction de biens, que ces biens soient des bureaux, des locaux commerciaux ou des entrepôts.

Quelques mots sur Arthur Loyd

Arthur Loyd est un réseau de 37 agences immobilières spécialistes de l'immobilier de l'entreprise : achat, investissement ou location de bureaux, implantations commerciales (boutiques, magasins) et locaux d'activité (entrepôts, usines).

Il est constitué de franchises situées à Paris et en Province ainsi que dans la zone des départements français d'Amérique grâce à Groupimo.

Les relations contractuelles avec Arthur Loyd

Groupimo a développé depuis 2001 une relation de confiance avec la société SIERA, propriétaire de la marque Arthur Loyd.

Il est lié avec son franchiseur par deux types de contrats :

- un contrat de concession de licence de marque prévoyant des royalties basées sur le chiffre d'affaires hors taxes annuel.

- une convention d'assistance où Arthur Loyd détaille les actions de marketing et de développement de notoriété de sa marque

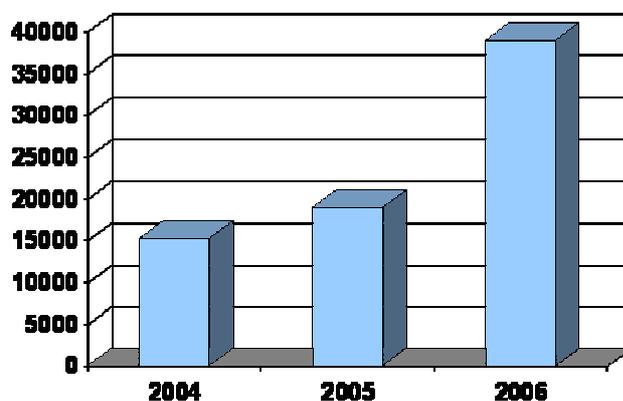
Groupimo est actif sur l'immobilier d'entreprise sous la marque Arthur Loyd en Martinique, Guadeloupe, Guyane et Saint-Martin.

Groupimo est ainsi devenu le premier agent en immobilier d'entreprise dans tous ses territoires, de par ses actions commerciales et son professionnalisme reconnus par le tissu industriel d'artisans, de PME et d'entreprises plus importantes et de par le bon suivi des relations avec les propriétaires de biens.

Son activité est composée à 70% par de la location.

Quelques chiffres sur l'activité immobilier d'entreprise

- 20 personnes sur les quatre territoires
- 15.256 m² commercialisés en 2004, 18.968 m² en 2005 et 38.930 m² en 2006



L'activité d'administrateur de biens dans l'immobilier d'entreprise (Property management)

Depuis 2005, Groupimo décline son savoir-faire d'administrateur de biens dans l'immobilier d'entreprise, à la demande de ses clients, afin de les aider à mieux rentabiliser et valoriser leur patrimoine.

Elle a démarré son activité logée dans sa filiale MIG Property Management avec des contrats de gestion de régularisation de charges locatives pour les sociétés foncières, pour le groupe Generali notamment.

Ce savoir-faire issu du métier de syndic de copropriété est mis en œuvre au profit des gestionnaires de parcs locatifs d'immeubles, de bureaux ou de commerces afin d'améliorer la rentabilité par la récupération de frais à la charge des locataires et le plus souvent mal gérés en fin d'année.

Ces contrats de régularisation de charges locatives consistent en :

- l'examen et la gestion des contrats
- les relations avec les locataires
- la répartition des charges selon les bonnes clés de ventilation
- la régularisation en fonction des appels prévisionnels
- la gestion des contentieux.

Une personne est dédiée au développement de cette activité qui est traitée au centre administratif de Groupimo.

La recherche de foncier pour les entreprises

Groupimo intervient depuis 2006 dans un nouveau métier, la recherche de foncier pour les opérateurs de téléphonie et de nouvelles technologies, en fort développement dans les départements français d'Amérique.

Globalement l'activité d'immobilier d'entreprise représente entre 15% et 20% du chiffre d'affaires consolidé en 2006 (correspondant au chiffre d'affaires de la filiale DPS qui commercialise les services sous la marque Arthur Loyd, au chiffre d'affaires de MIG Property Management ainsi qu'une quote-part du chiffre d'affaires des filiales spécialisées en administration de biens).

6.1.2.4 Les activités de montage d'opérations de promotion et de marchand de bien

Ces activités, développées dans la continuité de ses métiers historiques, représentent globalement 7,4% du chiffre d'affaires consolidé en 2006.

Le montage d'opérations de promotion

Groupimo a choisi d'investir en interne sur les compétences d'aménagement du foncier et de montage d'opérations de promotion depuis 2005, afin d'une part de profiter d'opportunités de terrains apportés par l'activité transaction, alimenter la source de la chaîne de valeur des services en immobilier dans des zones géographiques en déficit structurel de foncier et consolider ainsi le cercle vertueux commercial.

Cette activité est logée dans sa filiale Foncière DFA sous la responsabilité d'un directeur métier qui s'appuie par ailleurs sur les ressources juridiques et de gestion du groupe.

Concrètement, elle consiste à :

- après étude, acheter un terrain sous réserve de l'obtention d'un permis de construire
- monter une opération de promotion immobilière (études de faisabilité, réalisation des plans des immeubles en partenariat avec un architecte, relations avec les bureaux d'ingénierie, obtention des autorisations administratives)
- pré-commercialiser l'opération en la sous-traitant à l'activité transaction VEFA du Groupe.

Une fois le montage de l'opération finalisée, Groupimo vend le projet à un promoteur maître d'ouvrage, avec partage des bénéfices finaux.

DFA a réalisé depuis 2005 7 opérations totalisant plus de 300 lots d'habitations.

L'activité de marchand de biens

Groupimo développe depuis 2005 ce métier dans la logique de son positionnement des services à l'immobilier, apportant la meilleure optimisation du foncier par la rénovation et la valorisation de biens.

Cette activité consiste à revendre à la découpe un bien immobilier après rénovation et réhabilitation complète (remplacement des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, rénovation des parties communes et des appartements, mise en place d'antennes) ou construction de nouveaux biens.

Depuis la création de cette activité dont s'occupe une personne s'appuyant sur les services du groupe, Groupimo a réhabilité 4 immeubles concernant 32 lots.

6.1.2.5 Le développement de services complémentaires

Ces activités ont représenté globalement 1,1% du chiffre d'affaires consolidé en 2006.

Parallèlement à ses métiers de services à l'immobilier, Groupimo a naturellement développé de nombreux services pour faciliter la vie des propriétaires, des propriétaires bailleurs et des locataires.

Le courtage en assurance

Groupimo développe cette activité au sein de sa filiale COMAPHI depuis 2004, pour le compte de ses clients particuliers.

Elle travaille avec les plus grands spécialistes de l'assurance de prêts immobiliers : AGF, Generali, April.

La recherche de financement

Groupimo a développé au sein de COMAPHI une activité sous la marque Maxifinances, spécialisée dans le courtage en financement : conseil, montage, et recherche de financement à destination des particuliers et des professionnels.

Placée sous l'égide d'un directeur métier, Maxifinances entretient des liens privilégiés avec l'UCB et le Crédit Agricole, ayant pré-négocié certaines conditions pour ses clients. Elle ne travaille pas en exclusivité avec ces établissements financiers.

L'expertise

Groupimo capitalise sur ses savoir-faire utilisés notamment dans les métiers d'administration de biens pour développer une nouvelle source de chiffre d'affaires, porté par ailleurs par la réglementation de plus en plus contraignante relative aux transactions de biens immobiliers. Cette activité est développée au sein de la filiale Expertimo.

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction a en effet réformé le diagnostic technique immobilier et ses modalités de mise en œuvre, rendant obligatoire pour les propriétaires vendeurs la constitution d'un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état parasitaire,
- les diagnostics amiante, gaz et performance énergétique
- et l'état des risques naturels et technologiques.

La réglementation a également redéfini les niveaux d'exigence de qualité des experts chargés d'établir le diagnostic technique, répondant à des critères homogènes et renforcés de compétence, de garantie et d'indépendance.

Ces mesures visant à garantir la qualité et la sécurité des prestations fournies par les professionnels ont favorisé le développement de l'activité d'expertise, comme chez Groupimo.

Une équipe de 5 personnes propose aujourd'hui les services suivants :

- métré des biens immobiliers (loi Carrez)
- établissement du dossier de diagnostic technique
- état des lieux
- évaluation des biens immobiliers dans le cadre de successions, établissement de feuille d'impositions, octroi de prêts...

6.1.3 Les implantations de GROUIMO

La proximité géographique étant importante dans le métier d'agent immobilier (relations avec les clients, organisation de visites ...), Groupimo a construit un réseau d'agences en Martinique, Guadeloupe et Guyane qui maille les territoires, commençant par les zones les plus porteuses ou les plus démunies.

Ce maillage est plus ou moins développé suivant le démarrage des activités sur les territoires, l'activité d'administrateur de biens est basée sur un nombre plus limité de sites, un par département.

Groupimo construit ainsi son réseau suivant la densité de population, avec pour objectif une agence pour 20.000 habitants, jouant sur le facteur proximité et capitalisant sur la synergie entre les différentes activités.

Globalement, Groupimo a fortement accentué sa présence géographique, passant de 10 implantations en 2004, 13 en 2005 et 22 en 2006.

Les cartes ci-après positionnent ces implantations par territoire illustrant le potentiel de développement existant pour le groupe (en vert, ouvertures depuis début 2007 ; chaque signe peut concerner plusieurs implantations)



Martinique (12 implantations)



Guadeloupe (5 implantations)



Saint-Martin (2 implantations)



Guyane (2 implantations)



Paris (1 implantation)

6.1.4 La clientèle

La clientèle du groupe GROUPE PIMO (plus de 10.000 clients en 2006) se répartit en deux catégories :

Les particuliers

Groupimo travaille avec des personnes physiques à hauteur de 80% environ.

Les entreprises

Dans le cadre de l'activité d'Arthur LOYD, les principaux clients de Groupimo sont les entreprises locales parmi lesquelles on compte sur ces dernières années :

- DIGICEL (téléphonie mobile)
- Groupe Financière Caraïbes/Cafom (distribution meubles, Conforama, but,...)
- Groupe DE GENTILE (Peinture AZUREL,...)
- COGIT (Casino Batelière,...)
- Groupe Thierry HUYGUES DESPOINTES (Foirfouille, ...)
- La cité du jouet (Joupi)
- CCIE (Toyota, Suzuki, Chevrolet,...)
- Groupe Yves HAYOT
- Groupe Pierre DE REYNAL (distribution pneus,...)
- Groupe MARTIN (FIMAR grande distribution,...)
- Municipalité de Fort de France
- Conseil Général de la Martinique
- CACEM (communauté d'agglomération)

6.2 Les moyens mis en œuvre

6.2.1 Ventes et Marketing (Front office)

6.2.1.1 Des équipes de vente dédiées

La commercialisation des biens dans le cadre de l'activité agent immobilier est confiée à une force commerciale constituée de 77 agents indépendants (au 31/12/2006) rattachés chacun à une agence, rémunérés uniquement par une rémunération variable sur la concrétisation des mandats.

Cette force commerciale est animée au niveau de chaque agence mais également au niveau du groupe, pour créer de saines émulations, avec la définition d'objectifs concernant le groupe, chaque agence et chaque commercial.

Les autres activités du groupe sont développées par des salariés.

6.2.1.2 Des méthodes de marketing et de communication modernes et efficaces

La démarche et la prospection commerciale se réalisent sous la marque ombrelle propriétaire « Le Marché de l'Immobilier » qui est devenue en 6 ans la première marque des services à l'immobilier en Martinique (notoriété spontanée de 80%).

L'activité d'agent immobilier requiert des actions bien spécifiques et Groupimo met à la disposition de ses commerciaux de plusieurs outils de commercialisation exclusifs:

- Un outil informatique de CRM Axessia offrant la disponibilité immédiate de l'ensemble des lots/mandats avec photos, le descriptif technique des biens, le rapprochement biens/clients et la possibilité de mener des campagnes de mailing aux clients
- Plusieurs sites internet dont celui sous la marque « le Marché de l'Immobilier » fonctionnant en réseau
- Un journal mensuel propriétaire sous la marque « le Marché de l'Immobilier » publié à 150.000 exemplaires sur les 3 départements, comprenant en moyenne 150 annonces avec photos, distribué dans des boîtes à lettre ciblées ou en dépôt auprès des GMS ou des restaurants. La diffusion de ce support a fortement progressé avec le développement du groupe, passant de 500.000 exemplaires au total sur 2004, 1.300.000 exemplaires en 2005 et 2.300.000 exemplaires en 2006.

Le journal « Le Marché de l'Immobilier » est devenu un média important de la marque et a largement contribué à sa notoriété. Au-delà des annonces immobilières, il comprend également du rédactionnel sur le marché et sur la vie du groupe.

- Un tabloïd bimensuel diffusé à 80.000 exemplaires en Martinique depuis 2007. Il sera lancé en septembre 2007 en Guadeloupe.

- La publication d'annonces également dans des journaux locaux comme le 97-2 ou France Antilles.

Toutes les activités de Groupimo bénéficient de ces outils notamment par la diffusion d'annonces dans les supports publicitaires du groupe.

A signaler par ailleurs que pour asseoir la notoriété de sa marque « le Marché de l'Immobilier », Groupimo participe au Tour des Yoles de la Martinique chaque année depuis 3 ans (manifestation la plus connue en Martinique), mais sponsorise également les courses de rallye automobile, l'équipe de rugby, le championnat international d'apnée....

6.2.2 Le centre administratif (Back-office) : le LCA

L'approche très professionnelle et industrialisée de Groupimo l'a conduit à centraliser dès son origine les travaux de gestion administrative et de comptabilité relative à ses différents métiers, au sein d'une filiale spécialisée.

Cette organisation est un des éléments clés dans les leviers de rentabilité de Groupimo.

Le LCA, filiale du groupe spécialisée, assure les prestations suivantes (exemples non exhaustifs):

- Pour la gestion locative : gestion des baux, perception des loyers pour le compte des propriétaires, suivi des assurances et des garanties de loyers impayés le cas échéant, information aux centres des impôts, comptabilité des comptes mandants, gestion des contentieux...
- Pour le syndic de copropriété : appels de fonds, régularisation de charges, suivi de l'évolution des comptabilités et de la trésorerie, préparation des assemblées générales, édition des procès-verbaux, archivage de documents, contentieux et suivi, assistance juridique et technique
- Pour l'activité d'agent immobilier : suivi des comptes séquestres, suivi des facturations...
- La tenue de la comptabilité de toutes les filiales
- Le service juridique

Y sont également logées la direction comptable et financière ainsi que la direction des ressources humaines.

Dans un souci d'industrialisation et de qualité, Groupimo a défini des process qui permettent de dupliquer son centre de gestion afin d'accompagner son développement géographique. La politique est d'ouvrir un centre de gestion sur une zone géographique à partir de 1M€ de chiffre d'affaires

C'est ainsi qu'en 2006 Groupimo a créé une succursale du LCA en Guadeloupe qui comprend aujourd'hui 2 personnes.

6.2.3 Les nouvelles technologies au cœur des services à l'immobilier

Dans un souci de productivité et de qualité de services rendus à la clientèle, Groupimo a capitalisé sur l'utilisation des nouvelles technologies.

Les nouvelles technologies au service de ses clients

Les sites internet

Groupimo a développé des sites internet où ses clients ou prospects à la recherche d'un bien immobilier peuvent consulter les biens proposés par le groupe.

Les sites internet correspondent soit à ses marques, soit à ses principales implantations : marche-immobilier.fr, compahi.com, maxidefisc.com, maxisle.com, immobilier.mq, mig-immo.com, immoplisson.com, immolesage.com, gim-immo.com, setamag.com, netgim.com, arthurloyd-dom.com, maxifinances.com, miginvestfrance.com, migpm.com et expertimo.fr

The screenshot displays the homepage of 'Le Marché de l'Immobilier', a real estate network. The header identifies it as the '1er RESEAU IMMOBILIER ANTILLES - GUYANE' with 22 agencies in Martinique, Guadeloupe, and Guyane. The main navigation bar includes 'Accueil', 'Médias', 'Locations', 'Infos', 'Services', and 'La Réseau'. A central banner promotes the website 'www.marche-immobilier.fr' and provides a phone number '05 95 74 02 02'. Below this is a search interface for finding properties, with dropdown menus for 'Catégorie', 'Région', 'Secteur', and 'Ville', and input fields for 'Type', 'Prix Min', 'Nb de pièces', and 'Surface Min'. A 'Rechercher un bien' button is also present. The page features several property listings with images and brief descriptions, such as 'KING - Résidence VERT LEVE' and 'RES - APPARTEMENT'. A sidebar on the left lists various services like 'Assurance', 'Financement', and 'Services'. The bottom of the page lists the locations of the 22 agencies across the Antilles and Guyane.

Groupimo révolutionne par ailleurs l'image du métier d'administration de biens en introduisant l'outil internet dans la relation avec les propriétaires et les copropriétaires afin d'assurer plus de transparence, plus de services et de réactivité : il a développé un outil informatique permettant de mettre en ligne à la disposition de ses clients les extraits de comptes, tous les actes de gestion ou actes officiels liés à la gestion des appartements ou de la copropriété ainsi que des blogs immeubles, facilitant ainsi le dialogue entre syndic et copropriétaires.

Le système informatique interne

Le cœur de l'informatique du groupe repose sur un ensemble de serveurs situés au centre administratif. Dans une salle protégée, Groupimo exploite deux serveurs miroirs qui gèrent la messagerie et un réseau virtuel privé qui s'appuie sur la technologie Equant de France Telecom.

La messagerie a été réorientée en 2006 vers des logiciels Open Source.
Un système de Back up journalier protège l'ensemble des données du groupe.

Groupimo utilise des logiciels spécialisés pour les différents applicatifs métiers : ICS pour la copropriété, login pour la gestion, et Axessia pour l'intermédiation.

En 2007, Groupimo a par ailleurs développé un intranet permettant aux collaborateurs de disposer immédiatement de toute l'information et des ressources nécessaires à la pleine satisfaction du client, dans le strict respect des processus du groupe. Il est en train de mettre en place un logiciel de gestion et de comptabilité Cegid.

6.3 Principaux marchés et positionnement

Nota bene : sauf mention contraire, les données sont issues de l'étude Xerfi sur l'administration de biens de décembre 2005 et de l'étude Xerfi sur les agences immobilières de décembre 2006.

Le marché de base de Groupimo est le patrimoine immobilier en France (terrains, logements, locaux d'entreprise,...) qui augmente régulièrement depuis des décennies à des rythmes plus ou moins élevés selon les régions et leur croissance.

Ce patrimoine constitue le socle de l'activité des transactions dans l'ancien, de la mise en location des locaux (d'habitation ou commerciaux), de la gestion immobilière (copropriété, property management ou gestion classique). Sa croissance correspond à la commercialisation de programmes neufs et à leur valorisation par rapport au marché immobilier.

6.3.1 Le Marché du logement

6.3.1.1 L'état de parc de logements en France

Le parc de logements en France

Le parc de logement 2005 s'élève à 31,5 millions d'unités en France dont 26,4 millions de résidences principales. Il reste principalement composé de logements construits avant 1974 et connaît une évolution régulière depuis plus de 20 ans (+1% par an) tirée surtout par le logement collectif qui affiche des taux de croissance 3 fois supérieurs à ceux relatifs à l'habitation individuelle. Celle-ci représente néanmoins 56,8% du parc global (source INSEE).

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2005

	1985	1990	1990/1985	1995	1995/1990	1999	1999/1995	2004	2004/1999	2005	2005/2004
Ensemble des propriétaires dont	10 969	12 100	10,3%	12 837	6,1%	13 584	5,8%	14 788	8,9%	15 007	1,5%
Accédants	5 094	5 514	8,2%	5 261	-4,6%	5 236	-0,5%	5 274	0,7%	5 266	-0,2%
Non-accédants	5 875	6 586	12,1%	7 576	15,0%	8 348	10,2%	9 514	14,0%	9 741	2,4%
Ensemble des locataires dont	9 827	9 949	1,2%	10 554	6,1%	10 890	3,2%	11 387	4,6%	11 456	0,6%
Secteur libre	6 456	6 044	-6,4%	6 053	0,1%	6 181	2,1%	6 494	5,1%	6 540	0,7%
Secteur social	4 116	3 905	-5,1%	4 501	15,3%	4 710	4,6%	4 893	3,9%	4 915	0,4%
Ensemble des résidences principales	20 796	22 049	6,0%	23 391	6,1%	24 474	4,6%	26 175	7,0%	26 463	1,1%
Résidences secondaires	2 538	2 840	11,9%	2 893	1,9%	2 930	1,3%	3 040	3,8%	3 074	1,1%
Logements vacants	1 906	1 940	1,8%	2 010	3,6%	2 040	1,5%	1 927	-5,5%	1 948	1,1%
Ensemble des logements ordinaires	25 240	26 829	6,3%	28 294	5,5%	29 444	4,1%	31 142	5,8%	31 485	1,1%

Source: Insee

Champ: France Entière

En milliers d'unités

Avec une évolution de +/- 6.245.000 unités en 20 ans, la moyenne se situe à 312.250 nouveaux logements par an. Pour satisfaire la demande croissante, le parc de logement devrait connaître une évolution de plus de 400 000 unités en 2007.

Le cas particulier des DOM-TOM

En 2005, le parc des logements des DOM recensait 717 000 logements, avec un taux de croissance de 15% de 1999 à 2005, deux fois celui de la métropole. Cette progression reste uniforme sur les quatre départements, avec une progression annuelle de 2,2% en Martinique, 2,5% en Guadeloupe et 2,6% en Guyane.

Le parc est constitué à 86% par les résidences principales.

Les activités immobilières représentent 18% de la valeur ajoutée des DFA (Départements Français d'Amérique), affichant un taux de marge de 68,6% (source INSEE 2004). C'est l'activité la plus rentable des services avec une valeur ajoutée par salarié cinq fois supérieure à la moyenne des services.

L'immobilier dans les DFA est par ailleurs une source d'investissement important représentant près de 40% du total des services réalisés essentiellement dans la location de biens immobiliers. Ces investissements sont la résultante directe d'une demande importante de logements.

La croissance de cette demande est soutenue par plusieurs vecteurs qui sont :

- la hausse de la population des DFA respectivement de 2,9%, 4,9% et 14,5% pour la Martinique, la Guadeloupe et la Guyane alors que la population française totale croît de 2,6% sur la même période ;
- des régions de plus en plus touristiques requérant des ressources immobilières importantes ;
- l'évolution du PIB : le PIB des DOM, inférieur au PIB métropolitain, effectue un rattrapage important (PIB par habitant en progression de 17% entre 2000 et 2004 contre 12,8% dans la même période en France métropolitaine).
- les lois de défiscalisation (loi cadre GIRARDIN de 2003 pour 15 ans).

6.3.1.2 les facteurs de croissance du marché.

Le marché est sous-tendu par une crise structurelle du logement (déficit structurel de logements estimé entre 700 000 et 1 million d'unités- source UNCFMI).

Sa croissance est portée par des facteurs structurels qui sont :

- la forte croissance du nombre de ménages (320 000 nouveaux ménages par an) ;
- des conditions de financement favorables ;
- des rendements d'investissements attractifs ;
- des régimes fiscaux spéciaux rendant l'accès à la propriété plus facile pour les ménages.

Une demande de logements importante

Les évolutions sociologiques en France soutiennent mécaniquement la demande de logement. Le nombre de ménages est passé de 21,5 millions en 1990 à 23,8 millions en 1999, avec une prévision de 26,3 millions en 2010.

Ce phénomène résulte de deux facteurs sociologiques :

- le vieillissement de la population du fait de l'allongement de l'espérance de vie de près de 3 ans pour les hommes et de 2,9 années pour les femmes.
- la progression du nombre de familles monoparentales, les foyers étant passés de 2,8 personnes en 1978 à 2,4 personnes en 1994 et estimés à 2,1 personnes en 2030.

Des conditions de financement favorables

Le recours au crédit est devenu systématique depuis plusieurs années, facilité d'une part par une forte diminution des taux d'intérêts mais aussi par un allongement de la durée des prêts (de 16,3 années en moyenne en 2002 à 19,7 années en 2006), avec l'émergence de prêts très longue durée (25 ans, 30 ans voire plus récemment 50 ans).

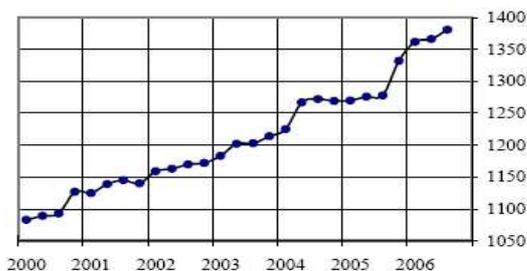
La majorité de ceux-ci sont souscrits à taux fixe limitant de ce fait le risque de défaillance lié à une hausse des taux d'intérêts.

Des rendements attractifs

Les loyers sont tendanciellement orientés à la hausse, revalorisés annuellement sur l'indice du coût de la construction. Ils sont également revalorisés lors de relocations.

L'indexation de l'augmentation des loyers sur l'Indice du Coût de la Construction a par ailleurs été favorable depuis plus de 10 ans.

Indice du coût de la construction (ICC)
base 100, 4^{ème} trimestre 1953
indice trimestriel

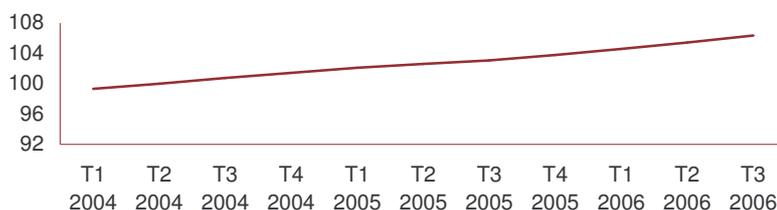


Source : Insee

Depuis le 1er janvier 2006, un nouvel indice de révision des loyers a été mis en place ; cet indice se compose à hauteur de 60% de l'évolution des prix à la consommation (IPC), 20% de l'indice du coût de la construction (ICC) et 20% de l'indice d'entretien et d'amélioration de l'habitat.

L'indexation sur l'indice de référence des loyers (IRL) a été favorable en 2006 avec une croissance de 3,19% entre le troisième trimestre 2005 et le troisième trimestre 2006.

Variations trimestrielles du nouvel indice de référence des loyers (IRL)



Des régimes fiscaux favorisant l'accès à la propriété

Depuis une dizaine d'années, des régimes fiscaux ont été mis en place afin de favoriser l'investissement locatif. Historiquement, la loi Méhaignerie (1996), la loi Périssol (1997), la loi Besson (1999), la loi Girardin (2003), la loi De Robien recentrée et la loi Borloo (voir Chapitre 6 « Cadre réglementaire et législatif) expliquent les volumes importants des investissements effectués ses 10 dernières années.

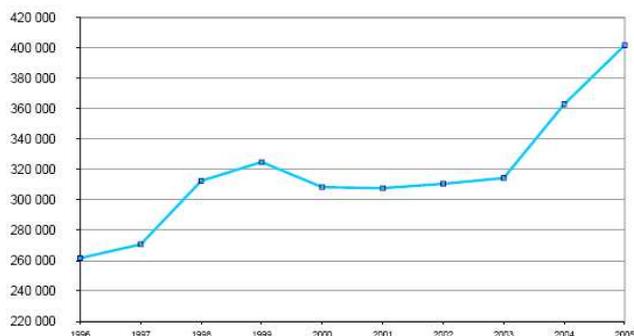
A titre d'exemple, la loi De Robien recentrée a représenté environ 9% des transactions globales sur l'ancien et le neuf en 2005.

6.3.1.3 Le marché de la construction et du logement neuf en France

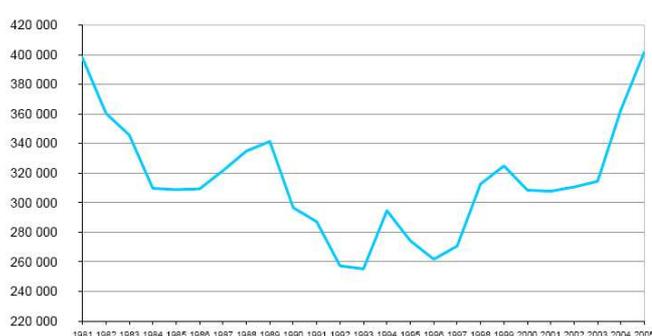
Le marché des logements neufs est orienté positivement depuis plus de 10 ans avec une accélération sensible depuis 2003. Le nombre de logements mis en chantier en 1996 atteignait 260 000, 309 000 en 2000 (soit + 18,8%) et 402 000 en 2005 (croissance de 54,6% en 9 ans).

En 2006 on a assisté à une reconstitution du stock de logement progressant plus fortement dans le collectif (50% en un an) résultant d'un allongement des délais de prise de décision des futurs acquéreurs (délais en moyenne de 5/7 mois).

Nombre de logements mis en chantier depuis 10 ans



Nombre de logements mis en chantier depuis 25 ans



ANNEE	PERMIS DE CONSTRUIRE	MISE EN CHANTIER
2000	330 469	308 396
2001	321 777	307 711
2002	327 899	310 586
2003	378 968	314 364
2004	460 794	362 887
2005	505 285	401 753

6.3.1.4 Le marché du logement ancien

Bien que les prix conservent une tendance haussière, le marché du logement ancien ne s’inscrit pas dans une logique spéculative. Les théories de « bulle immobilière » restent limitées du fait du déséquilibre structurel de l’offre et la demande.

Les transactions de logements anciens

Le montant des transactions immobilières de logements anciens a progressé de 9,7% en 2006 et connaît une légère décélération (14,7% en 2005). Cependant, le marché reste dynamique avec un volume de plus de 144 milliards d’euros en 2006 soit 3 fois plus qu’en 1996.

- Volume de transaction sur le marché de l’ancien

Après un niveau record atteint en 2000, les échanges de biens sont restés stables de 2000 à 2005. En 2006, 768 300 transactions ont été constatées contre 776 100 transactions en 2005 (estimation Xerfi). Ce nombre élevé de transactions résulte d’une facilitation d’accès des ménages français au crédit immobilier (allongement des taux d’intérêt, prêt à taux zéro, dispositifs fiscaux...)

- Evolution des prix de transaction

Depuis 2000, les prix ont progressé de 92% avec des pics de croissance en 2004 et 2005.

Les prix des transactions dans le logement ancien poursuivent leur croissance mais à un rythme moins soutenu (+10,9% en 2006 contre +15,2% en 2005). Ce ralentissement est homogène entre les appartements et les maisons.

6.3.2 Le Marché de l’immobilier d’entreprise

6.3.2.1 Des investissements importants

En France, l’investissement en immobilier d’entreprise a affiché un record en 2006 avec 25,1 milliards d’euros contre 17 milliards en 2005. On constate un nombre croissant de transactions (728 acquisitions ont été réalisées soit 17% de plus qu’en 2005) et ainsi qu’une évolution positive du montant des investissements (37 transactions ont dépassé les 100 millions d’euros) (Source Atis Real et Xerfi).

Les capitaux étrangers représentent 46% des montants investis.

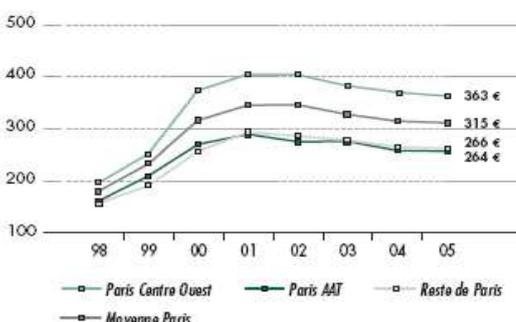
Le bureau demeure le produit dominant avec près de 84% des engagements 2006, le reste étant réparti entre les commerces (8%) et les entrepôts (8%).

Le marché le plus important géographiquement reste l'île de France, en particulier Paris et l'ouest Parisien (La Défense et le Croissant Ouest) qui a concentré 68% des engagements globaux.

L'affluence de capitaux a eu pour conséquence d'instaurer une pression sur les taux de rendement (4% pour les bureaux parisiens, 6% pour les entrepôts et 7,25 pour les locaux d'activités).

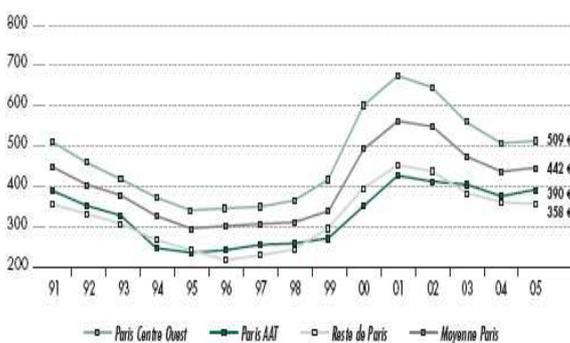
6.3.2.2 L'évolution des loyers

Evolution des loyers moyens à Paris
Immeubles de seconde main
(€ courants HT HC/m²/an, en fin de période)



Source CB Richard Ellis

Evolution des loyers moyens à Paris - Immeubles neufs ou restructurés
(€ courants HT HC/m²/an, en fin de période)



Source CB Richard Ellis

Après une période 1999-2001 marquée par une insuffisance de l'offre face à la demande, les loyers de bureaux ont connu une période de réajustement. Cette tendance est suivie par un amoindrissement de l'écart entre les loyers du neuf et de l'ancien. En 2001, cet écart était de 123 euros par m² à comparer à 85 euros en 2005.

Les locaux industriels sont plutôt orientés à la hausse en particulier en Ile-de-France, alimentée notamment une forte demande alors que le nombre de nouveaux programmes de constructions reste faible.

Les loyers de locaux commerciaux sont quand à eux restés stables.

6.3.3 Les acteurs du marché

Les sociétés de services à l'immobilier peuvent être segmentées suivant leur cœur de métier, l'administration de biens d'une part et les métiers d'agents immobiliers de l'autre.

Certains acteurs sont présents comme Groupimo sur les deux segments de marché. Il s'agit de :

FONCIA : En 2006, FONCIA a réalisé un chiffre d'affaires de 431,1 millions d'euros avec un résultat de 41,7 millions d'euros pour environ 4 300 collaborateurs. Le groupe a géré 650 000 lots dans 20 000 copropriétés en 2005. Il a été racheté en 2007 par le groupe Banque Populaire.

GESTRIM-LAMY (GROUPE CAISSE D'EPARGNE) : GESTRIM et LAMY ont fusionné en 2005. GESTRIM dispose de 219 implantations (dont 19 à l'international, en Suisse, en Pologne, en Belgique et Allemagne) pour 2 900 collaborateurs. La société a réalisé un chiffre d'affaires 2005 de 267 millions d'euros. LAMY a réalisé un chiffre d'affaires 2004 de 59,6M€ pour un réseau composé de 80 agences et de 25 000 lots en gestion locative.

GROUPE VENDÔME ROME

Avec URBANIA sur l'activité administrateur de biens: URBANIA a réalisé un chiffre d'affaires 2005 de 150M€ avec 451 000 lots en gestion locative. La société est implantée dans 115 villes en France et comprend plus de 2 000 collaborateurs.

Avec LAFORËT IMMOBILIER sur l'activité agent immobilier : LAFORËT IMMOBILIER opère avec plus de 700 franchisés en France. La société a réalisé un chiffre d'affaires 2005 de 4,9 milliards d'euros pour environ 30 000 transactions en 2005

6.3.3.1 les administrateurs de biens

Le marché

Le marché est très atomisé, il comprenait en 2004 66 943 établissements (avec au moins un salarié) dans le secteur résidentiel et 887 établissements dans le secteur non résidentiel. Les petits acteurs (établissements de moins de 10 salariés) sont prépondérants, représentant respectivement 98,6% et 82,6% des structures actives dans le résidentiel et le non résidentiel.

Le nombre d'opérateurs du marché connaît une évolution contrastée depuis 2000 avec une baisse des acteurs dans le secteur résidentiel (-1% depuis 2000) et une hausse des intervenants de l'administration de biens non résidentiels (+15% depuis 2000).

Globalement, le chiffre d'affaires des administrateurs de biens est tendanciellement en croissance, porté à la fois par la hausse du nombre de logements notamment collectifs et la croissance des loyers.

Le tableau suivant donne les taux de croissance du chiffre d'affaires depuis 1998 :

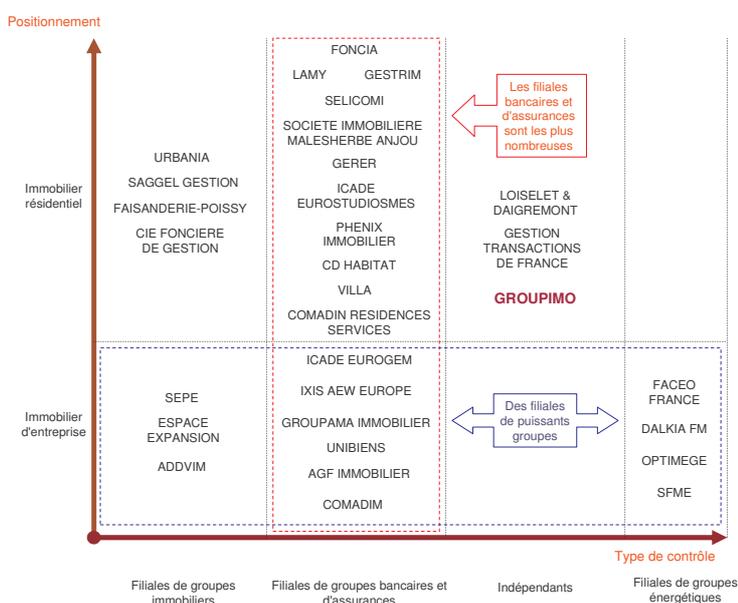
1998	+4,4%
1999	+4%
2000	+5,2%
2001	+5,2%
2002	+2,9%
2003	+4,5%
2004	+8,1%
2005(e)	+7,2%
2006(p)	+6,7%

Les principaux acteurs

Que ce soit dans le secteur résidentiel ou non résidentiel, les principaux acteurs du marché sont des filiales de groupes financiers ou d'assurances ou les filiales de groupes immobiliers, ayant développé une stratégie d'intégration verticale (intégration du métier d'administration de biens pour compléter leur offre en matière d'immobilier résidentiel).

A côté de ces acteurs opèrent une multitude de sociétés indépendantes.

Cartographie des acteurs du secteur administration de biens (d'après Xerfi)



6.3.3.2 Les agents immobiliers

Immobilier résidentiel

La principale concurrence du marché résidentiel provient des transactions réalisées directement entre particuliers soit 55% des transactions immobilières.

Le secteur des agents immobiliers et des administrateurs de biens reste très atomisé. L'Unedic comptabilisait en 2005 plus de 35 000 agences immobilières dont 98,9% employant moins de 20 salariés.

Cependant, le marché reste dominé par des acteurs de grande taille (les quatre acteurs les plus importants spécialistes du résidentiel représentent 9% des agences immobilières et ¼ des compromis de vente dans l'ancien).

Outre les groupes présents également dans l'activité administrateurs de biens, les professionnels du secteur résidentiel peuvent être segmentés ainsi :

- les réseaux de franchise

CENTURY 21 (NEXITY) : CENTURY 21 compte 850 agences et cabinets pour environ 5 900 salariés. La société a enregistré 47 000 compromis de vente en 2005 pour un volume de vente de 6,5 milliards d'euros en 2005.

GUY HOQUET (NEXITY) : GUY HOQUET comprend 460 unités implantées en France sous le nom GUY HOQUET et 6 agences sous le nom ELYSE AVENUE.

ERA IMMOBILIER (GROUPE REALOGY) : ERA IMMOBILIER compte plus de 3 500 agences dans le monde dont 400 en France développée sous forme de franchise.

- les réseaux coopératifs

ORPI : ORPI est le premier réseau d'agences immobilières en France en termes d'implantations avec près de 1350 bureaux en 2006. La société détient 73 000 biens en vente et en location pour 4 200 collaborateurs. ORPI a réalisé environ 55 000 transactions représentant 20% des transactions en France en 2004.

L'ADRESSE : L'ADRESSE est un réseau d'agences immobilières qui regroupe près de 300 agences. La société réalise un chiffre d'affaires de 82M€ en 2004 avec un volume de plus de 800 M€.

- les autres

BOURSE DE L'IMMOBILIER : BOURSE DE L'IMMOBILIER est le premier succursaliste français d'agences immobilières disposant de plus de 190 agences en France.

SOLVIMO : SOLVIMO se développe à travers des licences de marques et dispose de 140 agences.

Immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprise est très concentré (5 acteurs réalisent la majorité des transactions) : Atis Real Auguste Thouard, CB Richard Ellis, DTZ Jean Thouard, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield Healey & Baker).

CB RICHARD ELLIS : CB RICHARD ELLIS est un groupe américain leader sur le conseil en immobilier d'entreprise. Le groupe réalise un chiffre d'affaires de 2,3 milliards d'euros en 2005 avec 17 000 employés. En France, CB RICHARD ELLIS réalise un chiffre d'affaires de 85,7 millions d'euros en 2005 avec 440 collaborateurs.

JONES LANG LASALLE : JONES LANG LASALLE est un acteur mondial présent sur trois zones géographiques : l'Amérique du Nord, l'Europe et l'Asie Pacifique. Concernant la France, le groupe réalise un chiffre d'affaires de 37,9 millions d'euros en 2005 pour un effectif de 180 personnes.

ATIS REAL (BNP PARIBAS) : ATIS REAL est l'un des leaders des services en immobilier d'entreprise et possède 22 implantations directes en France. Le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 267 millions d'euros en 2005 dont 60,7% à l'international pour un effectif de 2 100 personnes.

6.3.3.3 Les grandes tendances

L'immobilier est devenu un axe de développement pour les banques dans le cadre de leur stratégie d'intégration verticale conduisant à l'acquisition de réseaux (acquisition de Foncia par Banque Populaire et d'Ataraxia par le Crédit Mutuel, négociations entre le Groupe Caisses d'Epargne et Nexity).

Il s'agit en effet de proposer des solutions intégrées pour les particuliers comme les entreprises et les collectivités locales : promotion (Nexity), crédit spécialisé (Crédit Foncier), distribution (Century 21, Guy Hoquet, Kéops,...), d'une foncière (Eurosic), crédit bail immobilier (Locindus) etc....

6.4 Les avantages concurrentiels de GROUPEPIMO

La pérennité du développement à long terme de Groupimo repose sur un certain nombre d'avantages concurrentiels:

- un marché en croissance structurelle, encore peu professionnalisé et en concentration;
- une grande visibilité sur ses niveaux d'activité de par la récurrence du métier de l'administration de biens et la bonne animation du portefeuille de biens en vente;
- une organisation favorisant le développement des synergies commerciales et un réel fonctionnement en réseau;
- la mise en place de process qualité par métier ainsi qu'une gestion back-office centralisée générateurs de gains de productivité, facteurs d'accélération du développement et réducteurs de risques;
- une marque ombrelle à forte notoriété locale;
- une expérience éprouvée du rachat et de l'intégration de sociétés;
- une équipe de managers associés soudée et complémentaire;
- un management intermédiaire de grande qualité et motivé pour assumer un développement ambitieux. Ce management d'autant plus impliqué dans le développement de Groupimo qu'il devient actionnaire à l'occasion de l'introduction en bourse.

6.5 La Stratégie de GROUPEPIMO

Les actionnaires fondateurs de Groupimo ont l'ambition de construire en France un des leaders des acteurs intégrés des services dans l'immobilier.

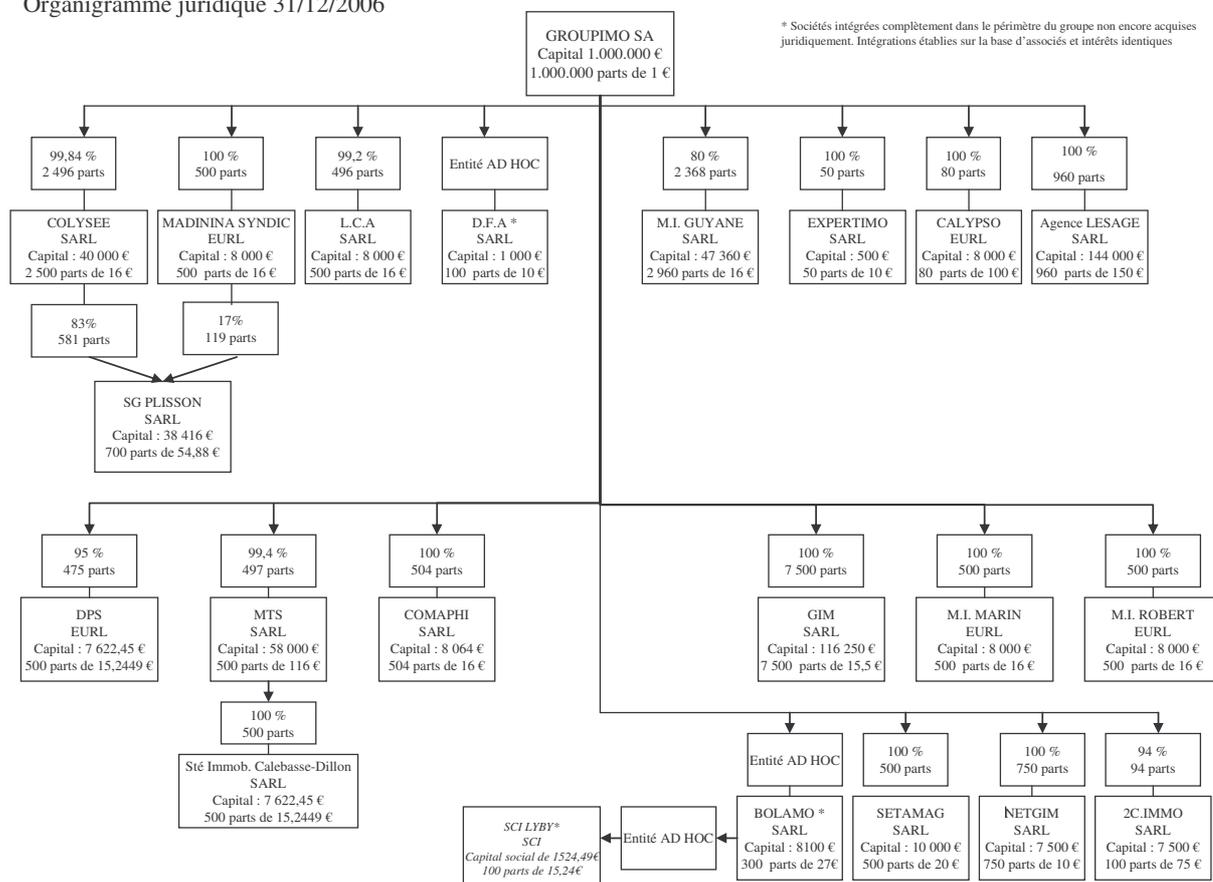
Les clés de la croissance future de GROUPEPIMO passent par la mise en œuvre d'une stratégie claire qui consiste à :

- Renforcer sa présence dans les départements français d'Amérique et gagner des parts de marché notamment en Guadeloupe et en Guyane par la création de succursales ou le rachat d'agences ou de portefeuilles d'administrateurs de biens
- S'implanter en métropole par la création d'agences et des opérations de croissance externe
- Développer les synergies commerciales entre les différentes activités, levier de rentabilité
- Poursuivre le développement de services destinés aux propriétaires et aux locataires
- Démarrer l'internationalisation en testant une implantation au Canada

7 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE

7.1 Description du Groupe au 31 décembre 2006

Organigramme juridique 31/12/2006

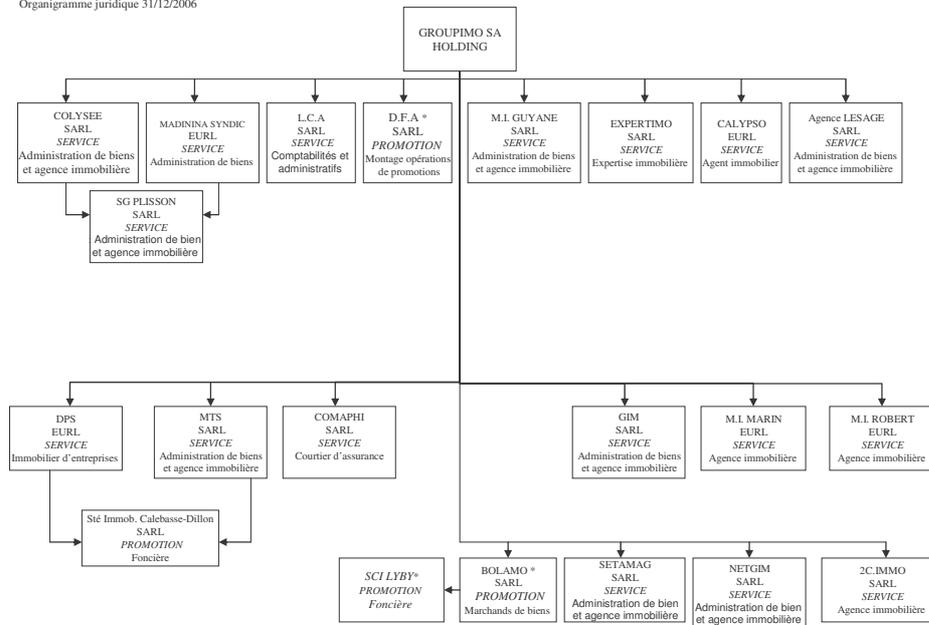


Cet organigramme résulte de la fusion effectuée en octobre 2005 de deux holdings détenues par les 4 associés fondateurs à hauteur de 25% chacun, Groupimo (ex-Odyssée) et Olympe.

Les actionnaires minoritaires des sociétés MI Guyane, DPS, 2C.Immo, DFA et Bolamo sont des personnes physiques collaborateurs du Groupe. Celui-ci se propose d'engager une démarche de rachat des parts de ces minoritaires afin de détenir toutes ses filiales à 100%. A la date d'établissement du présent prospectus, aucun engagement contractuel de rachat de parts de minoritaires n'a été signé.

Organigramme par activité

Organigramme juridique 31/12/2006



7.2 Information sur les filiales de GROUPIMO (au 31/12/2006)

Informations financières	Siège Social	Capital	Réserves	Report à nouveau	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Prêts et avances reçus par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avoirs donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat Courant	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Pourcentage du Capital Groupimo	Observations
							Brute	Nette									
Filiales et participations																	
A. Renseignement détaillés sur chaque titre																	
	GROUIMO SA.	1 000 000			2 220 652		3 020 357	3 020 357				2 879 551		638 273			
	COLYSEE SARL Administration de biens et agence immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	40 000	4 000	51 761	99,84	39 936	39 936	75 703		118 250	1 225 638	27 911	7 761	31 379	99,84%	
	MADININA SYNDIC Administration de biens	3 avenue E. Mona 97200 Fort-de-France	8 000		- 46 500	100	8 000	8 000		201 758	80 000	795 869	- 54 478	- 54 500		100%	Exercice sur 19 mois
	L.C.A Comptabilités et administratifs	Lot. Manhity, rue du trou au chat 97232 le Lamentin	8 000	800	15 352	99,2	7 936	7 936	168 912			758 027	15 882	6 552	17 290	99,20%	
	DPS Immobilier d'entreprises	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	7 622	762	20 289	95	7 241	7 241		37 609		881 306	19 210	11 905	16 461	95%	
	MTS Administration de biens et agence immobilière	3, avenue E. Mona Z.A. Dillon 97200 Fort-de-France	58 000	20 298	163 136	99,4	272 762	272 762		31 262	220 600	2 521 328	129 638	84 839		99,40%	
	COMAPHI Courtier d'assurance	Immeuble Gouyer Z.I la Jambette 97232 Le Lamentin	8 064	- 1 207	16 885	100	3 024	3 024		10 000		62 056	11 686	10 028		100%	
	M.I. GUYANE Administration de biens et agence immobilière	6 rue Jean Jacques Rousseau 97320 Saint Laurent du Maroni	47 360	4 736	17 533	81 124	80	160 000	160 000	67 909		464 800	15 579	11 495	24 000	100%	
	EXPERTIMO Expertise immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	500		19 001	100	500	500	174			52 144	21 766	18 501		100%	
	CALYPSO Agence Immobilière	Centre d'Affaires le Gallon Rue Victor Hugo 97220 Trinité	8 000	800	9 871	100	44 971	44 971	14 555			234 115	733	1 071	4 599	100%	
	Agence LESAGE Administration de biens et agence immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	144 000	237 364	394 014	100	649 362	649 362				949 205	21 360	12 650		100%	
	GIM Administration de biens et agence immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	116 250	41 075	160 494	100	1 252 219	1 252 219		167 655		1 013 316	15 232	3 169	40 000	100%	
	SETAMAG Administration de biens et agence immobilière	11, rue du Commandant Mortenol 97110 Pointe-à-Pître	10 000	2 524	64 757	84 360	100	450 000	450 000	3 200	100 000	683 081	18 197	7 078		100%	
	NETGIM Administration de biens et agence immobilière	CC. Howel center n°19 97150 Saint Martin	7 500		7 500	100	7 500	7 500	144 088							100%	Exercice sur 18 mois au 31.12.07
	2C.IMMO Agence Immobilière	Durivage 97180 Sainte-Anne	7 500		14 089	94	20 000	20 000	10 903			249 844	7 752	6 589		94%	
	M.I. MARIN Agence Immobilière	Quartier Cédalise 97290 le Marin	8 000	800	30 407	100	8 000	8 000		104 227		408 523	25 947	21 607	26 046	100%	
	M.I. ROBERT Agence Immobilière	C.C. Madimarché Quartier Mansarde 97231 Le Robert	8 000	800	9 834	100	88 905	88 905	2 500			226 531	1 277	1 034	10 948	100%	
B. Renseignement globaux des titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société mère																	
C. Renseignements globaux sur les titres																	

Rôle de Groupimo SA

Groupimo est la holding du groupe, qui résulte de la fusion en octobre 2005 de deux holdings, Odyssée et Olympe. Elle n'a aucune activité de services à l'immobilier propre, son chiffre d'affaires est composé exclusivement de refacturations à ses filiales, correspondant à des prestations de comptabilité, de services marketing et de communication (le budget communication est centralisé chez Groupimo SA).

Ses principales charges correspondent à des frais de personnel, des frais de marketing et de publicité.

Principaux éléments des comptes sociaux de Groupimo SA

comptes sociaux en K€	31-déc-04	31-déc-05	31-déc-06
Chiffre d'affaires	1202	2 047	2 880
Résultat d'exploitation	249	515	640
Résultat net	182	455	638
Immobilisations	1000	3 466	3 918
Capitaux propres	328	1 642	2 221
Endettement financier net	1618	1 671	1 336
Total de bilan	1491	4 390	5 988

Facturations inter compagnies

Des refacturations sont prévues entre Groupimo et les filiales du groupe pour prendre en compte les prestations de « frais centraux » (comptabilité, ressources humaines, loyer...) prises en charge par Groupimo pour le compte de ses filiales. Ces refacturations sont organisés dans le cadre d'une convention de groupe.

Détail des refacturations, soit euros, de « frais centraux » facturés par Groupimo aux filiales au titre de l'exercice 2006 :

en k€	Convention commerciale et administrative	Convention de partenariat
-------	--	---------------------------

entrée en vigueur en 2005

LESAGE	332	
MTS	447	
MIG GUYANE	87	
GIM	476	
COLYSEE	248	
M.I. ROBERT	47	
M.I. MARIN	150	
CALYPSO	48	
DPS	206	
COMAPHI	11	
SETAMAG	112	
MADININA SYNDIC	60	
DFA		96
BOLAMO		16

entrée en vigueur en 2006

SG PLISSON	18	
NETGIM	43	
2C IMMO	39	
EXPERTIMMO	13	

8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1 Immobilisations corporelles

Propriétés immobilières

Groupimo SA, a investi en 2005 et 2006 dans des biens immobiliers afin d'optimiser sa fiscalité, en bénéficiant des incitations fiscales applicables dans les DOM, et créer son patrimoine immobilier.

Le groupe a acquis suivant les dispositions légales de la loi GIRARDIN appliquées aux bénéficiaires des sociétés commerciales, des appartements en vue de les louer dans le cadre de la location dite « intermédiaire ».

Cette loi permet aux sociétés de déduire de leurs impôts sur le résultat de l'année 100% du montant investi, les biens immobiliers devant en contre partie :

- être loués en résidence principale 6 ans
- respecter un montant de loyers plafonné (11.95 euro mensuel par mètre carré habitable)
- le locataire doit ne pas dépasser un plafond de revenus qui varie suivant sa situation familiale.

Ces appartements sont gérés par les services de gestion immobilière du groupe.

Le groupe est ainsi propriétaire des biens immobiliers suivants :

Type	Lot	Désignation	Résidence
F3	11	Appartement de 78.30 M ² situé au 1 ^{er} étage de la résidence.	Riviera I Lamentin
F3	14	Appartement de 80.80 M ² situé au 1 ^{er} étage de la résidence.	Riviera I Lamentin
F3	19	Appartement de 90.92 M ² situé au 2 ^{ème} étage de la résidence.	Riviera I Lamentin
F3+	9	Appartement de 84.60 M ² situé au 4 ^{ème} étage de la résidence (dernier étage).	Fleur d'eau Morne Vert
F4	26	Appartement de 110 M ² situé au 5 ^{ème} étage de la résidence (dernier étage).	Riviera II Lamentin
bureau		Bureau commercial de 200 m ²	3 rue E.Mona à Fort-de-France

Le montant des immobilisations corporelles correspondantes est de 1 655 K€ au 31 décembre 2006.- Ces actifs ont été financés à la fois par autofinancement et par emprunt.

Baux commerciaux

Raison sociale	Activites	Adresses	type de baux	surface	Echéance	Loyer annuel (HT)	loyer actualisé
Groupimo SA	HOLDING	41, rte de Cluny 97200 Fort-de-France	bail commercial	villa	30/06/2010	36648	36655,2
Groupimo SA	AGENCE IMMOBILIERE	16, rue des Bougainvillers Anse Mitan 97229 les Trois-Ilets	bail commercial	villa	30/04/2014	14377,88	14378
Groupimo SA	HOLDING	Immeuble Gouyer Z.I. la Jambette 97232 le Lamentin	bail commercial	265m2	31/08/2013	36677,64	36677,64
MTS		Immeuble Gouyer Z.I. la Jambette 97232 le Lamentin	sous loc	30m2	30/06/2015	10778,28	10778,28
Sarl LCA	COMPTA / GESTION	Lot. Manhily, rue du trou au chat 97232 le Lamentin	bail commercial	185m2	30/06/2012	28800	50748
SARL LCA		Lot. Manhily, rue du trou au chat 97232 le Lamentin	bail commercial	85m2	30/06/2012	19271,13	
Sarl MTS	AGENCE IMMOBILIERE	3, avenue E. Mona Z.A. Dillon 97200 Fort-de-France	bail commercial		Renouvelable tous les 3 ans	20123	2537
SARL MTS	AGENCE IMMOBILIERE	51, rue Henri Becquerel Z.I. de Jarry 97122 Baie Mahault	bail commercial	50m2	31/03/2015	10800	10800
SARL MTS	AGENCE IMMOBILIERE	42, rue de Berri 75008 Paris	bail commercial		30/06/2015	30000	30000
Sarl Colysée	AGENCE IMMOBILIERE	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	sous location	maison de 400 m2	31/03/2014	42156	42156
SARL COLYSEE		34 rue de schoecher 97233	bail commercial	43 m2	31/08/2015	13393,68	13394
SARL COLYSEE	AGENCE IMMOBILIERE	16, rue des Bougainvillers Anse Mitan 97229 les Trois-Ilets	sous location	villa de 400m²	31/03/2014	14377,92	14377,92
LESAGE SARL	AGENCE IMMOBILIERE	Immeuble Marie, CC Places D'armes 97232 le Lamentin	sous loc	80,03m²	31/04/2014	17400	17400
Sarl Madinina Syndic	ADMINISTRATION IMMEUBLES - SYNDIC COPRO	3 avenue E. Mona 97200 Fort-de-France	sous loc		Tacite reconduction.	15244,9	15245
Sarl Société de Transact Immo Antilles-Guyane	AGENCE IMMOBILIERE	11, rue du Commandant Mortenol 97110 Pointe-à-Pitre	bail commercial	90m2+37m2 non couvert	30/09/2013	9273,36	9804
SETAMAG	AGENCE IMMOBILIERE	Bas du Fort 97190 le Gosier	bail commercial	60m2	31/05/2015	6000	6000
SARL MIG GUYANE		6 rue Jean Jacques Rousseau 97320 Saint Laurent du Maroni	bail commercial	115m2	30/04/2013	12805,68	12805
SARL MIG GUYANE	AGENCE IMMOBILIERE	1, rue Léon Gontran Damas 97300 Cayenne	bail commercial	local 80m2	31/06/2004	8568	8568
Sarl D.P.S.	AGENCE IMMOBILIERE	Immeuble Gouyer Z.I la Jambette 97232 Le Lamentin	bail commercial	135m2 rdc	31/08/2015	23808	23808
Sarl D.P.S.	AGENCE IMMOBILIERE	Z.I de Jarry 51 rue de Becquerel 97122 Baie-Mahault	bail commercial	50m2	31/03/2015	10800	10800
Sarl D.P.S.		C.C Howell CenterMARIOT97130 SAINT MARTIN	convention d'occupation		30/06/2007	6000	6000
Sarl D.P.S.		Lot Acaccia Remir monjoly97354	bail de droit commun	apt f3 85m²	30/06/2008	10200	10200
Eurl Marché Immobilier du Marin	AGENCE IMMOBILIERE	Quartier Cédalise 97290 le Marin	bail commercial		30/04/2014	14640	14640
Eurl Marche Immobilier du Robert	AGENCE IMMOBILIERE	C.C. Madimarché Quartier Mansarde 97231 Le Robert	bail commercial	62,52 m2	31/08/2013	8627,76	9588
Eurl Calypso	AGENCE IMMOBILIERE	Centre d'Affaires le Galion Rue Victor Hugo 97220 Trinité	bail commercial	34	31/12/2010	8232,25	9156
Sarl 2C.IMMO	AGENCE IMMOBILIERE	Durivage 97180 Sainte-Anne	bail commercial	36m2	30/09/2014	12000	12864
sarl 2C.IMMO	AGENCE IMMOBILIERE	9 Arcades 97118 Saint-François	bail commercial	26m2+15m2 terrasse	30/06/2015	13800	13800
sarl netgim	AGENCE IMMOBILIERE	Les Marines 2 - n°4 Bâtiment Thalassa 97150 Saint-Martin	bail commercial	36,5	30/09/2015	14400	14400
SARL Netgim	AGENCE IMMOBILIERE	C.C Howell CenterMARIOT97130 SAINT MARTIN	loc courte durée	100 m2	30/09/2007	14640	14640
Sarl Comaphi	ASSURANCE/FINANCEMENT	Immeuble Gouyer Z.I la Jambette 97232 Le Lamentin	bail commercial	200 m2	31/12/2014	6000	6000

Les locaux au 41, route de Cluny sont la propriété de la SCI de l'Union, détenue par les quatre associés fondateurs. Le loyer est conforme aux prix de marché constatés.

8.2 *Question environnementale*

La nature des activités de la Société n'entraîne pas de risques significatifs pour l'environnement.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 Situation financière

Chiffres clés consolidés

(en k euros)	31/12/2004	31/12/2005	Progression	31/12/2006	Progression
Chiffre d'affaires (CA)	5 127	7 490	46%	10 172	36%
<i>TRANSACTION</i>	2 078	2 584	24%	4 198	62%
<i>SYNDIC</i>	874	960	10%	1 325	38%
<i>LOCATION Portefeuille Gérance</i>	762	929	22%	1 743	88%
<i>GERANCE</i>	922	1 585	72%	2 039	29%
sous-total activités administrations de biens + agences	4 636	6 058	31%	9 305	54%
<i>COURTAGE</i>	16	26	100%	62	138%
<i>EXPERTISE</i>				52	100%
<i>sous-total</i>	4 652	6 084	31%	9 419	55%
<i>Promotion / SCI / Autre</i>	475	1 406	196%	753	-46%
Résultat d'exploitation (REX)	383	667	74%	793	19%
REX/CA (%)	7,5%	8,9%		7,8%	
Résultat net part du Groupe(RNPG)	168	553	229%	571	3%
RNPG/CA (%)	3,3%	7,4%		5,6%	

Chiffres clés consolidés pro forma

(en k euros)	31/12/2004	31/12/2005	Progression	31/12/2006	Progression
Chiffre d'affaires (CA)	6 878	9 584	39%	10 172	6%
<i>TRANSACTION</i>	2 599	3 256	25%	4 198	29%
<i>SYNDIC</i>	1 246	1 278	3%	1 325	4%
<i>LOCATION Portefeuille Gérance</i>	1 161	1 339	15%	1 743	30%
<i>GERANCE</i>	1 737	1 878	8%	2 039	9%
sous-total activités administrations de biens+ agences	6 743	7 751	15%	9 305	20%
<i>COURTAGE</i>	16	34	113%	62	82%
<i>EXPERTISE</i>				52	100%
<i>sous-total</i>	6 759	7 785	15%	9 419	21%
<i>Promotion / SCI / Autre</i>	119	1 799	1412%	753	-58%
Résultat d'exploitation (REX)	667	750	12%	793	6%
REX/CA (%)	9,7%	7,8%		7,8%	
Résultat net part du Groupe(RNPG)	289	573	98%	571	0%
RNPG/CA (%)	4,2%	6,0%		5,6%	

Dans le cadre de son introduction en bourse, Groupimo a établi des comptes consolidés pour les années 2004, 2005 et 2006. En octobre 2005, Groupimo a pris le contrôle exclusif de la deuxième holding détenue par les fondateurs, Olympe. Dans ce contexte, Groupimo, conformément au règlement CE 809/2004, a établi des comptes consolidés pro forma afin d'assurer la comparabilité des données comptables et financières sur la période. Il a été considéré, à titre théorique, que l'ensemble des sociétés entrées dans le groupe entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2006 étaient présentes dans le périmètre au 1er janvier 2004.

Evolution du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire consolidé du groupe progresse de + 46% de 2004 à 2005 (de 5,1 M€ à 7,5 M€) et de +36% de 2005 à 2006 (de 7,5 M€ à 10,2 M€), porté par la croissance de toutes les activités du groupe hormis les activités de montage d'opérations immobilières et de marchands de biens (promotion), dont les cycles d'activité ne sont pas récurrents.

En pro forma les taux de progression atteignent + 39% de 2004 à 2005 (de 6,9 M€ à 9,6 M€) et de +6% de 2005 à 2006 (de 9,6 M€ à 10,2 M€). Hors activité de promotion et de marchand de biens, le chiffre d'affaires consolidé pro forma du groupe augmente ses taux de croissance de +15% de 2005 sur 2004 et de + 21% de 2006 sur 2005.

9.2 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation consolidé du groupe passe de 383 K€ en 2004 à 667 K€ en 2005 et à 793 K€ en 2006, affichant des taux de croissance de 74% en 2005 et 19% en 2006. Ce ralentissement de la croissance qui se traduit par une baisse des marges d'exploitation est lié d'une part aux importants investissements réalisés pour la création de 6 nouvelles implantations, d'autre part au développement de nouvelles activités ayant engendré des charges d'exploitation sans contre partie importante de chiffre d'affaires (800 K€) et enfin à l'augmentation des budgets de marketing et de publicité. Le retour sur investissement dans la création d'une implantation est usuellement atteint sur une durée de 12 à 18 mois.

En pro forma, le résultat d'exploitation consolidé du groupe passe de 667 K€ en 2004 à 750 K€ en 2005 et à 793 K€ en 2006, affichant des taux de croissance de 12% en 2005 et 6% en 2006. La stagnation de la marge d'exploitation à 7,8% du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par les importants efforts de recrutement avec l'augmentation des charges de personnel corrélatives (elles passent de 2,6 M€ en 2005 à 3,4 M€ en 2006 soit une progression de +29%). Les recrutements ont concerné la création de nouvelles agences ainsi que le renforcement des équipes administratives nécessaires pour remplir les obligations d'une société cotée. (Internalisation du service juridique, process qualité, ressources humaines et comptabilité).

Résultat net

Le résultat net consolidé part du groupe passe de 168 K€ en 2004 à 553 K€ en 2005 et à 571 K€ en 2006, affichant des taux de croissance de 229% en 2005 et 3% en 2006. La diminution de la marge nette de 7,4% en 2005 à 5,6% en 2006 s'explique par la hausse des charges financières liées aux emprunts finançant les acquisitions (fonds de commerce et immobilier) et la hausse de la charge d'impôt.

En pro forma, le résultat net consolidé part du groupe passe de 289 K€ en 2004 à 573 K€ en 2005 et à 571 K€ en 2006, affichant des taux de croissance de 98% en 2005 et 0% en 2006.

10 TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 Informations sur les capitaux de la Société

en K€	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Capital	107	178	1 000
Primes	0	848	26
Réserves	206	277	779
Résultat de l'exercice	168	553	571
Capitaux propres (part du Groupe)	480	1 856	2 375
Intérêts minoritaires	7	32	78
Total	487	1 888	2 453

Les capitaux propres consolidés de la Société ont augmenté grâce à la progression des résultats.
Le capital social de la Société a été augmenté à 1 M€ en décembre 2006 par incorporation de la prime de fusion.

10.2 Source et montant des flux de trésorerie-description

GROUPIMO	2006	2005	2004
Résultat net de l'ensemble consolidé	586	566	167
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</i>			
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	(41)	164	197
- Variation des impôts différés	(20)	(5)	(4)
- (Plus) et moins values de cession, nettes d'impôt	(6)	1	(2)
- Quote-Part de subvention virée au compte de résultat	-	-	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	519	726	358
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	13	(22)	-
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	(1 362)	706	(406)
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	1 108	(315)	235
Autres actifs et passifs courants	1 026	22	304
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	785	391	132
I - Flux net généré par (affecté à) l'activité	1 304	1 117	490
Acquisitions d'immobilisations	(1 287)	(1 238)	(73)
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt	25	13	8
Incidence des écarts de changes liés aux investissements nets	-	-	-
Incidences des variations de périmètre	(833)	96	(528)
II - Flux net provenant des (affecté aux) opérations d'investissement	(2 095)	(1 129)	(592)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(60)	(60)	(60)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(7)	1	(7)
Augmentation de capital en numéraire	16	40	-
Souscriptions d'emprunts	581	562	539
Remboursements d'emprunts	(126)	(133)	(144)
III - Flux net provenant des (affecté aux) opérations de financement	404	409	328
Incidences des écarts de conversion sur la trésorerie	(0)	(0)	0
Variation nette de trésorerie (I+ II+ III)	(388)	397	227

La société dégage structurellement des flux de trésorerie positifs liés à l'activité (résultat net bénéficiaire, besoin de fonds de roulement négatif). Ces flux passent de 490 K€ en 2004, 1117 K€ en 2005 et 1304 K€ en 2006.

Ils permettent de financer en grande partie les investissements qui en net, passent de 592 K€ en 2004, 1129 K€ en 2005 et 2095 K€ en 2006.

Le solde des investissements non financé par les flux dégagés par l'activité est financé par emprunts bancaires à taux fixe.

10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement

L'endettement financier du groupe correspond en majorité à des emprunts à taux fixe mis en place pour financer l'acquisition de sociétés pour développer ses activités et accroître sa présence géographique.

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	956	1 795	735	1 029	31
Concours bancaires courants	12	23	23		
Emprunts en crédit bail	64	46	28	17	
Emprunts & dettes financières divers	37	193	193		
Total	1 069	2 057	980	1 046	31

(en KEuros)	31.12.2005	31.12.2006	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	1 795	2 473	743	1 215	515
Concours bancaires courants	23	266	266		
Emprunts en crédit bail	46	17	17		
Emprunts & dettes financières divers	193	180	180		
Total	2 057	2 937	1 207	1 215	515

Détails des états de garanties

Nature	prêteur	EMPRUNTEUR	DATE	MONTANT	OBJET	Garanties demandées
Prêt bancaire	BFC	COLYSEE	22/12/2006	86 900,00 €	Financement travaux d'aménagement d'un local commercial	Caution solidaire d'Odyssee
Prêt bancaire	BFC	COLYSEE	22/12/2006	31 500,00 €	Financement travaux d'aménagement d'une agence et du pas de porte	Caution solidaire d'Odyssee
Prêt bancaire	BFC	MADININA SYNDIC	01/01/2006	80 000,00 €	rachat 119 parts sociales SG Plisson	Caution solidaire d'Odyssee
Prêt bancaire	CREDIT MUTUEL	MTS	14/03/2005	220 600,00 €	Rachat parts sociales Calebasse Dillon	Caution solidaire d'Odyssee
Prêt bancaire	BNP	GROUIMO	30/09/2000	259 163,33 €	MTS	Caution solidaire des 4 associés
Prêt bancaire	CCA	GROUIMO	31/05/2004	500 000,00 €	Acquisition des parts sociales LESAGE	Caution solidaire des 4 associés
Prêt bancaire	CCM	GROUIMO	31/12/2004	146 201,00 €	Lesage	Caution solidaire des 4 associés
Prêt bancaire	CCM	GROUIMO	25/02/2002	457 347,00 €	Acquisition des parts sociales GIM	Caution solidaire des 4 associés
Prêt bancaire	SGBA	GROUIMO	15/11/2005	100 000,00 €	Acquisition des parts sociales SETAMAG	Caution solidaire des 4 associés Nantissement des parts sociales de SETAMAG

10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation de capitaux

Néant

10.5 Sources de financement attendues pour honorer les décisions d'investissement

La Société compte poursuivre le développement de ses implantations géographique, que ce soit par création d'agences ou rachat de sociétés et de fonds de commerce. Cet effort sera financé notamment par les fonds levés lors de l'introduction en bourse. La Société n'envisage pas de recourir de manière significative à de l'endettement dans un avenir proche, en dehors de la location financement pour le matériel informatique.

11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES

11.1 Politique de Recherche et Développement

Compte tenu de son activité, le groupe n'a aucune politique de recherche et développement au sens de la réglementation.

Il a entamé en 2007 le développement en interne de certains outils informatiques comme l'intranet qui permet de faire partager les différents savoir-faire, de faire connaître à tous les collaborateurs les process utilisés, facteurs de productivité et de professionnalisme et de renforcer la cohésion culturelle du groupe.

11.2 Brevets et licences

Néant

12 INFORMATION SUR LES TENDANCES 2007

12.1 Principales tendances pouvant affecter les ventes, coûts et prix de vente depuis le 31 décembre 2006-

Les premiers mois de l'année 2007, ont été marqués par une croissance du chiffre d'affaires.

12.2 Éléments susceptibles d'influer sur ces perspectives

La Société n'a pas connaissance de tendance connue ou d'événement avéré relatif à son activité qui soit raisonnablement susceptible d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur son chiffre d'affaires en 2007.

Répartition du CA par zone géographique suivie (données non auditées)

En K€, au 31 décembre	2006	Réel au 31/03/2006	Réel au 31/03/2007	Progression CA 31.03.06 - 31.03.07
MARTINIQUE (A00)	8 377	1 647	1 892	15%
GUADELOUPE (B00)	1 150	110	235	115%
SAINT MARTIN (C00)	167		95	100%
GUYANE (D00)	478	122	227	86%
PARIS (E00)			25	100%
TOTAL	10 172	1 879	2 474	32%

Répartition du CA par métier (données non auditées)

En K€, au 31 décembre	2006	Réel au 31/03/2006	Réel au 31/03/2007	Progression CA 31.03.06 - 31.03.07
TRANSACTION	4 198	455	615	35%
SYNDIC	1 325	264	325	23%
LOCATION Portefeuille Gérance	1 743	360	411	14%
GERANCE	2 039	484	610	26%
COURTAGE	62	17	10	-42%
EXPERTISE	52		47	100%
Promotion / SCI / Autre	753	299	456	52%
TOTAL	10 172	1 879	2 474	32%

13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire de prévision ou d'estimation de bénéfices.

14 ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

14.1 Dirigeants et administrateurs de la Société

14.1.1 Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs

Les dirigeants et administrateurs de la Société sont les personnes suivantes :

Monsieur Stéphane Plaissy	Président du Conseil d'administration
Monsieur Philippe Kault	Directeur général délégué et administrateur
Monsieur Alain Mongnot	Directeur général délégué et administrateur
Monsieur Didier Nicolai	Directeur général délégué et administrateur

Ces quatre personnes ont été nommées au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 décembre 2006, pour une durée de 6 années, qui expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Aucune de ces personnes, au cours des 5 dernières années :

- n'a fait l'objet de condamnation pour fraude,
- n'a été associée en sa qualité de dirigeant ou administrateur à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation,
- n'a fait l'objet d'une interdiction de gérer,
- n'a fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires.

14.1.2 Autres mandats sociaux et fonctions exercées

Nom	Autres mandats ou fonctions exercés actuellement
Stéphane PLAISSY	Gérant de : 2C Immo, Netgim, MI Marin, DPS, MTS, Calebasse Dillon, Madinina Syndic et Setamag
Didier NICOLAÏ	Gérant de: Lesage, Colysée, LCA, Comaphi et MIG Guyane Gérant de SCI de l'Union
Philippe KAULT	Gérant de DFA
Alain MONGNOT	Gérant des filiales suivantes: Expertimo, MI Robert, Calypso et GIM

14.1.3 Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années

Pour 2006

Stéphane PLAISSY	Gérant de : 2C Immo, Netgim, MI Marin, DPS, MTS, Calebasse Dillon, Madinina Syndic et Setamag Gérant d'Odyssee SARL
Didier NICOLAÏ	Gérant des filiales suivantes: Lesage, Colysée, LCA, Comaphi et MIG Guyane Gérant d'Odyssee SARL Gérant de SCI de l'Union
Philippe KAULT	Gérant de Odyssee SARL (Groupimo avant transformation en SA) Gérant de DFA
Alain MONGNOT	Gérant de: Expertimo, DFA, MI Robert, Calypso et GIM Gérant d'Odyssee SARL

Pour 2005

Stéphane PLAISSY	Gérant de : MI Marin, DPS, MTS, Calebasse Dillon, Madinina Syndic et Setamag Gérant d'Odyssee SARL
Didier NICOLAÏ	Gérant de: Lesage, Colysée, LCA, Comaphi et MIG Guyane Gérant d'Odyssee SARL Gérant de SCI de l'Union
Philippe KAULT	Gérant de Odyssee SARL (Groupimo avant transformation en SA) Gérant de DFA
Alain MONGNOT	Gérant de : MI Robert, Calypso et GIM Gérant d'Odyssee SARL Président d'Olympe, qui fusionne avec Odyssee en 2005

Pour 2004

Stéphane PLAISSY	Gérant de : MI Marin, DPS, MTS, Odyssee SARL
Didier NICOLAÏ	Gérant de: Lesage, Colysée, LCA, Comaphi, SCI de l'Union et Odyssee SARL
Philippe KAULT	Gérant de Odyssee SARL (Groupimo avant transformation en SA)
Alain MONGNOT	Gérant de : MI Robert, Calypso, GIM, Odyssee Président d'Olympe

Pour 2003

Stéphane PLAISSY	Gérant de : MI Marin, DPS, MTS, Odyssee SARL
Didier NICOLAÏ	Gérant de: Lesage, Colysée, LCA, Comaphi, Odyssee SARL Gérant de SCI de l'Union
Philippe KAULT	Gérant de Odyssee SARL (Groupimo avant transformation en SA)
Alain MONGNOT	Gérant de : MI Robert, Calypso, GIM, Odyssee Président d'Olympe

Pour 2002

Stéphane PLAISSY	Gérant de : DPS, MTS, Odyssee SARL
Didier NICOLAÏ	Gérant de: Lesage et Odyssee SARL
Philippe KAULT	Gérant de Odyssee SARL (Groupimo avant transformation en SA)
Alain MONGNOT	Gérant de : Calypso, GIM, Odyssee Président d'Olympe

14.1.4 Biographie des dirigeants et administrateurs

Biographie des quatre associés fondateurs de Groupimo.

Philippe Kault

41 ans

Diplômé de l'Ecole de formation des pilotes de l'aéronavale (1988), il développe une société d'administration de bien à la Martinique en tant que directeur commercial jusqu' en 1994. Il participe en 1992 à la création avec Didier Nicolaï de l'agence immobilière E.I.C.I avant de racheter avec lui le cabinet immobilier Plisson en 1994 et d'y développer les activités de Transaction et Défiscalisation.

Alain Mongnot

40 ans

Diplômé d'un BTS d'action commerciale (1991), après deux ans de gestion du centre U.C.P.A de Saint-Pierre en Martinique, Alain Mongnot commence sa carrière dans l'immobilier en 1994 en créant deux agences à la Martinique. En 2000, il participe à la création de Groupimo ayant développé une activité dans l'immobilier au sein de la holding Olympe qui fusionnera avec Groupimo (ex Odyssee) en 2005.

Didier Nicolai

38 ans

Diplôme de l'Ecole Supérieure des professions Immobilières (1990), il participe au développement de la société G2I (société de promotion et construction d'opérations immobilières en Martinique) avant de créer l'agence E.I.C.I avec Philippe Kault. Il s'associe avec celui-ci dans le rachat du cabinet immobilier PLISSON qu'il développe comme responsable du secteur Gestion/Syndic.

Stéphane Plaissy

38 ans

Diplômé d'un BTS d'action commerciale (1988), complété par une formation au CNAM dans le droit immobilier, détenteur d'un troisième degré de compatibilité, il entre chez Foncia en 1990 où il exerce diverses fonctions (directeur d'agence, président directeur général de filiale) jusqu'en 2000.

14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale

Aucun conflit potentiel n'existe au niveau des organes d'administration, de direction et de la direction générale.

15 REMUNERATION ET AVANTAGES

15.1 Rémunérations des administrateurs et dirigeants

Au titre des exercices 2004, 2005 et 2006, le total avant impôts des rémunérations versées et des avantages en nature octroyés par la Société aux administrateurs et dirigeants ont été les suivants (en KEuros) :

Exercice 2006	Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault	83	13	0	0
Stephane Plaissy	83	17	0	0
Didier Nicolai	83	13	0	0
Alain Mongnot	83	15	0	0
Exercice 2005	Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault	68	0	0	0
Stephane Plaissy	68	0	0	0
Didier Nicolai	68	0	0	0
Alain Mongnot	68	0	0	0
Exercice 2004	Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault	55	0	0	0
Stephane Plaissy	56	0	0	0
Didier Nicolai	53	0	0	0
Alain Mongnot	52	0	0	0

Aucun des administrateurs ne dispose de régime complémentaire de retraite spécifique accordé par le Groupe. Il n'est par ailleurs payé aucune prime d'arrivée et de départ et de jeton de présence.

Les rémunérations des administrateurs et dirigeants sont fixes.

15.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pension, de retraite ou d'autres avantages

Néant.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

16.1 *Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance*

La Société est une société anonyme à conseil d'administration.

Le tableau ci-dessous précise, pour chaque administrateur, la date de nomination et la date d'expiration de son mandat.

Nom	Date de nomination	Date d'expiration du mandat
Stéphane Plaissy	28-déc-06	AGO clôturant les comptes au 31 décembre 2012
Philippe Kault	28-déc-06	AGO clôturant les comptes au 31 décembre 2012
Alain Mongnot	28-déc-06	AGO clôturant les comptes au 31 décembre 2012
Didier Nicolai	28-déc-06	AGO clôturant les comptes au 31 décembre 2012

16.2 *Contrats entre les administrateurs et la Société*

Néant

16.3 *Comités d'audit et de rémunération*

Néant

16.4 *Gouvernement d'entreprise*

Compte tenu de sa taille encore limitée, GROUPIMO n'a pas encore engagé de réflexion relative aux pratiques en matière de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil d'Administration n'a formé aucun comité spécialisé et n'a pas défini de procédures permettant de mesurer sa performance.

A ce jour, GROUPIMO n'a établi aucune charte ou règlement intérieur concernant les membres de ses organes d'administration et le fonctionnement de ce conseil d'administration.

Le Conseil d'Administration ne comprend pas d'administrateur indépendant au sens du rapport Bouton, ni d'administrateur élu par les salariés.

16.5 Contrôle interne

Le Président du Conseil d'Administration n'était pas tenu par la loi de faire un rapport relatif aux procédures et contrôle interne établi au titre des exercices clos le 31 décembre 2004, 2005 et 2006.

Néanmoins, le Conseil d'administration a mis en place des mesures et établi des principes de suivi et d'amélioration des procédures de contrôle des activités de la Société. Les principales lignes directrices ont été résumées dans un rapport de contrôle interne établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006, qui a été revu par les commissaires aux comptes de la société.

16.5.1 Rapport sur le contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006
- des procédures de contrôle interne mises en place par la Société ;
- de l'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général.

Le Conseil d'administration et le Président Directeur Général ont mis en place des mesures d'amélioration des procédures de contrôle des activités de la Société au cours du présent exercice, qui devront trouver leur pleine efficacité durant l'exercice 2007.

Effectivement avec la profonde transformation de notre société en 2006 avec en point d'orgue, en décembre 2006 la transformation de la S.A.R.L. Odyssée en la S.A. GROUPIMO, un certain nombre d'applicatifs, « de chantiers organisationnels », et une restructuration en profondeur ont été initiés et sont en cours. Ils continueront durant l'année 2007, avec une montée en puissance des résultats progressive.

1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration – Gouvernement d'entreprise

1.1. Répartition du capital de la Société

Selon le tableau de répartition de l'actionnariat joint, au 31 décembre 2006

A cette date le capital de la Société était donc détenu à 100 % par les membres du Conseil d'administration.

1.2. Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2006, le conseil d'administration était formé de 4 membres :

- Monsieur KAULT Philippe. Il a été nommé dans ses fonctions lors de l'Assemblée Générale en date du 28 Décembre 2006, pour une durée de six années soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Monsieur MONGNOT Alain. Il a été nommé dans ses fonctions lors de l'Assemblée Générale en date du 28 Décembre 2006, pour une durée de six années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;

- Monsieur NICOLAÏ Didier. Il a été nommé dans ses fonctions lors de l'Assemblée Générale en date du 28 Décembre 2006, pour une durée de six années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.
- Monsieur PLAISSY Stéphane. Il a été nommé dans ses fonctions lors de l'Assemblée Générale en date du 28 Décembre 2006, pour une durée de six années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les principales qualités attendues d'un administrateur sont l'expérience de l'entreprise, l'engagement personnel dans les travaux du Conseil d'administration, la compréhension du monde économique (et plus particulièrement immobilier) et financier, la capacité de travailler en commun dans le respect mutuel des opinions, le courage d'affirmer une position éventuellement minoritaire, le sens des responsabilités à l'égard des actionnaires et des autres parties prenantes, l'intégrité.

1.3. Conditions de préparation des travaux du Conseil d'administration et limitations des pouvoirs des Directeurs Généraux

Le Conseil d'administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux orientations stratégiques, économiques, financières et technologiques de la Société et veille à leur mise en œuvre.

La Société est dirigée par un Président Directeur Général qui assume, avec sa Direction Générale, la gouvernance de la Société.

En sa qualité de Président du Conseil d'administration, le Président :

- arrête les documents préparés par les services internes de la Société ;
- organise et dirige les travaux du Conseil d'administration ;
- s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et veille notamment à ce qu'ils disposent des informations et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission ;

En sa qualité de Directeur Général, le Président Directeur Général exerce ses pouvoirs dans les limites des prescriptions légales.

La mission du Président Directeur Général est régulièrement visée par les administrateurs lors des conseils d'administration.

L'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général est fixé par le conseil d'administration. Les administrateurs dans leurs fonctions, contrôlent l'action du Président Directeur Général.

Il n'a pas été constitué de comités spécialisés. Certains pourront l'être pour un chantier déterminé.

1.4. Réunions et activités du Conseil

Le Conseil se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société. En particulier, il :

- désigne les mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise et contrôle leur gestion ;
- débat des opérations majeures envisagées par la Société ;
- se tient informé de tout événement important concernant la Société ;
- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers, à travers les comptes qu'il arrête, et le rapport annuel qu'il établit ;
- convoque et fixe l'ordre du jour des Assemblées générales des actionnaires ;
- procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

A ce titre, il s'assure notamment :

- de la bonne définition des pouvoirs dans l'entreprise ainsi que du bon exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société ;
- du fait qu'aucune personne ne dispose des pouvoirs d'engager la Société sans contrôle ;
- du bon fonctionnement des organes internes de contrôle.

Le Président porte à la connaissance du Conseil tout problème où, plus généralement, tout fait remettant en cause la mise en œuvre d'une orientation stratégique de la S.A. GROUPEMO.

Conformément aux dispositions de la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003, le Commissaire aux comptes de la Société est convoqué à toutes les séances du Conseil qui examinent ou arrêtent les comptes sociaux.

1.5. Information des administrateurs de la Société

Afin de permettre aux membres du Conseil de préparer au mieux les sujets devant être examinés lors de chaque séance, ceux-ci reçoivent un dossier comprenant l'information nécessaire à la préparation des sujets figurant à l'ordre du jour.

Hors séances du Conseil, les administrateurs peuvent se faire communiquer toutes les informations importantes concernant la Société.

1.6. Tenue des réunions

Les réunions du Conseil se sont déroulées dans les locaux de la société et généralement dans les locaux du Centre Administratif (le LCA).

1.7. Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration sont établis par le secrétaire général du Conseil (Monsieur Didier NICOLAÏ assure pour l'heure cette fonction) à l'issue de chaque réunion. Le projet est communiqué à tous les administrateurs afin qu'ils fassent part de leurs observations. Il est ensuite soumis par le Président à l'approbation des administrateurs lors du conseil d'administration suivant. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur.

1.8. Mode de fonctionnement de la Direction

La Direction Générale de la Société est assurée depuis le mois de décembre 2006 par Monsieur PLAISSY Stéphane

Monsieur PLAISSY Stéphane travaille en coordination directe avec sa direction générale, notamment :

- Philippe KAULT qui est Directeur Général plus particulièrement en charge du Front Office
- Didier NICOLAÏ qui est Directeur Général plus particulièrement en charge des process, de la qualité, et de secrétariat général
- Alain MONGNOT qui Directeur Général plus particulièrement en charge du Back Office

Des réunions entre ces intervenants sont organisées régulièrement afin d'assurer un reporting efficace à la Direction.

En sus, des directions métiers ont été mises en place et des réunions hebdomadaires sont organisées afin d'assurer une bonne circulation de l'information de la société. Ensuite, chaque directeur à la charge d'organiser au moins une fois par semaine une réunion avec ces services et collaborateurs.

1.9. Les jetons de présence

Les administrateurs n'ont pas reçu de jetons de présence au cours de l'exercice 2006.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

Le contrôle interne est défini comme un processus mis en œuvre par les dirigeants et le personnel destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- la réalisation et l'optimisation des opérations ;
- la sécurité des actifs ;
- la fiabilité des informations financières ;
- la conformité aux lois et aux règlements en vigueur.

2.1. Présentation et organisation de la Société

Les salariés et collaborateurs de la Société sont répartis sur les différents sites du groupe :

Sites	Agence	Adresse Email	Téléphone	Fax	Adresse
A00	MARTINIQUE				
A01	Mona	mig@groupimo.com	05 96 75 76 77	05 96 75 09 65	3 av Eugène Mona 97200 FDF
A02	Cluny	cluny@groupimo.com	05 96 71 52 55	05 96 63 22 88	41 rte de Cluny 97200 FDF
A03	Place d'Armes	lamentin@groupimo.com	05 96 77 22 77	05 96 61 46 77	c.cial place d'armes 97232 Le Lamentin
A04	Schoelcher	schoelcher@groupimo.com	05 96 53 18 18	05 96 76 18 90	34 Anciennes routes de Schœlcher 97233 Schœlcher
A05	Le Marin	marin@groupimo.com	05 96 74 02 02	05 96 74 05 85	Quartier Cédalise 97299 Le Marin
A06	Trois Ilets	mitan@groupimo.com	05 96 66 93 41	05 96 51 15 62	16 rte de Bougainvilliers, Anse Mitan 97229 Les 3 Ilets
A07	Le Robert	robert@groupimo.com	05 96 38 00 00	05 96 38 12 60	C.cial Madimarché, Bât Mégachaus 97231 Le Robert
A08	Trinité	trinite@groupimo.com	05 96 58 42 28	05 96 58 43 82	Centre d'Affaires Le Galion, local n° 5 97220 Trinité
A09	Gouyer 1er	miginvest@groupimo.com	05 96 42 93 94	05 96 42 58 75	Z.I. de Californie, Immeuble Gouyer 97232 Le Lamentin
A10	Gouyer RDC	aloyd972@groupimo.com	05 96 42 93 42	05 96 42 58 75	Z.I. de Californie, Immeuble Gouyer 97232 Le Lamentin
A11	Manhity	lca972@groupimo.com	05 96 76 60 40	05 96 76 64 55	Zone Manhity immeuble jamesby 97232 Le Lamentin
A12	Ducos	ducos@groupimo.com	05 96 56 10 60	05 96 56 10 62	Z.I. Petite Cocotte, Immeuble La Foirfouille 97224 Ducos
B00	GUADELOUPE				
B01	Pointe à Pitre	setamag@groupimo.com	05 90 83 88 88	05 90 83 18 06	11 rue du Commandant Mortenol 97155 Pointe à Pitre
B02	Jarry	jarry@groupimo.com	05 90 60 68 73	05 90 60 18 22	51 rue Becquerel, Z.I. de Jarry 97122 Baie Mahault
B03	Sainte Anne	steanne@groupimo.com	05 90 22 43 42	05 90 68 85 04	Durivage 97180 Ste Anne
B04	Saint François	stfrancois@groupimo.com	05 90 89 66 10	05 90 89 23 02	9 Les Arcades 97118 St François
B05	Le Gosier	gosier@groupimo.com	05 90 89 35 50	05 90 88 29 08	Bas du Fort 97190 Le Gosier
C00	SAINT MARTIN				
C01	Howell Center	netgim@groupimo.com	05 90 87 76 16	05 90 87 81 39	19 Howell Center 97150 St Martin
C02	Baie Nettle	baienettle@groupimo.com	05 90 29 49 80	05 90 29 21 91	Marine 2, Bâtiment Thalassa, Baie Nettle 97150 St Martin
D00	GUYANE				
D01	Cayenne	migg@groupimo.com	05 94 25 00 11	05 94 30 52 42	1 rue Léon Gontran Damas 97300 Cayenne
D02	Saint Laurent	mig97@groupimo.com	05 94 34 33 75	05 94 34 36 98	6 rue Jean-Jacques Rousseau 97320 St Laurent du Maroni
E00	PARIS				
E01	Berri	berri@groupimo.com	01 42 25 38 10	01 45 62 00 57	42 rue de Berri 75008 Paris

Les aspects juridiques sont traités par notre service Juridique (juridique@groupimo.com) aidé selon le domaine de spécialisation de chaque problématique de cabinets d'avocats externes.

Toutes décisions et signatures de contrats engageant la Société sont centralisées au niveau des différentes directions et de la Direction Générale.

Sur chaque site, un patron GROUPIMO incarne la direction de la société. Il est au cœur de notre stratégie de proximité du client. Il rend compte par différents moyens de sa mission.

Toutes les Directions Administratives de la Société sont regroupées dans les centres administratif (L.C.A.) et seront, prochainement, localisées et regroupées avec la direction du Front office, dans un nouveau siège ce qui accentuera la cohérence de la Direction.

2.2. Objectifs et limites du contrôle interne

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion, de réalisation des opérations et les actions du personnel permettent d'atteindre les objectifs fixés par la Direction pour la bonne exécution de sa stratégie ;
- de vérifier que les informations comptables et financières communiquées sont fiables et représentatives de l'activité et de la situation du groupe ;
- de s'assurer que les lois et réglementations en vigueur sont respectées.

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

La Société dispose d'un service Qualité qui s'occupe de faire converger grâce à la mise en place d'audit : le contrôle interne, le système de management de la qualité et la maîtrise des risques (qualite@groupimo.com).

2.3 Les acteurs du contrôle interne

Les activités de contrôles opérationnels sont réalisées par les responsables de sites ou les responsables métiers (commercial/administration des ventes, production/qualité, achats, administration et finances).

Les opérations de contrôle interne sont supervisées par la Direction Générale.

La Société se fait assister au besoin par des prestataires extérieurs : avocats pour la prévention et la gestion des contentieux, experts comptables pour l'assistance à la comptabilité.

2.4. Processus de contrôle des risques principaux

La Société souhaite structurer encore plus son contrôle interne courant 2007 afin de lui permettre de répondre aux risques liés à sa stratégie, son développement ou ses processus de décision. Ce processus de formalisation est en cours. Il convient de souligner le rôle déterminant des règles d'éthique et d'intégrité comme garantie de tout dispositif de contrôle interne efficace. A ce sujet, il est rappelé que les principales « productives » du groupe sont adhérentes à la FNAIM qui a fait de l'éthique son principal axe d'action.

5 composantes seront étroitement liées afin de répondre efficacement à la stratégie et au développement de la Société.

1. **Une organisation** comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates et s'appuyant sur des procédures, des modes opératoires, des systèmes d'information, des outils et des pratiques appropriés.
2. **La diffusion en interne d'informations pertinentes**, fiables, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités.

3. **Un système de recensement, d'analyse et de gestion des risques.**
4. **Des activités de contrôle** proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la société.
5. **Une surveillance permanente** du dispositif de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de son fonctionnement. Cette surveillance s'appuiera sur la fonction d'audit interne de la société. Il s'agira de vérifier l'adéquation entre la réalité du terrain et les objectifs du groupe.

A cet effet, l'intranet est d'ores et déjà opérationnel (groupimo.net) et est le vecteur principal des 5 points cités ci-dessus.

Risques liés à la stratégie et au développement de la Société

Le Président Directeur Général, qui est en contact direct et quotidien avec les différents directeurs métiers, les différents responsables de sites, et surtout avec les directeurs généraux, bénéficie d'une remontée régulière d'informations financières et commerciales afin de faire évoluer rapidement les infrastructures et les capacités humaines si nécessaire.

Par ailleurs, le Président Directeur Général entretient des liens privilégiés avec l'ensemble des fournisseurs et prestataires de services qui permettent à la Société de proposer des produits innovants par rapport à ceux de ses concurrents et d'être très réactive aux attentes des clients.

Risques relatifs à l'activité

Les risques relatifs aux fonctions principales de la Société sont principalement couverts par la mise en place d'états de suivi réalisés sous forme de reporting régulier (c'est le cas pour chacun des métiers avec un suivi par rapport aux objectifs qui est publié chaque mois).

Risques liés aux fonctions support

Les fonctions support comprennent le management du personnel, la finance, le juridique, les systèmes d'information.

3. Préparation de l'information financière

Plusieurs procédures ont été mises en place et le seront encore au cours des prochains mois afin de s'assurer du contrôle de la gestion financière et de la bonne information comptable de la Société et afin de l'adapter aux nécessités d'information du public dans le cadre de sociétés admises aux négociations sur un marché organisé et faisant appel public à l'épargne.

L'information financière et comptable fait l'objet d'un *reporting* quasi-permanent au Président Directeur Général.

La Direction financière de la Société fait appel à des experts externes chaque fois que cela s'avère nécessaire afin de répondre à l'ensemble des problématiques.

Le Directeur Général en charge du Back Office et ses équipes, assurent notamment la coordination du processus de clôture et le suivi des opérations fiscales.

3.1. Système d'information

La comptabilité ainsi que l'administration des ventes et la facturation seront prochainement gérées sous un progiciel de gestion intégré qui sera implanté au cours de l'exercice 2007. Ce progiciel fera l'objet de développements spécifiques, de mises à jour récurrentes, et restera ainsi bien adapté à la taille et à l'activité de la Société.

3.2. Processus budgétaire

Chaque année la Direction financière, établit un compte de résultat prévisionnel pour la Société. Ce compte de résultat est validé par le Front Office et les différentes directions métiers sur la base des choix stratégiques. Ce budget donne lieu à une actualisation des hypothèses retenues lorsque cela est nécessaire.

3.3. Processus d'arrêté comptable semestriel et annuel

Le processus d'arrêté comptable est confié à la Direction financière. Celle-ci travaille en étroite collaboration avec les autres départements qui lui apportent toutes les informations dont elles ont la responsabilité. En particulier:

- le Front office (par l'intermédiaire des responsables de sites) est responsable de l'évaluation des résultats commerciaux, des remises, des suivis des contrats de vente en cours et de la gestion du stock

3.4. Gestion de la trésorerie et contrôle des paiements

La gestion de la trésorerie est assurée par la Direction financière. Les rapprochements bancaires sont revus régulièrement et le plan de trésorerie à court terme est ajusté quotidiennement par la Direction financière. Les engagements hors bilan font l'objet d'un recensement annuel par le service financier.

Le contrôle des paiements est basé sur la dissociation des fonctions de saisie, de contrôle et de paiement.

Toutes les factures font l'objet d'un contrôle par le responsable du site ou du métier qui a engagé la dépense ou par les Directeurs généraux.

Seuls ont le pouvoir de signer les chèques et ordres de virement :

- le Président Directeur Général et les directeurs généraux.

Les signatures relatives à l'activité sont centralisées dans les centres administratifs et effectués par le Président Directeur Général et Directeurs Généraux suivant validation et contrôle.

3.5. Procédures de suivi des actifs

La Société n'a pas formalisé ses procédures de suivi des actifs.

Compte tenu de son activité et de son organisation, les actifs les plus sensibles sont constitués par les valeurs de ses participations.

En dehors de ces actifs bilanciers, le suivi des transactions qui constitue une part importante de l'activité est traitée avec le même soin et la même rigueur qu'un actif bilanciel. A ce sujet, et dans le cadre du principe de précaution, il est rappelé que nous avons pris le principe de ne pas comptabiliser les produits après levée des conditions suspensives, mais seulement après signature notariée.

Un inventaire général des transactions en cours est réalisé chaque mois.

3.7. Procédures de contrôle de la communication financière

La Société envisage de s'introduire en bourse (sur le marché Alternext d'Euronext). Dès son introduction en bourse, la Société sera tenue d'informer le marché et ses actionnaires de tout élément significatif intervenant et pouvant avoir une incidence sur son cours de bourse.

La communication financière est préparée par la Direction financière, à l'exception de celle qui n'est pas liée à des données comptables.

Toute communication financière, y compris les communiqués de presse, les rapports de gestion et les états financiers sont revus de manière transversale par la Direction Générale, et pour les opérations le nécessitant un cabinet d'avocats. Ils sont soumis à l'ensemble des administrateurs avant publication.

De façon à limiter le risque d'une communication erronée ou contradictoire, la Société aura recours aux services d'une société de communication financière extérieure qui la conseillera pour la rédaction des communiqués de presse.

4. Conclusions du Président

Ce rapport a été préparé avec l'appui de la Direction générale. Il a également été soumis aux administrateurs et leurs remarques ont été prises en compte pour sa finalisation.

La Société est consciente de la nécessité de gérer au mieux ses procédures liées aux processus opérationnels, afin d'améliorer ses marges et son résultat et afin de se conformer aux exigences d'information liées à son futur statut de société dont les titres sont négociés sur un marché organisé et faisant appel public à l'épargne.

A cet effet, une lecture exhaustive du présent rapport sera donnée lors de la prochaine réunion de Direction hebdomadaire pour que chacun puisse l'appréhender au mieux.

Le Président estime que les mesures décidées, dont la mise en œuvre prend par nature du temps, seront de nature à sécuriser et améliorer sensiblement l'information et le contrôle interne, à chacune des étapes de production et de gestion (financière, commerciale et comptable) et à protéger les actionnaires et le marché.

Fort de France, le Samedi 14 avril 2007

Stéphane PLAISSY
Président du Conseil d'administration

16.5.2 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport sur le contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2006

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application du dernier alinéa de l'article L 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Groupimo pour ce qui concerne les procédures de contrôle Interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'Information comptable et financière

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GROUIMO S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris, le 26 avril 2007

Le Commissaire aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES

Laurent LEVESQUE

17 SALARIES

17.1 Nombre de salariés et répartition par fonction

17.1.1 Effectifs

Sur l'ensemble de l'année 2006, les effectifs du groupe GROUPIMO ont été en moyenne de 96 personnes.

Le tableau ci-après présente la répartition des effectifs du groupe par département :

Présents au	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
<i>Management</i>	7	8	14
<i>B to B</i>	1	4	6
<i>Transactions</i>	11	17	38
<i>Gestion</i>	11	17	19
<i>Syndic</i>	13	14	19
<i>Courtage</i>	0	1	1
<i>Expertise</i>	0	1	2
<i>Administratif</i>	8	19	20

GROUPIMO emploie également des agents commerciaux indépendants. Leur nombre a évolué ainsi :

	2004	2005	2006
Nombre agents	40	47	77

17.1.2 Une équipe de direction expérimentée et soudée

Le Conseil d'Administration de GROUPIMO est un conseil d'administration impliqué dans le Management de l'entreprise :

- Stéphane Plaissy, Président du Conseil d'Administration est en charge du développement et de la stratégie ;
- Philippe Kault dirige le front office et est responsable de toute l'activité commerciale ;
- Didier Nicolaï se charge de la mise en place des process du groupe et est responsable qualité
- Alain Mongnot est responsable du back office et du bon fonctionnement du LCA

Le Conseil d'Administration définit les grandes orientations du groupe et s'assure qu'elles sont appliquées par les directions opérationnelles.

La direction et la gestion des filiales sont assurées par un Comité de Direction regroupant, autour des quatre actionnaires fondateurs, des cadres représentant les responsables des grands métiers du groupe.

Ce Comité de Direction comprend 16 personnes : les 4 associés fondateurs, les directeurs des métiers, les directeurs régionaux et les 3 responsables du LCA.

Le rôle du comité est d'appliquer sur le terrain les grandes orientations définies par le conseil d'administration et de suivre l'activité générale du groupe de façon hebdomadaire.

17.1.3 Organigramme fonctionnel



17.2 Participation et stock-options

17.2.1 Participation des dirigeants

A la date du présent prospectus, les dirigeants et administrateurs détiennent la participation suivante dans le capital social de la Société :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% de droit de vote
Philippe KAULT	249 999	25,00%	25,00%
Didier NICOLAI	249 999	25,00%	25,00%
Alain MONGNOT	249 999	25,00%	25,00%
Stéphane PLAISSY	249 999	25,00%	25,00%

17.2.2 Participation des salariés au capital

A la date du présent prospectus, les salariés du groupe détiennent un total de 4 actions Groupimo.

A l'occasion de l'introduction sur Alternext, il est prévu de mettre en place un actionnariat salariés, par le biais d'un plan d'attribution d'actions gratuites, un plan de stock-options et la mise en place d'un PEG souscrit de manière volontaire au moment de l'introduction en bourse et investi en actions Groupimo. (Voir § 6.3 deuxième partie page 194 et suivantes)

Options de souscription et/ou d'achat d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2007 a donné délégation au Conseil d'Administration pour une durée de 38 mois à l'effet de consentir en une ou plusieurs fois dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 à L. 225-185 du Code de Commerce des options de souscription d'actions nouvelles et/ou des options d'achat d'actions existantes.

A la date du présent prospectus, aucune option n'a été consentie.

Actions gratuites

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2007 a :

- autorisé le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L 225-197-1 et L 225-197-2 du Code de Commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L 225-197-2 du Code de commerce et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce,

- décidé que le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra excéder 3 % du capital social existant au jour de la première attribution décidée par le conseil d'administration, étant précisé que sur ce plafond, s'imputera le nombre total d'actions auxquelles pourront donner droit les options pouvant être octroyées par le Conseil d'Administration.

- décidé que l'attribution des dites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive, sous réserve de remplir les conditions ou critères éventuellement fixés par le Conseil d'Administration, au terme d'une période d'acquisition d'au moins deux années, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à 2 ans,

- fixé à 38 mois la durée de validité de la présente autorisation à compter du jour de la présente assemblée.

Plafond global des délégations en matière d'attribution d'actions gratuites et d'options de souscription et/ou d'achat d'actions

La somme des actions attribuées gratuitement et des actions auxquelles pourront donner droit les options de souscription et/ou d'achat ne pourra, en application des autorisations données par l'assemblée précitée, dépasser un plafond global de 3% du capital social existant au jour de la première attribution décidée par le conseil d'administration.

17.3 Contrats de participation et d'intéressement

Aucune des sociétés composant le Groupe n'entre dans le champ d'application du dispositif de la participation.

Il n'existe pas de contrat d'intéressement au sein de Groupimo.

A l'occasion de l'introduction sur Alternext, il est prévu de mettre en place un PEG souscrit de manière volontaire au moment de l'introduction en bourse et investi en actions Groupimo. (Voir § 6.3 deuxième partie page 194 et suivantes)

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Répartition du capital et des droits de vote

Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent prospectus

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% de droit de vote
Philippe KAULT	249 999	25,00%	25,00%
Didier NICOLAI	249 999	25,00%	25,00%
Alain MONGNOT	249 999	25,00%	25,00%
Stéphane PLAISSY	249 999	25,00%	25,00%
Collaborateurs	4	0,00%	0,00%
TOTAL	1 000 000	100,00%	100,00%

18.2 Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'administration

Il n'y a pas d'actionnaire significatif qui ne soit pas représenté au Conseil d'administration.

18.3 Contrôle de la Société

A la date du présent prospectus, aucun des actionnaires pris individuellement ne contrôle le capital et les droits de vote de la Société.

Les statuts adoptés, sous la condition suspensive d'une inscription sur Alternext, par la dernière Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2007 prévoient l'instauration de droits de vote double à l'issue de deux années d'inscription en nominatif dans le registre des titres de la société.

Compte tenu de la transformation de la société de SARL en SA le 28 décembre 2006, aucun actionnaire ne détient aujourd'hui de droit de vote double.

Il n'existe aucune action de concert au sens de l'article L233-10 du Code de Commerce. Un pacte d'actionnaires, dont le contenu est détaillé ci-dessous, a été signé le 20 avril 2007.

Par ailleurs, au § 21.2.6 sont décrits les dispositifs existant permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

Un pacte d'actionnaires a été signé 20 avril 2007.

Ce pacte organise les relations futures des quatre actionnaires fondateurs qui s'engagent à rester au capital de Groupimo pendant trois ans à compter de l'introduction en bourse, afin de montrer leur engagement dans le développement du groupe. Il comporte :

- un engagement d'inaliénabilité des titres GROUPIMO détenus par les actionnaires pendant trois ans, avec des dispositions dérogatoires (cession de 1% du capital par an, transfert de titres à une holding reprenant les engagements du pacte, transferts de la totalité de leurs actions par 3 au moins des 4 actionnaires au profit d'un même tiers, transfert d'actions entre signataires du pacte, transferts d'actions réalisés par tout héritier d'un actionnaire)
- des droits de préemption au bénéfice des actionnaires non cédants ;
- un droit et une obligation de sortie conjointe ;
- une répartition des postes au sein du conseil d'administration et de la direction générale de la Société.

Le présent pacte est conclu pour une durée de dix ans.

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, d'autre accord dont la mise œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

18.5 Etat des nantisements d'actions

Néant.

19 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Groupimo est la holding du groupe, qui résulte de la fusion en octobre 2005 de deux holdings, Odyssee et Olympe.

Elle n'a aucune activité de services à l'immobilier propre ; son chiffre d'affaires est composé exclusivement de refacturations à ses filiales, régies par des conventions cadre, suivant que ces filiales aient comme activité des services immobiliers ou de la promotion.

I° Services immobiliers

Ces refacturations correspondent à des prestations administrative, financière et commerciale, qui prévoient les activités suivantes :

Assistance comptable et financière

- Facturation : animation du système de gestion de la facturation, supervision de la comptabilité facturation, encaissements/règlements, tenue des comptes, opérations de relance des débiteurs, relevés et état des encaissements et des paiements.
- Comptabilité : tenue des livres comptables, établissement des comptes annuels, tenue de la comptabilité suivant les normes, règles fiscales et légales, plans financiers, budgets et prévisions, définition des meilleurs modes d'organisation, mise en place et suivi.
- Contrôle de gestion : contrôle interne, audits comptable, financier, informatique, juridique, révision comptable, toute mission ayant pour effet de contrôle de l'exploitation et la définition des meilleures méthodes de gestion et de suivi de leur application.
- Finances et investissements : coordination et gestion financière et bancaire, préparation des dossiers de financement, recherche de crédit, négociation, étude financière des projets d'investissement.

Assistance commerciale

- Organisation et promotion commerciales : organisation commerciale, promotion, recherches et définition en matière de produits, diffusion publicitaire, campagnes et opérations promotionnelles, marketing et sponsoring, études de marchés, relations extérieures, communication, stratégie.
- Prospection commerciale et recherche de clientèle.

Rémunération

Un budget prévisionnel portant sur la rémunération ainsi que sur les frais et coûts des services objet de l'assistance ci dessus définie est établi d'un commun accord entre les parties. Il sera révisé et ajusté périodiquement.

Ce budget prévoit :

- Une rémunération pour l'assistance commerciale en contrepartie de son assistance en matière d'organisation, de promotion commerciale ainsi que l'achat d'espace publicitaire ;
- Une rémunération pour l'assistance administrative et financière en contrepartie de son assistance administrative , comptable et financière ainsi que pour l'aide en cas d'audit ou de contrôle extérieur et la finalisation du bilan ,

La rémunération actuelle est calculée sur une base de 7% du chiffre d'affaire annuel ainsi qu'une base au taux horaire de 90 euro ht de l'heure.

Remboursement des frais encourus

Au surplus, les frais supplémentaires encourus pour la réalisation par la holding de prestations de services non prises en compte dans le cadre défini, seront refacturés à la filiale au coût de revient

Le tableau ci-après reprend les flux de Groupimo envers ses filiales, les soldes aux 31 décembre 2006 ainsi que les garanties données à Groupimo pour le compte de ses filiales.

II° Promotion

Ces refacturations correspondent à des prestations et d'interventions en vue de réaliser des opérations d'aménagement et de promotion immobilière, autour de quatre points différents que sont la présentation, la prospection, le montage et les travaux, dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières.

Cette convention cadre concerne aujourd'hui les filiales DFA et Balamo.

Rémunération

Il est convenu que chaque filiale verse, en contrepartie des prestations et interventions, un forfait mensuel de 8 000 €. Les autres frais relatifs à la réalisation des opérations (déplacements, voyages, honoraires de prestataires divers) sont pris en charge par les clients.

	Année 2006					
	Produits Convention	Produits Autres Pds	Total Produits	Charges	Soldes 31.12.06	Garanties
Lesage	332	-	332	-	373	
MTS	446	-	446	-	55	221
MI Guyane	87	-	87	-	68	
GIM	476	-	476	-	168	118
Colysee	248	81	329	-	195	
MI Robert	47	-	47	-	25	
MI Marin	150	-	150	-	104	
Calypso	48	-	48	-	29	
Dps	206	7	213	-	38	
Comaphi	11	-	11	-	12	
Setamag	113	-	113	-	35	100
M.Syndic	60	-	60	-	202	80
Netgim	43	-	43	-	190	
2Cimmo	39	-	39	-	67	
Expertimmo	13	-	13	-	14	
Pisson SG	18	-	18	-	10	
LCA	-	-	-	-	-	
DFA	96	-	96	-	53	
Bolamo	16	-	16	-	102	
	2 448	88	2 537	-	425	519

	Année 2005					
	Produits Convention	Produits Autres Pds	Total Produits	Charges	Soldes 31.12.05	Garanties
Lesage	293	4	297	-	310	
MTS	485	40	526	-	17	221
MI Guyane	44	-	44	-	5	
GIM	332	13	345	-	0	
Colysee	263	17	280	-	3	
MI Robert	15	7	22	-	41	
MI Marin	20	1	21	-	25	
Calypso	15	-	15	-	23	
Dps	41	13	54	-	13	
Comaphi	-	-	-	-	1	
Setamag	-	-	-	-	-	100
M.Syndic	-	-	-	-	4	
Netgim	-	-	-	-	-	
2Cimmo	-	6	6	-	-	
Expertimmo	-	-	-	-	-	
Pisson SG	-	-	-	-	-	
LCA	-	-	-	-	-	
DFA	-	-	-	-	-	
Bolamo	-	-	-	-	-	
	1 509	102	1 610	-	433	321
	Année 2004					
	Produits Convention	Produits Autres Pds	Total Produits	Charges	Soldes 31.12.04	Garanties
Lesage	100	0	100	-	12	
MTS	396	3	399	-	54	221
MI Guyane	-	-	-	-	-	
GIM	177	-	177	-	-	
Colysee	177	0	177	-	1	
MI Robert	20	-	20	-	-	
MI Marin	20	1	21	-	20	
Calypso	20	-	20	-	-	
Dps	165	1	166	-	14	
Comaphi	10	-	10	-	-	
Setamag	-	-	-	-	-	
M.Syndic	-	-	-	-	-	
Netgim	-	-	-	-	-	
2Cimmo	-	-	-	-	-	
Expertimmo	-	-	-	-	-	
Pisson SG	-	-	-	-	-	
LCA	-	4	4	-	89	
DFA	-	-	-	-	-	
Bolamo	-	-	-	-	-	
	1 086	9	1 094	-	191	221

Aucune provision pour créances douteuses liées au montant des soldes n'a été enregistrée. Aucune charge n'a été comptabilisée pendant la période au titre des créances douteuses sur parties liées.

Par ailleurs les rémunérations des dirigeants de Groupimo ont été les suivantes :

Exercice 2006	Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Philippe Kault	83	13	0	0
Stéphane Plaissey	83	17	0	0
Didier Nicolai	83	13	0	0
Alain Mongnot	83	15	0	0

Les rémunérations, fixes, et avantages indiqués dans le tableau ci-dessus sont les seuls perçus par les dirigeants de Groupimo – pas de paiement en actions, pas d'avantage à court terme. Il n'est par ailleurs pas prévu d'indemnités de fin de contrat ni d'avantages postérieurs à l'emploi.

Conventions non autorisées :

ODYSSEE SARL, aujourd'hui GROUPIMO SA a conclu au cours de l'exercice 2006 avec les sociétés SG PLISSON SARL, NETGIM SARL, 2C IMMO SARL et EXPERTIMMO SARL une convention nouvelle d'assistance administrative dont les modalités sont rappelées ci-dessus.

Au moment de la conclusion de cette convention, la société GROUPIMO était une société à responsabilité limitée. Dans cette forme de société, il n'existe pas d'autorisation préalable analogue à celle donnée par le conseil d'administration dans les sociétés anonymes. Le contrôle est effectué a posteriori par les associés sur la base du rapport du commissaire aux comptes, en règle générale lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

La société s'étant transformée en société anonyme le 28 décembre 2006, les conventions conclues au cours de l'exercice auraient dû faire l'objet d'une autorisation par un conseil d'administration ce qui n'a pas été possible compte tenu du calendrier. Ces conventions qui n'ont pas eu de conséquences dommageables pour la société n'ont pas été annulées et ont été approuvées par l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2007 (troisième résolution).

20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

20.1 *Note préliminaire*

Groupimo (ex Odyssee) a été transformée de SARL en SA en décembre 2006.

Dans le cadre de son introduction en bourse, Groupimo a établi des comptes consolidés pour les années 2004, 2005 et 2006. En octobre 2005, Groupimo a pris le contrôle exclusif de la deuxième holding détenue par les fondateurs, Olympe. Dans ce contexte, Groupimo, conformément au règlement CE 809/2004, a établi des comptes consolidés pro forma en considérant, à titre théorique, que l'ensemble des sociétés entrées dans le groupe entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2006 étaient présentes dans le périmètre au 1er janvier 2004.

L'objectif de ces comptes pro forma est d'assurer la comparabilité des données comptables et financières sur la période. Ces données ont une valeur purement illustrative et, en raison de leur nature, traitent d'une situation hypothétique et par conséquent ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs de la société.

Ainsi, les comptes consolidés pro forma tels qu'ils ont été établis ont pour objectif de mettre en évidence la croissance interne du groupe.

20.2 Comptes consolidés historiques au 31 décembre 2006, 2005 et 2004, en normes françaises

Bilan consolidé (en K€)

Bilan consolidé (en K€)

	Notes	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
ACTIF				
Ecart d'acquisition net	note 2	0	0	0
Immobilisations incorporelles nettes	note 1	4 432	3 460	1 703
Immobilisations corporelles nettes	note 3	2 356	917	205
Immobilisations financières	note 4	186	120	45
Titres mis en équivalence		0	0	3
Actif immobilisé		6 974	4 498	1 956
Stocks		17	30	0
Avances, acomptes versés		382	227	105
Clients et comptes rattachés	note 5	2 300	876	1 627
Autres créances	note 6	594	672	136
Actifs d'impôts différés	Note 7	60	37	18
Charges constatées d'avance		507	251	365
Trésorerie et équivalents de trésorerie	note 8	560	704	297
Comptes mandants débiteurs		6 604	5 044	2 351
Actif circulant		11 025	7 842	4 899
TOTAL DE L'ACTIF		17 999	12 340	6 855
PASSIF				
Capital		1 000	178	107
Primes		26	848	0
Réserves		779	277	206
Résultat de l'exercice		571	553	168
Capitaux propres		2 375	1 856	480
Intérêts hors groupe		64	15	6
Résultat hors groupe		15	17	0
Intérêts minoritaires		78	32	7
Provision pour acquisitions de titres	note 2	63	0	0
Provisions risques	note 9	154	306	70
Provisions charges		62	73	40
Passif d'impôts différés		318	85	0
Provisions		597	463	109
Emprunts et dettes financières	note 10	2 937	2 057	1 069
Avances, acomptes reçus		0	0	7
Fournisseurs et comptes rattachés		2 433	1 293	1 292
Dettes fiscales & sociales		1 243	684	653
Autres dettes	note 11	945	683	66
Produits constatés d'avance		772	454	820
Comptes mandants créditeurs	note 12	6 618	4 818	2 351
Dettes		14 948	9 989	6 259
TOTAL DU PASSIF		17 999	12 340	6 855

Compte de résultat consolidé (en K€)

	Notes	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Chiffre d'affaires		10 172	7 490	5 127
Production stockée		-30	115	0
Autres produits		5	33	34
Achats et services extérieurs	note 13	-5 688	-4 670	-2 978
Impôts et taxes		-218	-106	-54
Frais de personnel	note 14	-3 427	-1 998	-1 654
Autres charges		-50	-91	-27
Dotations aux amortissements et provisions		29	-105	-66
Résultat d'exploitation		793	667	383
Charges et produits financiers	note 15	-81	-55	-57
Résultat courant des entreprises intégrées		711	612	325
Charges et produits exceptionnels	note 16	-72	7	-24
Impôts sur les résultats	note 17	-101	-38	-98
Résultat net des entreprises intégrées		539	581	204
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0	1
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		47	-11	-36
Résultat net de l'ensemble consolidé		586	570	168
Intérêts minoritaires		15	17	0
Résultat net (part du groupe)		571	553	168
Résultat par action en Euros		0,57	110,61	55,93
Résultat dilué par action en Euros		0,57	110,61	55,93
nombre d'actions		1 000 000	5000	3000

Tableau des flux de trésorerie (en K€)

GROUIMO	2006	2005	2004
Résultat net de l'ensemble consolidé	586	566	167
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</i>			
- Amortissements et provisions (hors actif circulant)	(41)	164	197
- Variation des impôts différés	(20)	(5)	(4)
- (Plus) et moins values de cession, nettes d'impôt	(6)	1	(2)
- Quote-Part de subvention virée au compte de résultat	-	-	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	519	726	358
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	13	(22)	-
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	(1 362)	706	(406)
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	1 108	(315)	235
Autres actifs et passifs courants	1 026	22	304
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	785	391	132
I - Flux net généré par (affecté à) l'activité	1 304	1 117	490
Acquisitions d'immobilisations	(1 287)	(1 238)	(73)
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt	25	13	8
Incidence des écarts de changes liés aux investissements nets	-	-	-
Incidences des variations de périmètre	(833)	96	(528)
II - Flux net provenant des (affecté aux) opérations d'investissement	(2 095)	(1 129)	(592)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(60)	(60)	(60)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(7)	1	(7)
Augmentation de capital en numéraire	16	40	-
Souscriptions d'emprunts	581	562	539
Remboursements d'emprunts	(126)	(133)	(144)
III - Flux net provenant des (affecté aux) opérations de financement	404	409	328
Incidences des écarts de conversion sur la trésorerie	(0)	(0)	0
Variation nette de trésorerie (I+ II+ III)	(388)	397	227
Trésorerie d'ouverture	682	284	58
Trésorerie de clôture	294	682	284

Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2004

Rubriques	Capitaux propres début d'exercice	Augmentation de capital	Réduction de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Affectation en réserves	Résultat de l'exercice	Changement de méthodes	Variation de périmètre	Autres variations	Capitaux propres fin de période
Capitaux propres sociaux Quote-part	365	0	0	(98)	0	0	239	0	370	0	877
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E	6	0	0	0	0	0	2	0	0	0	7
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E - Quote-part	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
Opérations de retraitement :											
Réévaluation & amortissements des actifs et des passifs	373						(1)		240		612
Engagements de retraite	(7)						(6)		(26)		(40)
Crédit-bail	1						(2)		(1)		(2)
Impôts différés sur décalages temporaires	4						4		10		18
Autres	(32)						0		0		(32)
TOTAL RETRAITEMENTS	339	0	0	0	0	0	(5)	0	222	0	557
Eliminations opérations internes :											
Dividendes					31		(31)				0
Autres					0		0		(0)		0
TOTAL ELIMINATIONS (Hors amort Ecarts acquisition)	0	0	0	0	31	0	(31)	0	(0)	0	0
(A) - Capitaux propres retraités (Hors amort Ecart acqu.)	707	0	0	(98)	31	0	204	0	592	0	1 436
(B) -Ecart d'acquisition	50								36		86
(C) - Amortissements sur écarts d'acquisition	(50)						(36)				(86)
(D) - Elimination des titres	(307)								(642)		(949)
(E) - CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	396	0	0	(98)	31	0	168	0	(17)	0	480
(F) - CAPITAUX PROPRES MINORITAIRES	3	0	0	(0)	0	0	0	0	4	0	7

Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2005

Rubriques	Capitaux propres début d'exercice	Augmentation de capital	Réduction de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Affectation en réserves	Résultat de l'exercice	Changement de méthodes	Variation de périmètre	Autres variations	Capitaux propres fin de période
Capitaux propres sociaux Quote-part	877	0	0	(80)	0	0	603	0	1 229	1	2 630
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E	7	0	0	0	0	0	0	0	(7)	0	0
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E - Quote-part	3	0	0	0	0	0	0	0	(3)	0	0
Opérations de retraitement :											
Réévaluation & amortissements des actifs et des passifs	612						(5)		1 781		2 388
Engagements de retraite	(40)						0		0	(21)	(60)
Crédit-bail	(2)						0		0	(1)	(4)
Impôts différés sur décalages temporaires	18						5		(84)	14	(48)
Autres	(32)	32					0		0		0
TOTAL RETRAITEMENTS	557	0	0	0	0	0	(5 003)	0	1 696	(8)	2 276
Eliminations opérations internes :											
Dividendes	0				21		(21)				0
Autres	0				0		0		0		0
TOTAL ELIMINATIONS (Hors amort Ecart acquisition)	0	0	0	0	21	0	(21)	0	0	0	0
(A) - Capitaux propres retraités (Hors amort Ecart acqu.)	1 436	0	0	(80)	21	0	581	0	2 922	(7)	4 906
(B) -Ecart d'acquisition	86								11		97
(C) - Amortissements sur écarts d'acquisition	(86)						(11)				(97)
(D) - Elimination des titres	(949)	(32)							(2 036)		(3 017)
(E) - CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	480	0	0	(80)	21	0	553	0	887	(7)	1 856
(F) - CAPITAUX PROPRES MINORITAIRES	7	0	0	0	0	0	17	0	9	0	32

Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2006

Rubriques	Capitaux propres début d'exercice	Augmentation de capital	Réduction de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Affectation en réserves	Résultat de l'exercice	Changement de méthodes	Variation de périmètre	Autres variations	Capitaux propres fin de période
Capitaux propres sociaux Quote-part	2 630	0	0	(238)	0	0	695	0	224	12	3 323
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres sociaux des sociétés M.E - Quote-part	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opérations de retraitement :											
Réévaluation & amortissements des actifs et des passifs	2 388						(14)		1 200		3 573
Engagements de retraite	(60)						4		0	(6)	(62)
Crédit-bail	(4)						2		0	0	(2)
Impôts différés sur décalages temporaires	(48)						21		(233)	2	(258)
Autres	0						0		0		0
TOTAL RETRAITEMENTS	2 276	0	0	0	0	0	13	0	967	(4)	3 251
Eliminations opérations internes :											
Dividendes	0				171		(171)				0
Autres	0				0		0		0		0
TOTAL ELIMINATIONS (Hors amort Ecarts acquisition)	0	0	0	0	171	0	(171)	0	0	0	0
(A) - Capitaux propres retraités (Hors amort Ecart acqu.)	4 906	0	0	(238)	171	0	537	0	1 191	8	6 574
(B) -Ecarts d'acquisition	97								(110)		(13)
(C) - Amortissements sur écarts d'acquisition	(97)						47				(50)
(D) - Elimination des titres	(3 017)								(1 040)		(4 057)
(E) - CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	1 856	0	0	(232)	171	0	569	0	0	8	2 375
(F) - CAPITAUX PROPRES MINORITAIRES	32	0	0	(6)	0	0	15	0	38	(1)	78

Annexe aux comptes consolidés 2004, 2005 et 2006

Présentation générale

GROUPIMO S.A. est une société de services à l'immobilier. Elle intervient dans différents secteurs, et retient l'administration de biens comme son cœur de métier historique.

Fondée en 2000 par ses actuels dirigeants, elle est tout d'abord intervenue en Martinique pour structurer le marché, puis en Guyane et Guadeloupe, et poursuit aujourd'hui son déploiement sur Paris.

I – Faits Marquants

GROUPIMO S.A. est une société en fort développement avec d'une part une consolidation des positions sur ces structures existantes, une implantation sur des nouveaux marchés géographiques, et d'autre part un développement de nouvelles branches d'activités synergiques.

Les développements réalisés en 2006 sont des développements internes et externes. Ils se définissent comme suit :

- Pour les cabinets d'administration de biens :
 - Martinique : La création de SARL MADININA Syndic, dans le cadre d'une restructuration interne sur l'activité de syndic en Martinique.
 - Saint Martin : La création de la SARL NETGIM, avec reprise d'un fonds de commerce existant.

Les résultats consolidés des deux premières structures au 31.12.2006 sont respectivement de – 54 K€ et – 114 K€. Toutefois des résultats bénéficiaires sont attendus en 2007.

- Pour les agences immobilières :
 - Martinique : Créations d'agences du Marché de l'Immobilier au Lamentin, à Schoelcher, et aux Trois Ilets.
 - Saint Martin : Création d'une agence du Marché de l'immobilier à Baie Nettlé.
 - Guadeloupe : Reprise de la société 2cimmo (agence franchisée du Marché de l'immobilier à Sainte-Anne), créations d'agences du Marché de l'immobilier à Saint François, et au Gosier.
 - Paris : Création d'une agence du Marché de l'immobilier dans le 8ème arrondissement.

L'ensemble de ces développements sur l'année 2006 a été réalisé presque entièrement en fonds propre pour une contre-valeur d'environ 800 000 €.

Le retour sur investissement est usuellement atteint sur une durée de 12 à 18 mois.

Les développements depuis 2006 de nouvelles branches d'activité sont des développements internes :

- Expertimo société d'expertise, diagnostic.
- Maxifinances, activité de courtage en financement.
- Mig Property Management, activité de Property Management.

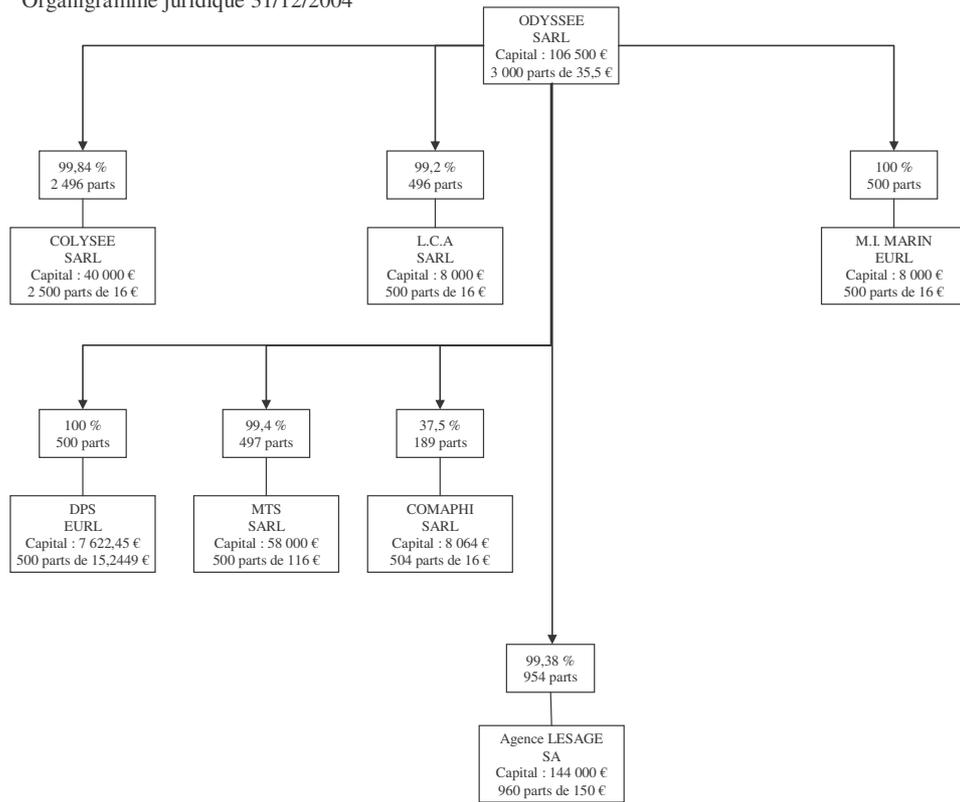
La résultante de ces investissements sur les comptes 2006 impactes négativement d'environ 800 000 € le résultat attendu qui se retrouve en investissement productif dont les effets se feront sentir sur les trimestres à venir.

De plus, à la clôture de l'exercice nous pouvons déjà constater que le « stock » de compromis (honoraires à recevoir du fait d'acte de transaction signés par les parties mais non encore constaté par acte authentique), permettant de définir le Back log GROUPIMO, sur l'activité de transaction a augmenté entre le 31.12.2005 et le 31.12.2006 de près d'un million d'euros soit 100% d'augmentation.

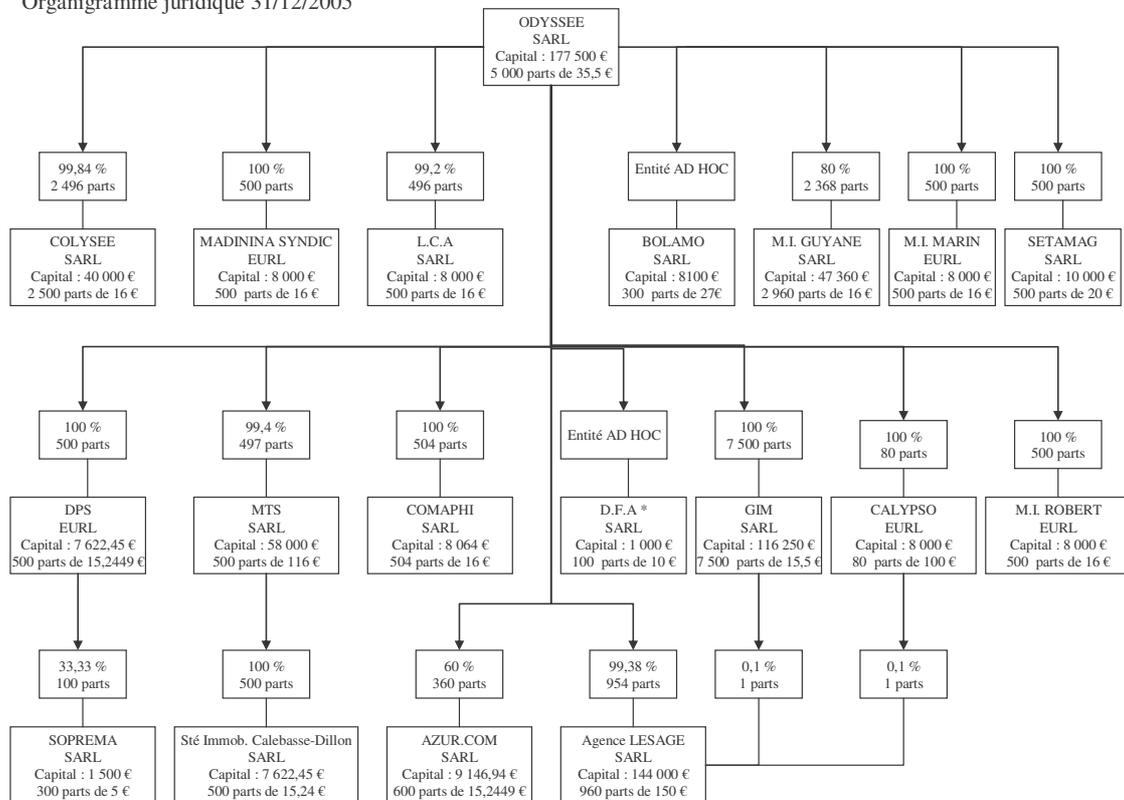
Le placement des titres sur Alternext en 2007, dotera GROUPIMO S.A. de moyens financiers qui lui permettront de poursuivre sa stratégie, et de faire de GROUPIMO S.A. le leader des services à l'immobilier sur son marché.

Présentation synthétique de détention de Odyssee/ Groupimo de 2004 à 2006 :

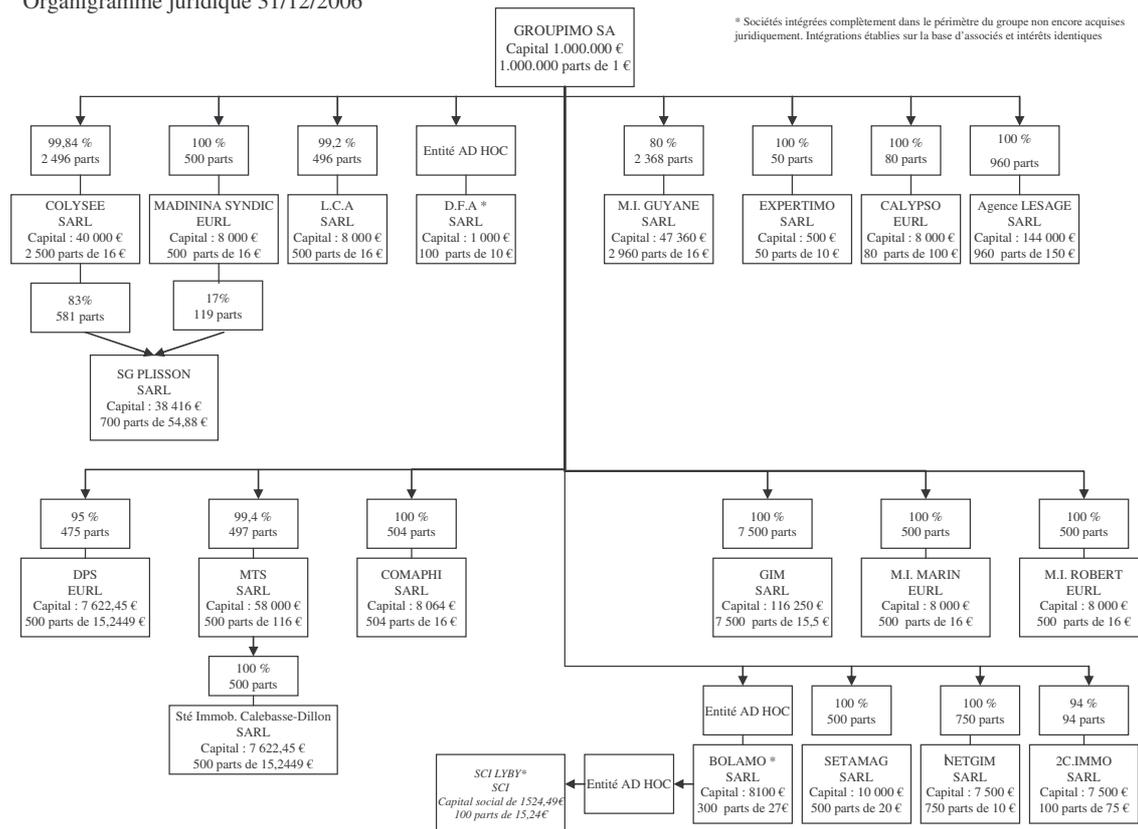
Organigramme juridique 31/12/2004



Organigramme juridique 31/12/2005



Organigramme juridique 31/12/2006



II.1 – Référentiel comptable

Les comptes consolidés de GROUPIMO S.A, anciennement SARL ODYSSEE, sont établis selon 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.

Les comptes consolidés sont établis en vue d'une introduction en bourse, la société de par sa taille n'est pas tenue d'en établir.

II.2 – Modalités de consolidation

Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 Décembre.

Toutes les participations significatives dont GROUPIMO S.A détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le groupe détient une participation supérieure à 20% et exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

En cas de contrôle conjoint sur une filiale, celle-ci est consolidée par intégration proportionnelle.

Conformément à l'avis N°2004-08 du CNC, lorsqu'une entité ad'hoc, remplit les critères caractérisant son contrôle, elle est intégrée au périmètre de consolidation. C'est ici le cas pour les sociétés D.F.A. et BOLAMO.

Le résultat des sociétés acquises en cours d'exercice est retenu dans le compte de résultat consolidé pour la période postérieure à la date d'acquisition.

Les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminés, sauf les stocks dont l'incidence est négligeable.

Ecart d'acquisition

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 passifs identifiés à la date d'acquisition et notamment des actifs incorporels qui ne seraient pas inscrits dans les comptes 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 amortis sur l'exercice d'acquisition.

Les écarts d'acquisition négatifs sont inscrits au passif 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.

Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre, d'une durée de 12 mois, à l'exception des sociétés créées entrant dans le périmètre dont la durée est fonction de leur date de création.

II.3 – Règles et méthodes d'évaluation

Les principes et méthodes appliqués par GROUPE S.A sont les suivants :

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Dans cet esprit, les éventuelles transactions ou restructurations réalisées avec dégagement d'une plus-value entre les sociétés faisant partie du périmètre sont considérées comme des non évènements dans les comptes consolidés.

Les immobilisations incorporelles peuvent être amorties sur des périodes qui correspondent à leur protection légale ou à leur durée d'utilisation prévue.

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 mandat 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. Cette dernière consiste à appliquer au chiffre d'affaires 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.

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 comptabilisés séparément. La principale décomposition pratiquée concerne les constructions.

De même, les plans d'amortissements ont été revus, en fonction des durées réelles d'utilisation des immobilisations corporelles.

Mode 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.

Durées 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	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 installations : 3 à 6 ans
- Matériel et mobilier de bureau : 3 à 5 ans.

En cas d'évolution défavorable de la valeur d'utilité d'une immobilisation corporelle, celle-ci fait l'objet d'une dépréciation.

Contrats de location financement

Les opérations réalisées au moyen d'un contrat de location financement sont retraitées selon des 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 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 leur 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 roulement de copropriété.

En tant que mandataire, GROUPIMO S.A. assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre 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 mandats, 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 S.A. 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, 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 la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront 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 effectuée pour permettre des réajustements.

Engagements de retraite

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 proratisées.

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% ;
- Grille standard de probabilité de présence dans l'entreprise à l'âge de la retraite.
- Mise à la retraite par l'employeur.

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 :

Les honoraires et commissions de négociation (ventes) sont reconnus en chiffre d'affaires lorsque les affaires sont dûment officialisées par acte authentique à la clôture de l'exercice.

Les affaires qui ne sont pas officialisées par acte authentique à la clôture de l'exercice sont reconnues en engagement hors bilan (cf. note 18).

Activité d'administration de biens :

Les honoraires de gestion sont reconnus en chiffre d'affaires lorsque :

- en gestion locative : sur les encaissements quittancés
- en gestion de copropriété : selon contrat et appel de charge

Activité de location :

Les honoraires et commissions de location sont reconnus en chiffre d'affaire lorsque les affaires sont dûment officialisées par un contrat de location signé par les parties.

Activité de marchand de bien.

Le chiffre d'affaires des opérations immobilières est appréhendé selon la méthode de l'avancement, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- permis de construire purgé de tous recours,
- vente notarié ou contrat de promotion signé(e)
- 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 et des opérations.

Dépenses de Publicité et de Marketing

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

Impôts sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du CRC n°99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- 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 comptable et la valeur fiscale des éléments bilanciaux. 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.

Trois sociétés du groupe sont intégrées fiscalement.

Distinction entre résultat courant et 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, en circulation au cours de l'exercice.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

III – Périmètre de consolidation

Entrées de périmètre

En 2004 : SA Lesage pour 646K€, écart d'acquisition pour 36K€.

En 2005 : SARL Comaphi pour 0K€, écart d'acquisition négatif pour 4K€

SARL Madinina Syndic pour 8K€.

SARL Calypso pour 45K€.

SARL MI Robert pour 89K€, écart d'acquisition pour 1K€

SARL Calebasse Dillon pour 191K€, écart d'acquisition pour 15K€

SARL Setamag pour 450K€

SARL GIM pour 1 252K€

SARL DFA entité ad'hoc pas de détention de titres

SARL Bolamo entité ad'hoc pas de détention de titres

En 2006 : SARL Expertimo pour 1K€

SARL Netgim pour 8K€

SARL 2C Immo pour 20K€, écart d'acquisition pour 13K€

SARL MIG Guyane pour 160K€

SCI LYBY pour 267K€, écart d'acquisition négatif pour 126K€

SARL SG Plisson pour 582K€

Sorties de périmètre

En 2006 : SARL Azur.com

SARL Soprema

Changements de méthodes de consolidation

En 2005 : SARL Comaphi : compte tenu de l'augmentation du taux de participation la SARL Comaphi est consolidée à partir de 2005 par Intégration Globale alors que précédemment elle était mise en équivalence.

IV- Détail des postes du bilan, du compte de résultat et de leurs variations

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

Note 1- Immobilisations incorporelles

(en KEuros)	31.12.2004	Variations périmètre	Augment	Diminution	Changement méthode comptable	Autres mouvements	31.12.2005
<i>Droit au bail</i>	27	-	-	-	-	-	27
<i>Fonds de commerce</i>	1 672	1 740	-	-	-	-	3 412
<i>Autres Immo. Incorp.</i>	96	9	24	(5)	-	-	124
Valeurs brutes	1 795	1 749	24	(5)	-	-	3 563
Amortissements et provisions	92	9	8	(5)	-	-	104
Valeurs nettes	1 703			-	-	-	3 459
<i>Dont Fonds de commerces issus d'écarts évaluation</i>	<i>620</i>	<i>1 535</i>					<i>2 155</i>

(en KEuros)	31.12.2005	Variations périmètre	Augment	Diminution	Changement méthode comptable	Autres mouvements	31.12.2006
<i>Droit au bail</i>	27	-	49	-	-	-	76
<i>Fonds de commerce</i>	3 412	695	223	-	-	-	4 330
<i>Autres Immo. Incorp.</i>	124	7	30	(52)	-	-	109
Valeurs brutes	3 563	702	302	(52)	-	-	4 515
Amortissements et provisions	104	7	10	(36)	-	-	85
Valeurs nettes	3 459				-	-	4 430
<i>Dont Fonds de commerces issus d'écarts évaluation</i>	<i>2 155</i>	<i>512</i>					<i>2 667</i>

La variation de périmètre de 2004 correspond principalement à l'acquisition du cabinet d'administration de bien SA Lesage.

La variation de périmètre de 2005 correspond principalement à l'acquisition de la holding SA Olympe, groupe d'administration de biens.

La variation de périmètre de 2006 correspond principalement à l'acquisition la SARL SG Plisson cabinet d'administration de biens.

Note 2- Ecarts d'acquisition

(en KEuros)	Date acquisition	Durée d'amortissement	Brut	Amortissements	Net
ODYSSEE / MTS	2000	1 an	50	(50)	-
ODYSSEE / LESAGE	2004	1 an	36	(36)	-
ODYSSEE / CALEBASSE DILLON	2005	1 an	15	(15)	-
ODYSSEE / MI ROBERT	2005	1 an	1	(1)	-
ODYSSEE / 2C IMMO	2006	1 an	13	(13)	-
ODYSSEE / LESAGE	2006	1 an	3	(3)	-
Total			86	(86)	-

Ecarts d'acquisitions négatifs

(en KEuros)	Date acquisition	Durée d'amortissement	Brut	Amortissements	Net
ODYSSEE / COMAPHI	1905	1 an	(4)	4	-
BOLAMO / LYBY	1905	2 ans	(126)	63	(63)
Total	-	-	(130)	67	(63)

Les méthodes de calcul des écarts d'acquisition sont développées au paragraphe II 2 de la présente annexe.

Note 3- Immobilisations corporelles

(en KEuros)	31.12.2004	Variations périmètre	Augment	Diminution	Changement méthode comptable	Autres mouvements	31.12.2005
Terrains	-	50	83	-	-	-	133
Constructions	2	202	332	-	-	-	536
Installations Générales	129	46	93	(10)	-	-	258
Matériel Informatique et mobilier	243	79	29	(29)	-	-	322
Autres immobilisations corporelles	5	33	13	(10)	-	-	40
Valeurs brutes	380	410	549	(49)	-	-	1 290
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions	1	-	6	-	-	-	7
Installations Générales	49	21	41	(8)	-	-	103
Matériel Informatique et mobilier	124	72	71	(24)	-	-	242
Autres immobilisations corporelles	1	6	14	(0)	-	-	21
Amortissements et provisions	175	99	132	(33)	-	-	372
Valeurs nettes	205						917

(en KEuros)	31.12.2005	Variations périmètre	Augment	Diminution	Changement méthode comptable	Autres mouvements	31.12.2006
Terrains	133	120	88	-	-	-	341
Constructions	536	728	392	-	-	-	1 655
Installations Générales	258	34	194	(18)	-	-	467
Matériel Informatique et mobilier	322	85	79	(36)	-	-	451
Autres immobilisations corporelles	40	19	7	(15)	-	-	51
Valeurs brutes	1 290	986	759	(69)	-	-	2 966
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions	7	42	37	-	-	-	86
Installations Générales	103	20	64	(18)	-	-	169
Matériel Informatique et mobilier	242	57	74	(36)	-	-	336
Autres immobilisations corporelles	21	-	11	(12)	-	-	19
Amortissements et provisions	372	119	186	(66)	-	-	611
Valeurs nettes	917						2 355

Groupimo SA a fait l'acquisition de cinq appartements dont trois en 2005 et deux en 2006 dans le cadre de la défiscalisation offerte par la loi Girardin dans les DOM. La valeur brute totale de ces appartements s'élève au 31 décembre 2006 à 863 076 €.

La valeur brute de ces appartements a été effectuée à hauteur de 20% (soit un montant de 170 719 €) sur le foncier et à hauteur de 80% sur le bâti (soit un montant de 692 357 €). Deux de ces appartements ont été acquis au cours de l'exercice 2006 pour un montant total de 448 481 €.

Le reste des immobilisations corporelles correspondent essentiellement à des investissements liés à des ouvertures d'agences et des équipements informatiques.

Mode 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.

Durées d'amortissement :

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

	Immobilisations non décomposées		Immobilisations décomposées			
			Structures		Composants	
	mode	durée	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				

Note 4- Immobilisations financières

(en KEuros)	31.12.2004	Variations périmètre	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	31.12.2005
Titres mis en équivalence	3			(3)		-
Titres de participation	8					8
Autres Titres immobilisés	13	30	5	(2)	-	46
Dépôts et cautionnements	32	23	22	(1)	-	75
Valeurs brutes	55	52	26	(6)	-	128
Titres de participations	(8)					(8)
Créances rattachées à des participations	-					-
Autres immobilisations financières	-					-
Provisions	(8)	-	-	-	-	(8)
Valeurs nettes	47	52	26	(6)	-	120
(en KEuros)	31.12.2005	Variations périmètre	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	31.12.2006
Titres mis en équivalence	-					-
Titres de participation	8			(8)		-
Autres Titres immobilisés	46	10	6	-		61
Dépôts et cautionnements	75	16	42	(8)	-	125
Valeurs brutes	128	26	48	(16)	-	186
Titres de participations	(8)			8		-
Créances rattachées à des participations	-					-
Autres immobilisations financières	-					-
Provisions	(8)	-	-	8	-	-
Valeurs nettes	120	26	48	(8)	-	186

La valeur nette des postes titres de participation et dépôts et cautionnement correspondent à des sommes versées auprès des caisses de garanties professionnelles au titre de la garantie financière des fonds mandants.

Titre de participation non consolidés :

AZUR.COM Société détenue à 60% jugée non significative ces titres sont provisionnés à 100% 7K€
 SOPREMA Société détenue à 33% jugée non significative ces titres sont provisionnés à 100% 1K€
 Les titres de ces sociétés ont été cédés en 2006 et la provision reprise.

Note 5- Créances clients

(en KEuros)	31.12.2004			31.12.2005			31.12.2006		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients	1 684	(58)	1 627	988	(112)	876	2 430	(130)	2 300

Les créances clients sont principalement dues aux ventes de biens neufs éligibles à la défiscalisation en loi Girardin, qui pour un grand nombre sont réalisés au mois de décembre et ce jusqu'au 31 pour réaliser l'obligation de délai imposée aux investisseurs.

Note 6- Autres créances et charges constatées d'avance

(en KEuros)	31.12.2004			31.12.2005			31.12.2006		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Créances fiscales et sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts différés actifs	18	-	18	37	-	37	60	-	60
Autres créances	136	-	136	672	-	672	594	-	594
Charges constatées d'avance	365	-	365	251	-	251	507	-	507
Total	519	-	519	960	-	960	1 161	-	1 161

Les autres créances sont constituées essentiellement de TVA a régularisée et d'avoir à recevoir.

Note 7- Impôts différés

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Différences entre le résultat comptable et le résultat fiscal	4	7	11
Retraitement du crédit-bail	1	1	1
Pertes fiscales reportables	-	6	16
Comptabilisation des engagements de retraite	14	20	21
Ecarts d'évaluation	-	3	11
Compensation Impôts différés actifs et passifs	-	-	-
Impôts différés actifs	18	37	60
Différences entre le résultat comptable et le résultat fiscal	-	-	-
Retraitement du crédit-bail	-	-	-
Comptabilisation des engagements de retraite	-	-	-
Ecarts d'évaluation	-	84	318
Compensation Impôts différés actifs et passifs	-	-	-
Impôts différés passifs	-	84	318
Solde net d'impôt différé actif/(passif)	18	(47)	(258)

Les taux d'impôts retenus pour le calcul des impôts différés des sociétés françaises sont ceux applicables à l'échéance de réalisation la plus probable.

Note 8- Disponibilités

Disponibilités par affectation

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Valeurs mobilières	-	-	-
Banque	297	704	560
Total	297	704	560

Note 9 – Provisions pour risques et charges

(en KEuros)	31.12.2004	Dotations	Reprises	Changement méthode	Autres mouvements	31.12.2005
Provisions pour litiges prud'hommaux et commerciaux	32	87	(4)	-	83	197
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	17	1	-	-	-	18
Provisions pour pensions et retraites	40	6	(6)	-	21	60
Autres provisions	21	91	(9)	-	0	103
Total	109	184	(19)	-	103	379

(en KEuros)	31.12.2005	Dotations	Reprises	Changement méthode	Autres mouvements	31.12.2006
Provisions pour litiges prud'hommaux et commerciaux	197	-	(85)	-	19	131
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	18	0	(2)	-	-	16
Provisions pour pensions et retraites	60	11	(15)	-	6	62
Autres provisions	103	2	(108)	-	9	6
Total	379	13	(210)	-	34	216

La diminution de 85 k€ est principalement due à l'annulation d'un risque prud'homal devenu inexistant.

La politique de provision pour risques commerciaux de Groupimo consiste à provisionner tous risques déclarés qui ne sont pas couverts par une assurance spécifique qui pourrait ne pas couvrir le risque.

Note 10 – Dettes financières

Dettes financières par échéances

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	956	1 795	735	1 029	31
Concours bancaires courants	12	23	23		
Emprunts en crédit bail	64	46	28	17	
Emprunts & dettes financières divers	37	193	193		
Total	1 069	2 057	980	1 046	31

(en KEuros)	31.12.2005	31.12.2006	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts & dettes établissements crédit	1 795	2 473	743	1 215	515
Concours bancaires courants	23	266	266		
Emprunts en crédit bail	46	17	17		
Emprunts & dettes financières divers	193	180	180		
Total	2 057	2 937	1 207	1 215	515

Note 11 – Autres dettes et produits constatés d'avance

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Autres dettes	66	683	945
Produits constatés d'avance	820	454	772
Total	885	1 136	1 718

Les produits constatés d'avance sont principalement dus au service « pack quiétude », produit qui prévoit notamment la réalisation d'un certain nombre de services et travaux d'aménagements pour le compte du client qui se réaliseront sur l'exercice suivant.

Note 12 – Comptes de Mandants et Séquestres

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Comptes Mandants et Séquestres	2 351	4 818	6 618

Les clients d'un cabinet d'administration de biens confient un mandat de gestion de leurs biens.

L'organisation d'une telle comptabilité repose sur la séparation de la comptabilité des mandants et de la comptabilité commerciale du cabinet immobilier.

En tant que mandataire les sociétés de Groupimo assurent la tenue de ces comptes et leur représentation est reprise dans son propre bilan.

Note 13- Achat et services extérieurs

en K €	2006	2005	2004
Publicité	710	537	487
Autres Achats de prestations	770	990	467
Achats matières et fournitures	210	189	120
Locations	950	680	360
Assurance	228	190	90
Commissions	2051	1330	1010
Transport & Déplacements	327	220	96
Poste & Télécommunications	438	446	305
Divers	4	88	43
Total	5688	4670	2978

Le poste commission correspond au montant des commissions reversées aux agents commerciaux du groupe dans le cadre de l'activité transaction et location. L'augmentation des commissions est donc directement liée à l'augmentation du chiffre d'affaires.

Note 14 – Charges de personnel et effectifs

Charges de personnel

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Salaires	1 346	1 671	2 822
Charges sociales	308	328	605
Total	1 654	1 998	3 427

Groupimo bénéficie d'un abattement spécifique de charge sociale prévue dans le cadre de la Loi sur l'Orientation de l'Outre Mer (LOOM)

Effectif moyen

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Cadres	13	14	34
Non Cadres	36	46	62
Autres			
Total effectif	49	60	96

Note 15- Résultat financier

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Charges nettes d'intérêts	(57)	(55)	(89)
Dotations nettes aux provisions			8
Divers			
Total	(57)	(55)	(81)

Note 16 – Résultat exceptionnel

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Résultat net sur opérations de gestion	(26)	8	(64)
Résultat net sur cessions d'actifs	2	(1)	8
Dotations nettes aux amortissements et provisions			(15)
Autres éléments exceptionnels			
Total	(24)	7	(72)

Note 17 – Impôts

Répartition de l'impôt sur les résultats

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Impôts sur les bénéfices	102	43	121
Impôts différés	(4)	(5)	(20)
Total	98	38	101

Taux effectif d'impôt

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Résultat Net des entreprises intégrées ⁽¹⁾	167	570	586
Charge d'impôt comptabilisée dans les comptes consolidés	(98)	(38)	(101)
Résultat comptable avant impôt	265	608	686
Taux d'impôt en vigueur pour l'entreprise consolidante	34,33%	33,83%	33,33%
Charge d'impôt au taux théorique en vigueur	(91)	(206)	(229)
- Charges ou produits définitivement non déductibles ou non imposables	(24)	(20)	(63)
- Aide fiscale à l'investissement outre-mer	-	415	367
- Amortissements des écarts d'acquisition	(36)	(11)	47
- Différences sur taux d'imposition	109	185	180
- Sociétés déficitaires, déficits non activés	-	-	(46)
- Reprises d'impôts différés sur déficits antérieurement activés	-	(3)	(17)
- Divers	(19)	13	(3)
Charge d'impôt comptabilisée dans les comptes consolidés	(98)	(38)	(101)
Taux effectif d'impôt	36,90%	6,25%	14,70%

⁽¹⁾ Il s'agit du résultat net de l'ensemble consolidé hors quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

L'aide fiscale à l'investissement outre-mer défini dans la loi Girardin permet notamment aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de déduire de leur résultat fiscal en une fois le montant de leur coût d'acquisition pour des biens immobiliers. (Base d'assiette fiscale déductible et condition de détention sont fixées par décret).

Note 18- Engagements hors bilan

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Engagements donnés	-	305	503
Avals, cautions et garanties donnés à des tiers			
Engagements reçus	805	1 154	1 921

Les engagements reçus correspondent au montant des honoraires sur compromis de vente signés non encaissés constatés au 31.12.2006 mais non encore comptabilisés.

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.

Note 19- Liste des sociétés consolidées

Société	N° SIRET	Siège Social	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation
SARL 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 (ad hoc)
SARL CALEBASSE DILLON	32309859000025	FORT DE FRANCE	100,00%	IG
SARL CALYPSO	44006375800021	LAMENTIN	100,00%	IG
SARL DFA	48471212000019	LAMENTIN	100,00%	IG (ad hoc)
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 SG PLISSON	39434861900021	FORT DE FRANCE	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 (ad hoc)

Note 20 – Analyse sectorielle

1 – Analyse par nature de chiffre d'affaire

Consolidation - Groupimo

En K€	Actif	C.A.	Resultat Exploitation
2004			
Promotion	0	0	0
Services	6 855	5 127	383
Total	6 855	5 127	383
2005			
Promotion	71	1 263	16
Services	12 269	6 227	651
Total	12 340	7 490	667
2006			
Promotion	393	267	-26
Services	17 606	9 905	819
Total	17 999	10 172	793

Les activités de services montrent un très fort développement régulier dégageant une rentabilité régulière. Le lancement de l'activité de promotion et marchand de bien débuté en 2005 montre une nette régression sur 2006 engageant une perte de résultat pour 26 K€.

2 – Analyse par secteur d'activité

Répartition du CA par activité

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
TRANSACTION	2 078	2 584	24%	4 198	62%
% / CA total	40,53%	34,50%		41,27%	
SYNDIC	874	960	10%	1 325	38%
% / CA total	17,05%	12,82%		13,03%	
LOCATION Portefeuille Gérance	762	929	22%	1 743	88%
% / CA total	14,86%	12,40%		17,14%	
GERANCE	922	1 585	72%	2 039	29%
% / CA total	17,98%	21,16%		20,05%	
COURTAGE	16	26	100%	62	138%
% / CA total	0,31%	0,35%		0,61%	
EXPERTISE				52	100%
% / CA total				0,51%	
Promotion / SCI / Autre	475	1 406	196%	753	-46%
% / CA total	9,26%	18,77%		7,40%	
TOTAL	5 127	7 490	46%	10 172	36%

Les développements sont les plus forts dans les nouveaux secteurs d'activité développés, tout en restant moins significatif que la prise de part de marché sur des métiers à forte récurrence (administration de bien).

3 – Analyse par secteur géographique

Répartition du CA par zone géographique

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
MARTINIQUE (A00)	5 127	6 500	27%	8 377	29%
% / CA total	100,00%	86,78%		82,35%	
GUADELOUPE (B00)		563	100%	1 150	104%
% / CA total		7,52%		11,31%	
SAINT MARTIN (C00)				167	100%
% / CA total				1,64%	
GUYANE (D00)		427	12%	478	12%
% / CA total		5,70%		4,70%	
PARIS (E00)					
% / CA total					
TOTAL	5 127	7 490	46%	10 172	36%

Le développement du groupe se réalise par des prises de parts de marché sur la Martinique, son département historique, mais les nouveaux territoires représentant bientôt 1/5 du chiffre d'affaires total, montre une progression bien plus importante, tendant à court terme à équilibrer les territoires.

Note 21 – Rémunération des organes de direction

Exercice 2006		Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault		83	13	0	0
Stephane Plaissy		83	17	0	0
Didier Nicolai		83	13	0	0
Alain Mongnot		83	15	0	0
Exercice 2005		Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault		68	0	0	0
Stephane Plaissy		68	0	0	0
Didier Nicolai		68	0	0	0
Alain Mongnot		68	0	0	0
Exercice 2004		Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault		55	0	0	0
Stephane Plaissy		56	0	0	0
Didier Nicolai		53	0	0	0
Alain Mongnot		52	0	0	0

Note 22 – Honoraires des Commissaires aux comptes

	EXERCICES		
	2006	2005	2004
Audit			
Commissariat aux comptes	17		
Missions accessoires	2		
Sous Total	19	0	0
Autres Prestations			
Juridique/Social/Comptable			
Sous Total	0	0	0
TOTAL GENERAL	19	0	0

Notes complémentaires sur les comptes consolidés 2004, 2005 et 2006 insérés à la demande de l'AMF

Note 1 : Immobilisations incorporelles

Les sociétés initialement rattachées à la holding Olympe SA acquise en 2005 étaient :

- SARL GIM, 100 %
- SARL CALYPSO 100 %
- SARL MI du Robert. 100 %
- SARL Comaphi 62,5 %

Les sources utilisées par Groupimo pour l'indice de référence sont de trois ordres :

- Le Groupe des Banques Populaires, telle que le montre la « note d'information conjointe aux sociétés F.A.B. et Ferrand & Renaud » visée par la COB sous le n° 2002-04 en page 3 ;
- Le « Francis Lefèvre évaluation » sur le chapitre « évaluation des fonds de commerce » ;
- Le rapport du commissaire à la fusion sur les valeurs des apports qui est intervenu dans la fusion avec Olympe en 2005.

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les exercices 2004, 2005 et 2006, suite aux résultats des tests de valeur effectués

Lors de la prochaine clôture, les pertes de valeur seront comptabilisées l'année de leur constatation.

Note 3 : Immobilisations corporelles

Le poste « Autres immobilisations corporelles » correspond à du matériel de transport.

Le poste « Autres titres immobilisés » correspond principalement à des parts sociales dans la caisse de garantie de la FNAIM.

Note 5 : Créances clients

Les créances clients présentées au bilan recouvrent à hauteur de 70 % les créances sur les clients ayant réalisé des investissements dans le cadre de la loi Girardin ; pour bénéficier de la défiscalisation, les clients doivent avoir signés l'acte authentique au plus tard avant le 31/12, mais le plus tard possible pour limiter leur frais bancaires intercalaires. Les encaissements de ces honoraires comptabilisés en décembre interviennent début N+1.

Note 7 : Impôts différés

En 2005, lors de l'acquisition de la société Calebasse Dillon il a été constaté un écart d'évaluation de 245K€ sur un ensemble immobilier et donc un impôt différé passif d'un montant de 84K€.

En 2006, lors de l'acquisition de la société LYBY il a été constaté un écart d'évaluation de 688K€ sur un ensemble immobilier et donc un impôt différé passif d'un montant de 233K€.

Note 9 : Provisions pour risques et charges

K€	31.12.05	Dotations	Reprises		Autres Mouvements	31.12.06
			Utilisées	Non utilisées		
Provisions pour litiges prud'homaux et commerciaux	197			(85)	19	131
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	18		(2)			16
Provisions pour pensions et retraites	60	11	(15)		6	62
Autres provisions	103	2	(31)	(77)	9	6
Total	379	13	(48)	(162)	34	216

Note 10 Dettes financières

Groupimo confirme qu'il n'existe aucune convention spécifique autres que les garanties déclarées rattachées aux prêts bancaires.

Note 12 : Comptes de mandants

Les comptes mandants créditeurs et débiteurs se doivent d'être équilibrés. Pour le moins quand cela n'a pas été rendu possible pour des faits ponctuels, la situation se doit d'être justifiée et rétablie.

- 2005 : Ecart constaté principalement sur une société au 31/12/2005, la société SETAMAG.

La société SETAMAG a été rachetée par le groupe en décembre 2005, les comptes sociaux de cette même année ont été fait ressortir un écart sur 2005 qui est dû :

- à la comptabilisation des comptes de trésorerie Société en comptes 545 « compte client fonds mandants », au lieu des comptes 512, pour 217 K€.
- un écart de 4 K€ en trop détenu sur les fonds séquestres art 55, non justifié lors du rachat de la société et que nous avons conservé en trésorerie séquestre par mesure de prudence.
- 2K€ créances clients compensées avec les comptes clients « fonds mandants »

La situation a été rétablie sur les comptes 2006.

- 2006 : Ecart constaté sur les sociétés SETAMAG et MIG GUYANE

SETAMAG : 4K€ des fonds séquestre de 2005, toujours en trésorerie au 31/12/2006.

La SARL MIG Guyane acheté en cours d'année 2006 a montré lors de l'établissement des comptes 18 K€ de fonds de placement comptabilisée en 467 « autres créances » au lieu d'un compte 545 « compte client fonds mandants ».

Note 17 : Impôts

Les sociétés intégrées fiscalement sont les sociétés Sarl MTS, Sarl DPS, et Groupimo.

Aucun avantage fiscal n'a jamais été réalisé sur aucun des exercices, l'ensemble des structures ayant toujours réalisé des résultats bénéficiaires.

Note 18 : Engagements hors bilan

(en KEuros)	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Engagements donnés	-	321	519
Avals, cautions et garanties donnés à des tiers			
Engagements reçus	805	1 154	2 071
Engagements reçus sur transactions	805	1 154	1 921
Garantie de passif au profit de Groupimo			150

Les engagements reçus correspondent au montant des honoraires sur compromis de vente signés non encaissés constatés au 31.12.2006 mais non encore comptabilisés.

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 d'une garantie de passif de 150 K€ sur l'acquisition de la SARL SETAMAG intervenue le 25 janvier 2005 et ce, jusqu'au 31 décembre 2008.

Dans le cadre des prêts mis en place par Odyssee/Groupimo, des cautions solidaires ont été données par les quatre associés fondateurs du groupe.

Note 20 : Analyse sectorielle

Répartition des immobilisations par secteur géographique

En K€	2004	2005	2006
Martinique	1956	4064	6036
% immo total	100%	90,35%	86,55%
Guadeloupe		434	516
% immo total		9,65%	7,40%
Saint Martin			234
% immo total			3,36%
Guyane			178
% immo total			2,55%
Paris			10
% immo total			0,15%
Total	1 956	4 498	6 974

Répartition des immobilisations par secteur d'activité			
En K€	2004	2005	2006
Promotion		257	1 000
% immo total		5.72%	14,34%
Service	1 956	4 241	5 974
% immo total	100%	94,28%	85,66%
Total	1 956	4 498	6 974

**Répartition des Immobilisations, du C.A. et du Résultat d'exploitation
par secteur d'activité
Consolidation - Groupimo**

En K€	Immobilisations*	C.A.	Résultat Exploitation
2004			
Promotion	0	0	0
Services	1 956	5 127	383
Total	1 956	5 127	383
2005			
Promotion	257	1 263	16
Services	4 241	6 227	651
Total	4 498	7 490	667
2006			
Promotion	1 000	267	-26
Services	5 974	9 905	819
Total	6 974	10 172	793

* immobilisations = immobilisations corporelles, immobilisations incorporelles et financières

**Répartition des Immobilisations, du C.A. et du Résultat d'exploitation
par secteur géographique
Consolidation - Groupimo**

En K€	Immobilisations	C.A.	Résultat Exploitation
2004			
Martinique	1 956	5 127	383
Guadeloupe			
Saint Martin			
Guyane			
Paris			
Total	1 956	5 127	383
2005			

Martinique	4 064	6 500	625
Guadeloupe	434	563	40
Saint Martin			
Guyane		427	2
Paris			
Total	4 498	7 490	667
2006			
Martinique	6 036	8 377	587
Guadeloupe	516	1 150	130
Saint Martin	234	167	-40
Guyane	178	478	116
Paris	10		
Total	6 974	10 172	793

Répartition du CA par zone géographique suivie

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
MARTINIQUE (A00)	5 127	6 500	27%	8 377	29%
% / CA total	100,00%	86,78%		82,35%	
GAUDELouPE (B00)		563	100%	1 150	104%
% / CA total		7,52%		11,31%	
SAINT MARTIN (C00)				167	100%
% / CA total				1,64%	
GUYANE (D00)		427	100%	478	12%
% / CA total		5,70%		4,70%	
PARIS (E00)					
% / CA total					
TOTAL	5 127	7 490	46%	10 172	36%

Répartition du CA par métier

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
TRANSACTION	2 078	2 584	24%	4 198	62%
% / CA total	40,53%	34,50%		41,27%	
SYNDIC	874	960	10%	1 325	38%
% / CA total	17,05%	12,82%		13,03%	
LOCATION Portefeuille Gérance	762	929	22%	1 743	88%
% / CA total	14,86%	12,40%		17,14%	

GERANCE	922	1 585	72%	2 039	29%
% / CA total	17,98%	21,16%		20,05%	
COURTAGE	16	26	100%	62	138%
% / CA total	0,31%	0,35%		0,61%	
EXPERTISE				52	100%
% / CA total				0,51%	
Promotion / SCI / Autre	475	1 406	196%	753	-46%
% / CA total	9,26%	18,77%		7,40%	
TOTAL	5 127	7 490	46%	10 172	36%

Détails du calcul du BFR pour 2005 et 2006

	BFR 2005	BFR 2006	VARIATION BFR BILAN	VARIATIONS PERIMETRES	VARIATION SELON TFT	ECARTS RESIDUELS
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution	-30	-17	13	0	13	0
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution	-1 775	-3 277	-1 502	-140	-1 362	0
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)	1 293	2 433	1 140	32	1 108	0
Autres actifs et passifs courants	1 343	2 468	1 125	99	1 026	0
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	831	1 607	776	-9	785	0

DETAIL VARIATIONS PERIMETRE

	MIG GUYANE	SG PLISSON	SCI LYBY	TOTAL
Stocks et travaux en cours, (augmentation) diminution				0
Clients et autres débiteurs d'exploitation, (augmentation) diminution		-64	-76	-140
Fournisseurs et autres créditeurs d'exploitation, augmentation (diminution)		13	19	32
Autres actifs et passifs courants		51	27	99
Variation du besoin en fond de roulement lié à l'activité	0	-30	21	-9

20.3 Comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2006, 2005 et 2004, en normes françaises

Bilan			
En K€	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
ACTIF			
Ecart d'acquisition net	0	0	0
Immobilisations incorporelles nettes	4 432	4 155	3 586
Immobilisations corporelles nettes	2 356	941	546
Immobilisations financières	186	146	102
Titres mis en équivalence	0	0	0
Actif immobilisé	6 974	5 242	4 235
Stocks	17	30	0
Avances, acomptes versés	382	227	90
Clients et comptes rattachés	2 300	984	1 832
Autres créances	594	699	267
Actifs d'impôts différés	60	39	23
Charges constatées d'avance	507	254	370
Trésorerie et équivalents de trésorerie	560	713	446
Comptes mandants débiteurs	6 604	5 300	4 826
Actif circulant	11 025	8 246	7 855
TOTAL DE L'ACTIF	17 999	13 488	12 090
PASSIF			
Capital	1 000	178	107
Primes	26	848	0
Réserves	779	254	123
Résultat de l'exercice	571	573	291
Capitaux propres	2 375	1 853	521
Intérêts hors groupe	64	54	43
Résultat hors groupe	15	18	2
Intérêts minoritaires	78	71	45
Provision pour acquisitions de titres	63	0	0
Provisions risques	154	331	152
Provisions charges	62	79	35
Passif d'impôts différés	318	85	89
Provisions	597	494	277
Emprunts et dettes financières	2 937	2 039	1 148
Avances, acomptes reçus	0	0	7
Fournisseurs et comptes rattachés	2 433	1 325	1 555
Dettes fiscales & sociales	1 243	729	866
Autres dettes	945	1 214	2 026
Produits constatés d'avance	772	464	820
Comptes mandants créditeurs	6 618	5 300	4 826
Dettes	14 948	11 070	11 248
TOTAL DU PASSIF	17 999	13 488	12 090

Compte de résultat consolidé pro forma (en K€)

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Chiffre d'affaires	10 172	9 584	6 878
Production stockée	-30	115	0
Autres produits	5	34	44
Achats et services extérieurs	-5 688	-5 889	-3 817
Impôts et taxes	-218	-132	-84
Frais de personnel	-3 427	-2 654	-2 238
Autres charges	-50	-93	-29
Dotations aux amortissements et provisions	29	-214	-86
Résultat d'exploitation	793	750	667
Charges et produits financiers	-81	-31	-43
Résultat courant des entreprises intégrées	711	720	625
Charges et produits exceptionnels	-72	-72	-146
Impôts sur les résultats	-101	-46	-141
Résultat net des entreprises intégrées	539	602	338
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	0	0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	47	-11	-47
Résultat net de l'ensemble consolidé	586	591	291
Intérêts minoritaires	15	18	2
Résultat net (part du groupe)	571	573	289
Résultat par action en Euro	0,57	114,60	96,34
Résultat dilué par action en Euro	0,57	114,60	96,34
Nombre d'actions	1 000 000	5 000	3 000

Annexe des comptes consolidés pro forma 2004, 2005 et 2006

I – Préambule

Dans le cadre d'une introduction en bourse, la société Groupimo a établi des comptes consolidés pour les années 2004, 2005 et 2006. En octobre 2005, Groupimo a pris le contrôle exclusif d'un sous-groupe. Dans ce contexte, Groupimo, conformément au règlement CE 809/2004, a établi des comptes consolidés pro forma en considérant, à titre théorique, que l'ensemble des sociétés entrées dans le groupe entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2006 étaient présentes dans le périmètre au 1er janvier 2004.

L'objectif de ces comptes pro forma est d'assurer la comparabilité des données comptables et financières sur la période. Ces données ont une valeur purement illustrative et, en raison de leur nature, traitent d'une situation hypothétique et par conséquent ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs de la société.

Ainsi, les comptes consolidés pro forma tels qu'ils ont été établis ont pour objectif de mettre en évidence la croissance interne du groupe.

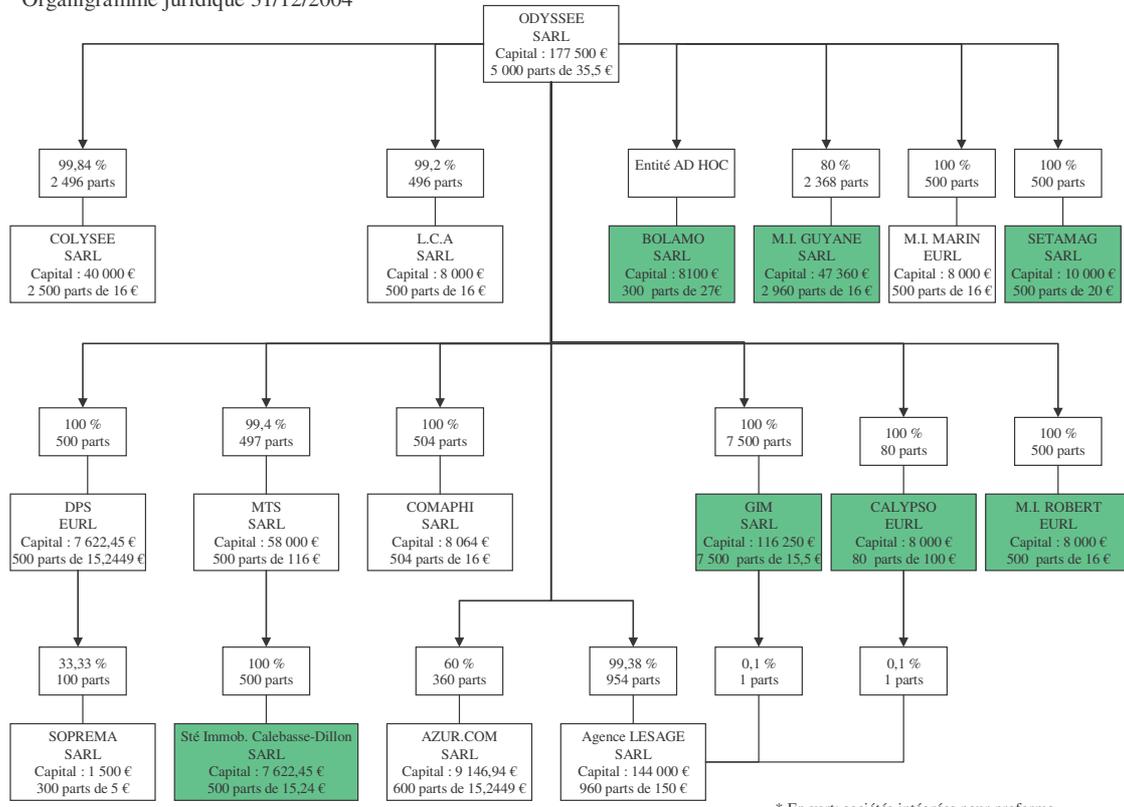
En 2006, le groupe s'est développé avec l'acquisition ou la création des sociétés suivantes :

En 2005 : SARL Comaphi
 SARL Madinina Syndic
 SARL Calypso
 SARL MI Robert
 SARL Calebasse Dillon
 SARL Setamag
 SARL GIM
 SARL DFA
 SARL Bolamo

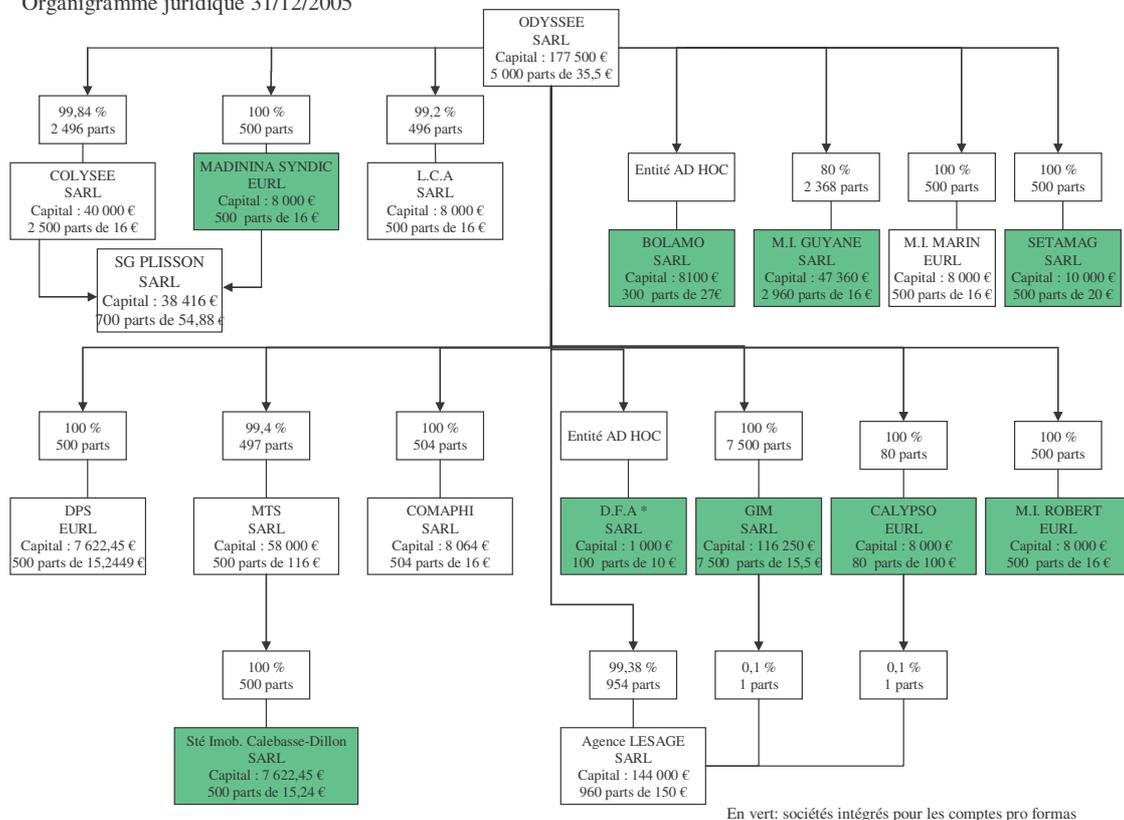
En 2006 : SARL Expertimo
 SARL Netgim
 SARL 2C Immo
 SARL MIG Guyane
 SCI LYBY
 SARL SG Plisson

Organigramme synthétique des sociétés consolidées lors de l'établissement des consolidés pro forma :

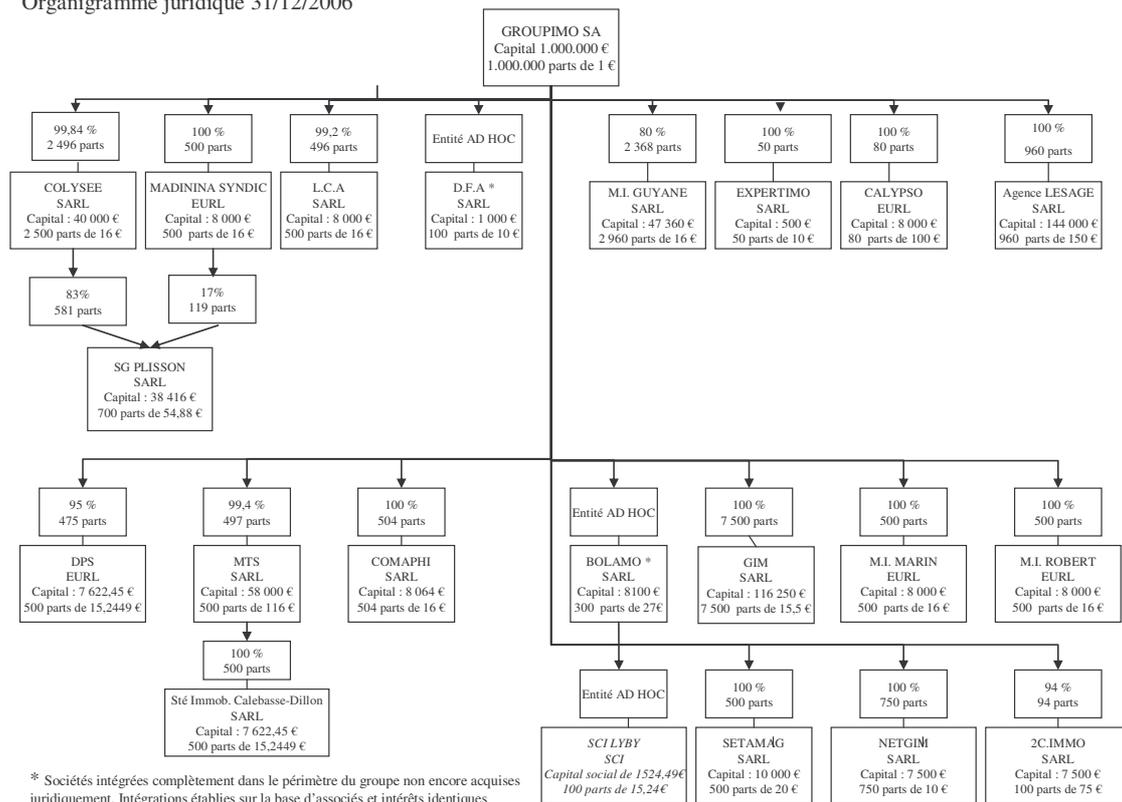
Organigramme juridique 31/12/2004



Organigramme juridique 31/12/2005



Organigramme juridique 31/12/2006



II. – Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour les besoins de l'établissement des comptes consolidés pro forma de Groupimo au titre des exercices 2004, 2005 et 2006 résultent de l'application du règlement CRC 99-02. Ces principes comptables sont identiques à ceux décrits dans les notes annexes aux comptes consolidés.

II – Modalités de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 Décembre.

Toutes les participations significatives dont GROUPIMO S.A détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le groupe détient une participation supérieure à 20% et exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

En cas de contrôle conjoint sur une filiale, celle-ci est consolidée par intégration proportionnelle.

Conformément à l'avis N°2004-08 du CNC, lorsqu'une entité ad'hoc, remplit les critères caractérisant son contrôle, elle est intégrée au périmètre de consolidation. C'est ici le cas pour les sociétés D.F.A. et BOLAMO.

III – Règles et méthodes d'évaluation

Écarts d'acquisition

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 passifs identifiés à la date d'acquisition et notamment des actifs incorporels qui ne seraient pas inscrits dans les comptes 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 amortis sur l'exercice d'acquisition.

Les écarts d'acquisition négatifs sont inscrits au passif 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.

Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Dans cet esprit, les éventuelles transactions ou restructurations réalisées avec dégagement d'une plus-value entre les sociétés faisant partie du périmètre sont considérées comme des non évènements dans les comptes consolidés.

Les immobilisations incorporelles peuvent être amorties sur des périodes qui correspondent à leur protection légale ou à leur durée d'utilisation prévue.

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 mandat 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 pour proposer des biens immobiliers à la vente et à la location, ainsi que pour la gestion locative (gérance) et la gestion de copropriété (syndic).

Les immobilisations incorporelles non amorties font l'objet de test de dépréciation selon une méthode indiciaire. Cette dernière consiste à appliquer au chiffre d'affaires 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. Une dépréciation est alors constatée lorsque la valeur recouvrable est égale à la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des frais de cession lorsqu'elle peut être mesurée de manière fiable et la valeur d'utilité.

Les fonds de commerce inscrits à l'actif par voie d'affectation ne sont donc pas amortis.

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 comptabilisés séparément. La principale décomposition pratiquée concerne les constructions.

De même, les plans d'amortissements ont été revus, en fonction des durées réelles d'utilisation des immobilisations corporelles.

Mode 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.

Durées d'amortissement :

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

	Immobilisations non décomposées		Immobilisations décomposées			
			Structures		Composants	
	mode	durée	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.

Contrats de location financement

Les opérations réalisées au moyen d'un contrat de location financement sont retraitées selon des 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 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 leur valeur de réalisation lorsque celle-ci est inférieure.

A la clôture d'un exercice, les sociétés ayant une activité transaction immobilière peuvent détenir des stocks de compromis. Ces stocks ne sont pas valorisés à l'actif du bilan, la reconnaissance du Chiffre d'affaires n'étant effectuée qu'à la signature de l'acte authentique.

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 roulement de copropriété.

En tant que mandataire, GROUPIMO S.A. assure la tenue des comptes des mandants et de leur représentation dans son propre bilan pour chaque activité (transaction immobilière, immeubles locatifs et syndicats de copropriété).

Les comptes de mandants sont représentés au bilan, à l'actif par la trésorerie détenue et au passif par la dette correspondante qui est due. Lors de transactions immobilières, en cas de réception de fonds la société est amenée à détenir des séquestres (compte Article 55 de la loi Hoguet).

Au titre de leurs mandats, 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

GROUPE S.A 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, 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 la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront 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'homains, ...) est effectuée pour permettre des réajustements.

Dans le cadre des risques commerciaux Groupimo provisionne tout risque déclaré qui ne serait pas couvert par une assurance spécifique qui pourrait ne pas couvrir totalement ou partiellement le risque et ce pour la valeur non couverte.

Engagements de retraite

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 turnover 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% ;

Grille standard de probabilité de présence dans l'entreprise à l'âge de la retraite.

Mise à la retraite par l'employeur.

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.

Détermination du chiffre d'affaires

Activité de transaction :

Les honoraires et commissions de négociation (ventes) sont reconnus en chiffre d'affaires lorsque les affaires sont dûment officialisées par acte authentique à la clôture de l'exercice.

Activité d'administration de biens :

Les honoraires de gestion sont reconnus en chiffre d'affaires lorsque :

- en gestion locative : sur les encaissements quittancés
- en gestion de copropriété : selon contrat et appel de charge

Activité de location :

Les honoraires et commissions de location sont reconnus en chiffre d'affaire lorsque les affaires sont dûment officialisées par un contrat de location signé par les parties.

Activité de marchand de bien.

Les règles d'appréciation de l'activité sont les suivantes :

Le chiffre d'affaires des opérations immobilières est appréhendé selon la méthode de l'avancement, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- permis de construire purgé de tous recours,
- vente notarié ou contrat de promotion signé(e)
- 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 et des opérations.

Dépenses de Publicité et de Marketing

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

Impôts sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du CRC n°99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- 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 comptable et la valeur fiscale des éléments bilanciaux. 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.

Trois sociétés du groupe sont intégrées fiscalement.

Distinction entre résultat courant et 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, en circulation au cours de l'exercice.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

IV – Analyse du chiffre d'affaires

La nature de chiffre d'affaire de promotion et de marchand de bien est constituée de la valeur des biens immobiliers cédés.

La nature de chiffre d'affaire de service, gestion locative ou de copropriété, location, transaction, est constituée de la valeur des prestations de services effectuées dans le cadre des mandats détenus.

IV.1 – Répartition du chiffre d'affaires par nature de Chiffre d'affaire

	2004	2005	2006
Promotion	0	1 263	267
Service	6 878	8 321	9 905
Total	6 878	9 584	10 172

On observe un développement fort et régulier des services d'administration de biens, alors que l'activité promotion subie une forte baisse en 2006.

IV.1 – Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

Répartition du CA par activité

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
TRANSACTION	2 599	3 256	25%	4 198	29%
% / CA total	37,79%	33,97%		41,27%	
SYNDIC	1 246	1 278	3%	1 325	4%
% / CA total	18,12%	13,33%		13,03%	
LOCATION Portefeuille Gérance	1 161	1 339	15%	1 743	30%
% / CA total	16,88%	13,97%		17,14%	
GERANCE	1 737	1 878	8%	2 039	9%
% / CA total	25,25%	19,60%		20,05%	
COURTAGE	16	34	113%	62	82%
% / CA total	0,23%	0,35%		0,61%	
EXPERTISE				52	100%
% / CA total				0,51%	
Promotion / SCI / Autre	119	1 799	1412%	753	-58%
% / CA total	1,73%	18,77%		7,40%	
TOTAL	6 878	9 584	39%	10 172	6%

L'ensemble des secteurs d'activités est en développement, hormis le secteur promotion, et l'on observe une émergence des nouvelles branches d'activités.

Répartition du CA par zone géographique

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
MARTINIQUE (A00)	5 840	8 568	47%	8 377	-2%
% / CA total	84,91%	89,40%		82,35%	
GUADELOUPE (B00)	668	577	-16%	1 150	99%
% / CA total	9,71%	6,02%		11,31%	
SAINT MARTIN (C00)				167	100%
% / CA total		0,00%		1,64%	
GUYANE (D00)	370	439	19%	478	9%
% / CA total	5,38%	4,58%		4,70%	
PARIS (E00)					
% / CA total					
TOTAL	6 878	9 584	39%	10 172	6%

La baisse de l'activité sur la Martinique est exclusivement due à l'activité de promotion très réduite sur 2006 par rapport à 2005.

De manière générale on observe une forte augmentation du chiffre d'affaire sur les territoires émergents, tendant vers un équilibre des activités par zone géographique.

VI – Achat et services extérieurs

en K€	2006	2005	2004
Publicité	710	708	712
Autres Achats de prestations	770	983	473
Achats matières et fournitures	210	187	186
Locations	950	681	500
Assurance	228	190	162
Commissions	2 051	1 800	1 176
Transport & Déplacements	327	255	140
Poste & Télécommunications	438	449	419
Divers	4	636	49
Total	5 688	5 889	3 817

La diminution globale du poste est la résultante des effets de masse et la résultante de la volonté de l'entreprise de maîtriser ses charges externes.

Le poste commission correspond aux reversions payées aux agents commerciaux directement lié à l'accroissement du chiffre d'affaire location et transaction.

Les postes publicité et achats de matériel et fournitures restent stable du fait de la centralisation des commandes et des mises en place d'effet de masse.

Les postes déplacement, assurance, et location sont en net accroissement du fait du développement du groupe sur des secteurs géographiques plus éloignés et de la multiplication des sites et garanties attachées.

VII - Variation des immobilisations incorporelles nettes

(en KEuros)	31.12.2004	Augmentation	Diminution	31.12.2005
Fonds de commerce	3 579	552		4 131
Autres Immo. Incorp.	7	17		24
Total	3 586	569	-	4 155

L'augmentation des immobilisations est principalement à l'intégration due cabinet SG Plisson.

(en KEuros)	31.12.2005	Augmentation	Diminution	31.12.2006
Fonds de commerce	4 132	223		4 355
Autres Immo. Incorp.	24	69	(16)	77
Total	4 156	292	(16)	4 432

L'augmentation des immobilisations est principalement due à l'intégration de la SCI LYBY

VIII - Comptes mandants

	31.12.04	31.12.05	31.12.06
Comptes mandants et séquestres	4 826	5 300	6 618

L'augmentation des fonds mandants détenus dans le cadre des comptes consolidés pro forma permet de déterminer l'augmentation de la progression interne des cabinets (hors développement externe), et de constater que l'évolution est constante, voire en accélération.

Notes complémentaires sur les comptes consolidés pro forma 2004, 2005 et 2006 insérés à la demande de l'AMF

Préambule

Les comptes pro forma ont été établis en application du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro forma à partir des comptes sociaux historiques.

Les ajustements opérés ont consisté à retraiter les comptes consolidés des variations de périmètres ayant eu lieu en 2004, 2005 et 2006 en considérant que toutes les sociétés étaient dans le groupe depuis le 1/01/2004.

La consolidation des opérations de la société GROUPEIMO S.A. et de ses filiales a été effectuée conformément aux principes de base suivants :

- Le bilan et le compte de résultat consolidés pro forma contiennent les ajustements et les éliminations propres à tout processus de consolidation, ainsi que les homogénéisations d'évaluation pertinentes et nécessaires au rapprochement de soldes et de transactions entre les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation.

- Le compte de résultat consolidé pro forma fait état : des produits et des charges des sociétés qui ne faisaient pas partie du Groupe auparavant mais qui en font partie depuis la date d'acquisition d'une participation en leur sein ou la date de leur constitution, jusqu'à la clôture de l'exercice.

- Les soldes et transactions entre les sociétés consolidées ont été éliminés durant le processus de consolidation.

- L'élimination participation – capitaux propres des filiales consolidées ; les différences de première consolidation ont été traitées comme suit :

a) Différences négatives : incluses dans le poste « Réserves des sociétés consolidées ».

b) Différences positives n'ayant pu être attribuées aux éléments de patrimoine des filiales consolidées : incluses dans le poste « Ecart d'acquisition » de l'actif du bilan.

- Le résultat consolidé de l'exercice montre la part attribuable à la société consolidante, qui se compose du résultat obtenu par cette dernière plus la part correspondante du résultat obtenu par les filiales consolidées, sur la base de la participation financière.

- La valeur de la participation des actionnaires minoritaires dans les capitaux propres et l'attribution des résultats au sein des filiales consolidées sont présentées dans le poste « Intérêts minoritaires » du passif du bilan consolidé.

Détails des variations de périmètre pro forma :

Bilan Consolidé	31.12.2006			31.12.2005			31.12.2004		
En KEuros	Cptes Consolidés	Variation de périmètre pro forma	Pro forma	Cptes Consolidés	Variation de périmètre pro forma	Pro forma	Cptes Consolidés	Variation de périmètre pro forma	Pro forma
ACTIF									
Ecart d'acquisition net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles nettes	4 432	0	4 432	3 460	695	4 155	1 703	1 883	3 586
Immobilisations corporelles nettes	2 356	0	2 356	917	23	941	205	341	546
Immobilisations financières	186	0	186	120	26	146	45	57	102
Titres mis en équivalence	0	0	0	0	0	0	3	-3	0
Actif immobilisé	6 974	0	6 974	4 498	744	5 242	1 956	2 279	4 235
Stocks	17	0	17	30	0	30	0	0	0
Avances, acomptes versés	382	0	382	227	0	227	105	-15	90
Clients et comptes rattachés	2 300	0	2 300	876	108	984	1 627	205	1 832
Autres créances	594	0	594	672	27	699	136	132	267
Actifs d'impôts différés	60	0	60	37	2	39	18	5	23
Charges constatées d'avance	507	0	507	251	3	254	365	5	370
Trésorerie et équivalents de trésorerie	560	0	560	704	8	713	297	150	446
Comptes mandants débiteurs	6 604	0	6 604	5 044	256	5 300	2 351	2 475	4 826
Actif circulant	11 025	0	11 025	7 842	404	8 246	4 899	2 957	7 855
TOTAL DE L'ACTIF	17 999	0	17 999	12 340	1 148	13 488	6 855	5 235	12 090
PASSIF									
Capital	1 000	0	1 000	178	0	178	107	0	107
Primes	26	0	26	848	0	848	0	0	0
Réserves	779	0	779	277	-23	254	206	-82	123
Résultat de l'exercice	571	0	571	553	20	573	168	123	291
Capitaux propres	2 375	0	2 375	1 856	-3	1 853	480	41	521
Intérêts hors groupe	64	0	64	15	38	54	6	37	43
Résultat hors groupe	15	0	15	17	1	18	0	2	2
Intérêts minoritaires	78	0	78	32	39	71	7	38	45
Provision pour acquisitions de titres	63	0	63	0	0	0	0	0	0
Provisions risques	154	0	154	306	25	331	70	83	152
Provisions charges	62	0	62	73	6	79	40	-5	35
Passif d'impôts différés	318	0	318	85	0	85	0	89	89
Provisions	597	0	597	463	31	494	109	167	277
Emprunts et dettes financières	2 937	0	2 937	2 057	-18	2 039	1 069	79	1 148
Avances, acomptes reçus	0	0	0	0	0	0	7	0	7
Fournisseurs et comptes rattachés	2 433	0	2 433	1 293	32	1 325	1 292	263	1 555
Dettes fiscales & sociales	1 243	0	1 243	684	45	729	653	213	866
Autres dettes	945	0	945	683	531	1 214	66	1 960	2 026
Produits constatés d'avance	772	0	772	454	10	464	820	0	820
Comptes mandants créditeurs	6 618	0	6 618	4 818	482	5 300	2 351	2 475	4 826
Dettes	14 948	0	14 948	9 989	1 081	11 070	6 259	4 989	11 248
TOTAL DU PASSIF	17 999	0	17 999	12 340	1 148	13 488	6 855	5 235	12 090

Compte de résultat consolidé									
En KEuros									
	31.12.2006			31.12.2005			31.12.2004		
	Cptes Consolidés	Variation de périmètre pro forma	Pro forma	Cptes Consolidés	Variation de périmètre pro forma	Pro forma	Cptes Consolidés	Variation de périmètre pro forma	Pro forma
Chiffre d'affaires	10 172	0	10 172	7 490	2 093	9 584	5 127	1 751	6 878
Production stockée	-30	0	-30	115	0	115	0	0	0
Autres produits	5	0	5	33	1	34	34	10	44
Achats et services extérieurs	-5 688	0	-5 688	-4 670	-1 219	-5 889	-2 978	-839	-3 817
Impôts et taxes	-218	0	-218	-106	-26	-132	-54	-30	-84
Frais de personnel	-3 427	0	-3 427	-1 998	-656	-2 654	-1 654	-584	-2 238
Autres charges	-50	0	-50	-91	-1	-93	-27	-2	-29
Dotations aux amortissements et provisions	29	0	29	-105	-109	-214	-66	-20	-86
Résultat d'exploitation	793	0	793	667	83	750	383	285	667
Charges et produits financiers	-81	0	-81	-55	25	-31	-57	15	-43
Résultat courant des entreprises intégrées	711	0	711	612	108	720	325	299	625
Charges et produits exceptionnels	-72	0	-72	7	-79	-72	-24	-122	-146
Impôts sur les résultats	-101	0	-101	-38	-8	-46	-98	-43	-141
Résultat net des entreprises intégrées	539	0	539	581	21	602	204	134	338
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0	0	1	-1	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	47	0	47	-11	0	-11	-36	-11	-47
Résultat net de l'ensemble consolidé	586	0	586	570	21	591	168	123	291
Intérêts minoritaires	15	0	15	17	1	18	0	2	2
Résultat net (part du groupe)	571	0	571	553	20	573	168	121	289

**Répartition des Immobilisations, du C.A. et du Résultat d'exploitation
par secteur d'activité**
Consolidation - Groupimo - Pro forma

En K€	Immobilisations	C.A.	Résultat Exploitation
2004			
Promotion	0	0	0
Services	4 235	6 878	667
Total	4 235	6 878	667
2005			
Promotion	257	1 466	198
Services	4 985	8 118	552
Total	5 242	9 584	750
2006			
Promotion	1 000	267	-26
Services	5 974	9 905	819
Total	6 974	10 172	793

**Répartition des Immobilisations, du C.A. et du Résultat d'exploitation
par secteur géographique**
Consolidation - Groupimo - Pro forma

En K€	Immobilisations	C.A.	Résultat Exploitation
2004			
Martinique	3 622	5 840	443
Guadeloupe	445	668	197
Saint Martin			
Guyane	168	370	27
Paris			
Total	4 235	6 878	667
2005			
Martinique	4 623	8 568	696
Guadeloupe	450	577	55
Saint Martin			
Guyane	169	439	-1
Paris			
Total	5 242	9 584	750
2006			
Martinique	6 036	8 377	587
Guadeloupe	516	1 150	130
Saint Martin	234	167	-40
Guyane	178	478	116
Paris	10		
Total	6 974	10 172	793

Répartition du CA par zone géographique suivie (Pro forma)

En K€, au 31 décembre	2004	2005	Progression CA 2004-2005	2006	Progression CA 2005-2006
MARTINIQUE (A00)	5 840	8 568		8 377	
% / CA total	84,91%	89,40%	47%	82,35%	-2%
GUADELOUPE (B00)	668	577		1 150	
% / CA total	9,71%	6,02%	100%	11,31%	99%
SAINT MARTIN (C00)				167	
% / CA total		0,00%		1,64%	100%
GUYANE (D00)	370	439		478	
% / CA total	5,38%	4,58%	19%	4,70%	9%
PARIS (E00)					
% / CA total					
TOTAL	6 878	9 584	39%	10 172	6%

20.4 Vérification des informations financières

20.4.1 Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés historiques

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2006

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GROUPIMO S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés 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 CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 :

- la société apprécie la valeur des immobilisations incorporelles selon les modalités décrites au paragraphe «Immobilisations incorporelles» de la note II.3 «Règles et méthodes d'évaluation» de l'annexe ;
- Le chiffre d'affaires est reconnu selon les modalités décrites au paragraphe « Chiffre d'affaires » de la note II.3 « 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, nos travaux ont principalement consisté à analyser les processus mis en place par la société et à apprécier le caractère raisonnable des données et hypothèses retenues.

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

3. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris, le 26 avril 2007
Le Commissaire aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES
Laurent LEVESQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 31 DECEMBRE 2005 ET AU 31 DECEMBRE 2004

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite, et en notre qualité de commissaire aux comptes de la société GROUPEPIMO, nous avons effectué un audit des comptes consolidés relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005, présentés conformément au référentiel approuvé par arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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.

A notre avis, les comptes consolidés de exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005 présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière des entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2005 et le résultat de leurs opérations pour les exercices clos à ces dates, conformément au référentiel comptable 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable, tel qu'il est décrit en notes annexes de ces exercices.

Paris, le 29 mai 2007
Le Commissaire aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES
Laurent LEVESQUE

20.4.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pro forma

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA EXERCICES CLOS AU 31 DECEMBRE 2005 ET AU 31 DECEMBRE 2004

A l'attention du Président du Conseil d'Administration

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GROUPIMO S.A. et en application du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les comptes consolidés pro forma du groupe GROUPIMO, pour les exercices clos au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004 inclus dans la partie 20.3 de son prospectus.

Ces comptes pro forma ont été préparés aux seules fins de présenter :

- l'effet sur le bilan et le compte de résultat des acquisitions ayant eu lieu au cours de l'exercice 2005 comme si celles-ci étaient intervenues au 1^{er} janvier 2004,
- l'effet sur le bilan et le compte de résultat des acquisitions ayant eu lieu au cours de l'exercice 2006 comme si celles-ci étaient intervenues au 1^{er} janvier 2005.

De part leur nature, ils décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces comptes pro forma ont été établis sous votre responsabilité en application du règlement (CE) n° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro forma, à partir des comptes sociaux historiques, lorsqu'ils existaient, des sociétés du groupe GROUPIMO.

Il nous appartient sur la base de nos travaux d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) n° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces travaux, qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma, ont consisté principalement à rapprocher les informations financières sous jacentes non retraitées de leurs documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société GROUPIMO S.A. pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquées,
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ca rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union Européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié, et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Paris, le 26 avril 2007

Le Commissaire aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES
Laurent LEVESQUE

20.4.3 Honoraires d'audit et de conseil

DECLARATION DES HONORAIRES			
	EXERCICES		
	2006	2005	2004
Audit			
Commissariat aux comptes	17		
Missions accessoires	2		
Sous Total	19	0	0
Autres Prestations			
Juridique/Social/Comptable			
Sous Total	0	0	0
TOTAL GENERAL	19	0	0

20.4.4 Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2007

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2007

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2006**.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition (le cas échéant : et à celle des porteurs de valeurs mobilières ...) dans les délais impartis.

Le présent rapport a notamment pour objet de vous présenter la situation de notre société et celle de notre groupe (L.225-100, L.233-26 et L. 232-1).

(232-6) Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

L'activité

1. L'activité de l'ensemble du groupe au cours de l'exercice écoulé (L.225-100, L. 233-26, D. 148)

GROUPIMO, dont nous vous décrivons l'activité, comprend les sociétés :

- GROUPIMO S.A.,
- D.F.A.,
- BOLAMO,
- COLYSE,
- MADININA SYNDIC,
- L.C.A.,
- S.G. PLISSON,
- D.P.S.,
- M.T.S.,
- COMAPHI,

- CALEBASSE DILLON,
- SETAMAG,
- NETGIM,
- 2.C. IMMO,
- M.I. ROBERT,
- M.I. MARIN,
- GIM,
- AGENCE LESAGE,
- CALYPSO,
- EXPERTIMO,
- MIG GUYANE.

L'activité sur l'année 2006 se caractérise par un renforcement de la présence de GROUPIMO sur son marché historique, une consolidation de l'activité sur ses secteurs géographique historique : la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane, et un développement sur la métropole et plus spécifiquement sur Paris.

Les développements réalisés en 2006 sont des développements interne avec le renforcement du groupe sur son marché, l'optimisation de son portefeuille client, et externe, avec la création ou la reprise de cabinets immobiliers et développement de nouvelles activités.

Pour les cabinets d'administration de biens :

- 1) **Martinique** : La création de SARL MADININA Syndic, dans le cadre d'une restructuration interne sur l'activité de syndic en Martinique.
 - 2) **Saint Martin** : La création de la SARL NETGIM, avec reprise d'un fonds de commerce existant.
- Les résultats consolidés des deux premières structures au 31.12.2006 sont respectivement de – 54 K€ et – 114 K€. Toutefois des résultats bénéficiaires sont attendus en 2007.

Pour les agences immobilières :

- 1) **Martinique** : Créations de trois nouvelles agences du Marché de l'Immobilier au Lamentin, à Schoelcher, et aux Trois Ilets.
- 2) **Saint Martin** : Création d'une agence du Marché de l'immobilier à Baie Nettlé.
- 3) **Guadeloupe** : Reprise de la société 2cimmo (anciennement, agence franchisée du réseau du Marché de l'immobilier, à Sainte-Anne), créations d'agences du Marché de l'immobilier à Saint François, et au Gosier.
- 4) **Paris** : Création d'une agence du Marché de l'immobilier dans le 8ème arrondissement.

L'ensemble de ces développements a été réalisé presque entièrement en fonds propre, pour une contre-valeur d'environ 800.000 €. Le retour sur investissement est usuellement atteint sur une durée de 12 à 18 mois.

Les développements depuis 2006 de nouvelles branches d'activité ont été réalisés par GROUPIMO en création interne, à savoir :

- Expertimo, société d'expertise et de diagnostic.
- Maxifinances, activité de courtage en financement (structure de COMPAHI).
- Mig Property Management, activité de Property Management (structure de MTS)

Les comptes consolidés pro forma de notre groupe font apparaître un **chiffre d'affaires de 10.172.315 euros** en progression de 26,37%, et un **résultat net de 570.716 euros** contre 553.045 euros pour l'exercice précédent.

Enfin il est à noter que la SARL Odyssée, au capital de 177.000 €, a augmenté son capital pour le porter à 1 000 000 €. Elle s'est transformée en société anonyme (S.A.), et a changé de dénomination social afin de devenir Groupimo S.A.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes sans réserve. (L. 225-100)

(Voir en annexe 1 : tableaux des résultats des 5 dernières années)

2. L'activité du groupe par branches d'activités

Les activités de Groupimo se sont développées sur l'année 2006 selon les indicateurs de croissance suivants :

Répartition du CA par activité

En K€, au 31 décembre	2005	2006	Progression CA 2005-2006
TRANSACTION	2 584	4 198	62%
% / CA total	34,50%	41,27%	
SYNDIC	960	1 325	38%
% / CA total	12,82%	13,03%	
LOCATION	929	1 743	88%
% / CA total	12,40%	17,14%	
GERANCE	1 585	2 039	29%
% / CA total	21,16%	20,05%	
COURTAGE	26	62	138%
% / CA total	0,35%	0,61%	
EXPERTISE		52	100%
% / CA total		0,51%	
Promotion / SCI / Autre	1 406	753	-46%
% / CA total	18,77%	7,40%	
TOTAL	7 490	10 172	36%

Perspectives d'avenir par branche d'activité :

L'année 2006 a permis de matérialiser la croissance sensible des activités de **transaction** (+62%) qui regroupent la commercialisation de produits neufs, l'intermédiation immobilière classique (dans l'ancien), et les ventes en immobilier d'entreprise.

La commercialisation de produits packagés en GIRARDIN (Mig Invest France) commence à obtenir l'adhésion du marché métropolitain, et plus particulièrement, des prescripteurs (conseils en gestion de patrimoine). Après avoir souffert pendant de nombreuses années d'une image peu flatteuse, il semble que nos efforts pour proposer un produit totalement packagé et sécurisé soient salués par le marché. Ajoutons que la saturation du marché locatif de la Réunion et les prix de vente bien plus élevés dans ce département devraient offrir de très belles perspectives dans les prochaines années.

Pour l'intermédiation classique l'augmentation des stocks en début d'année 2006 s'est concrétisée par une augmentation, à la fin de l'exercice de plus de 50% des transactions. De nouvelles pistes, comme la division des hôtels en copropriété, ou l'arbitrage de logeurs sociaux nous permettront de poursuivre en 2007 sur ce secteur une excellence de résultats.

L'immobilier d'entreprise, sous la marque Arthur LOYD, continue son fort développement. Que ce soit en l'état futur d'achèvement, en terrain ou en ancien, nous sommes aujourd'hui leader sur la zone Antilles Guyane. Notons à ce sujet le partenariat avec CBRE Richard Ellis Miami avec lesquels nous avons noué un partenariat sur la zone pour une collaboration sur un dossier très important qui se concrétisera en 2007.

En **Syndic**, et avec 38% d'augmentation, 2006 aura été une bonne année. Le métier reste difficile avec des adaptations législatives permanentes, et parfois totalement farfelues (après des adaptations comptables très lourdes, des renforcements permanents des droits des copropriétaires individuels face aux syndics, et des jurisprudences très changeantes, dernièrement,

le législateur vient de décréter que les convocations d'assemblées générales sont valables lorsqu'elles seront faites par ... fax !). Néanmoins, les équipes sont aujourd'hui bien en place en Martinique (ou elles ont été regroupées dans la société MADININA SYNDIC), en Guadeloupe (sous l'enseigne SETAMAG), en Guyane (MIG Guyane), et à Saint Martin (NETGIM). En 2007, le développement intrinsèque des portefeuilles, et les partenariats privilégiés avec les promoteurs, devraient permettre de poursuivre une belle croissance.

Pour l'activité de **Location**, la progression sur 2006 (+ 88%) est très satisfaisante. En immobilier d'entreprise ou en habitation, les équipes et les méthodes portent leurs fruits. Sur 2007, les objectifs importants seront durs à tenir, après que nous ayons procédé à une décentralisation en agence des centres de décision, pour une plus grande proximité avec nos clients (tout en conservant aux centres de gestion l'autorité rigoureuse sur l'acceptation des locataires). Les équipes de management du Front Office, que je salue à ce point de mon rapport, sont aujourd'hui très mobilisées pour que ce métier réalise en 2007 ses objectifs (+ 64%), et que nous en fassions définitivement un métier phare de nos activités. Rappelons en effet qu'une mise en location efficace garantit l'activité de gérance et les partenariats avec nos promoteurs et prescripteurs.

Pour la **Gérance**, qui constitue avec le syndic, le cœur historique de notre groupe d'administration de biens, nous devons saluer la progression de 29% du chiffre d'affaires en 2006. Nous avons fixé une progression de l'ordre de 14% sur 2007 qu'à cette époque de l'année nous pouvons déjà indiquer comme sous évalué. En effet les synergies jouent pleinement et les ventes conclues en 2006 ont apportées de nombreux biens en location qui commencent à alimenter le chiffre d'affaires de gérance. Des partenariats exclusifs viennent d'être signés avec de très grands groupes qui nous ont confié leurs opérations de commercialisation et de gestion sur les Antilles Guyane. Pour le Property Management, nos implantations sur Paris vont nous permettre de prendre des positions très intéressantes, tout en faisant fructifier les alliances déjà existantes.

Activités annexes : Les produits de **courtage d'assurances, de financement, et d'expertises**, sont des nouveaux produits. Avec 114.000 euros en 2006 de nouveaux honoraires, c'est la branche qui progressera le plus en 2007, avec une progression attendue de plus de 300%. Dans les années futures c'est d'ailleurs l'une des plus importantes sources de développement organique puisqu'il s'agit de faire jouer les synergies entre les métiers pour apporter des expertises, des contrats d'assurance, ou des financements.

Montage d'opération de promotion et Marchand de biens : il s'agit des activités les plus cycliques de Groupimo. Les résultats de 2006 sont donc peu révélateurs. Rappelons qu'il ne s'agit de plus que d'une activité marginale que nous souhaitons pouvoir effectuer afin de préserver les intérêts de nos partenaires promoteurs en réservant des terrains pour conceptualiser des opérations. Pour l'activité de marchand de biens, il s'agit de pouvoir proposer des produits propres et renouvelés aux clients acquéreurs, et de ne pas laisser nos clients vendeurs sans solution lorsqu'ils ne disposent pas des ressources nécessaires à leur arbitrage.

3. L'activité propre de la société GROUIMO (L.232-1)

Pour la société GROUIMO S.A., dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 2.879.551 euros en progression de **28,91%** par rapport à 2005, et un résultat net de 665.523 euros, contre 455.316 euros pour 2005.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes sociaux (L.225-100).

Commentaires sur l'activité de la société GROUIMO au cours de l'exercice écoulé :

- (L.232-1) Situation de la société et son activité durant l'exercice écoulé

Tout d'abord, sur un plan juridique, nous vous rappelons qu'une décision d'assemblée générale extraordinaire en date du 5 décembre 2006 a décidé l'augmentation du capital social de la société ODYSSEE. Le montant du capital social s'élève aujourd'hui à 1.000.000€, suite à l'incorporation d'une partie de la prime de fusion avec la société OLYMPE.

Le 13 décembre 2006 suite à des cessions agréées par l'assemblée générale, quatre nouveaux associés sont entrés dans la société ODYSSEE, faisant passer le nombre d'associés à huit.

Par ailleurs, lors de cette même assemblée, les associés ont décidé de procéder à la transformation de la société en société anonyme à conseil d'administration.

Enfin, des nouveaux statuts ont été votés afin d'être en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables à la nouvelle forme sociale de la société GROUIMO S.A.

A propos de l'activité maintenant, l'évolution importante du groupe a nécessité une profonde réorganisation qui touche aujourd'hui à sa fin et portera pleinement ses fruits dans les prochains semestres.

La direction a été réorganisée de façon à présenter une extrême réactivité.

Un front office a été mis en place pour permettre à chacun des sites d'obtenir des réponses rapides et uniformes à leurs attentes. En charge de l'animation des équipes commerciales, de la satisfaction client, et du suivi des objectifs, une direction commerciale assure dans chaque région une présence de proximité.

Les directions métiers, toujours aussi importantes, ont été finalisées. Leur premier chantier entamé a été la rédaction des process groupe. D'ores et déjà des séances de formation des collaborateurs ont été mises en place. La professionnalisation de nos activités, la nécessité d'accompagner nos collaborateurs dans leur projet de vie, et l'attente du consommateur de mieux en mieux informé, pourront ainsi être pleinement satisfaites.

S'agissant du back office et des services généraux, c'est aujourd'hui la colonne vertébrale du groupe. Des centres administratifs regroupent tous les services centraux et permettent une sécurisation maximale, tant pour les clients mandants, que pour le bon suivi comptable. Un service juridique est spécialement dédié à traiter, avec l'appui des meilleures organisations professionnelles et de grands cabinets de conseils, toutes les questions et tous les dossiers des équipes. Le service de contrôle de gestion fournit régulièrement les statistiques et les tableaux de bords nécessaires à la gouvernance de l'entreprise et à l'épanouissement des collaborateurs par un suivi régulier de leurs résultats individuels.

- (L.232-1) Activités en matière de recherche et de développement

Les services informatique après avoir fiabilisé et sécurisé les réseaux, ont fait de l'intranet aujourd'hui le cœur de la culture de communication de la société, et le principal vecteur de l'information.

- **(D148) Résultat de la société et de ses filiales :**

- Progrès réalisés

Le chiffre d'affaires continue de progresser de façon importante chaque année. La croissance organique, fruit du travail des équipes est réelle et mesurable. La mutualisation sur différentes régions et différents métiers nous rend peu sensible aux cycles, nos marchés étant multiples, bien qu'ayant en commun le patrimoine immobilier.

- Difficultés rencontrées

Notre développement rapide sur fonds propres continue à être restreint par la difficulté à trouver des partenaires bancaires. La désintermédiation opérée par l'I.P.O. est le meilleur outil pour répondre à ce souci.

- Perspectives d'avenir

Nous mettons tout en œuvre pour envisager l'admission des actions de la Société aux négociations sur ALTERNEXT au plus tard le 31 décembre 2007. Les différents projets en cours pourraient ainsi être plus rapidement menés à terme, et nos prises de marché sur Paris rapidement renforcées grâce à des synergies de métiers très fortes.

- Risques technologiques

Néant

- Prises de participation et de contrôle

Nous vous précisons enfin, qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006, nous avons pris une participation de :

- 94 % de la société 2C IMMO

Nous avons par ailleurs créé :

- la société EXPERTIMO
- la société NETGIM (qui a repris le fonds de commerce du même nom)

- Contrôles (le cas échéant (464-2))

Différents contrôles ont été réalisés à l'initiative de l'U.R.S.S.A.F., de la D.G.C.C.R.F., de l'inspection du travail, et des caisses de garantie dans différentes filiales ou sur GROUPIMO S.A. Outre des petits ajustements ou des reproches sans conséquence significatives, aucune sanction, ni pénalité n'a été prononcée.

Les résultats

1. L'affectation du résultat

L'affectation du résultat de SA Groupimo, que nous vous proposons est conforme à la réglementation en vigueur et à nos statuts. Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 665 523 euros de la façon suivante :

- **100 000 € de distribution de dividendes.**
- **82.250 € de réserves légales afin de répondre aux obligations légales.**

Ainsi, le dividende revenant à chaque action, sera de 0,10 euros.

La distribution est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3 2° du Code Général des Impôts.

2. Le paiement des dividendes

Ces dividendes seront payables le 1^{er} Juin 2007.

3. Les distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

Année	Nbre parts sociales	Dividende distribué	Avoir fiscal	Revenu réel
2003	3.000	60.000	30.000	90.000
2004	3.000	30.000	15.000	45.000
2005	5.000	60.000		

4. Les charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

Nous vous demanderons d'approuver le montant global des dépenses et charges visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts, soit la somme de 0,00€ et l'impôt correspondant, soit 0,00 euro.

Le capital de la société

1. Les actions d'autocontrôle (L. 233-13)

Les sociétés contrôlées suivantes détiennent une quotité du capital de la société :
Néant

2. Avis de détention et aliénation de participation croisée

(D 251 al. 2) Au cours de l'exercice dont nous vous demandons d'approuver les comptes, il a été cédé
NEANT

Détention du capital

Le capital social est détenu actuellement par

- Monsieur Philippe KAULT.
- Monsieur Alain MONGNOT.
- Monsieur Didier NICOLAÏ.
- Monsieur Stéphane PLAISSY.

A hauteur de 25% chacun.

Les mandataires

1. Mode d'exercice de la direction générale

Nous vous précisons en outre qu'au cours de sa séance du 28/12/2006, l'assemblée générale a décidé de confier la direction générale au président du Conseil d'Administration, et aux directeurs généraux délégués.

2. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)(1)
Stéphane PLAISSY	Président directeur général	28/12/2006	27 /12/2012		Voir annexe 2
Didier NICOLAI-GUERIN	Directeur général délégué	28/12/2006	27 /12/2012		Voir annexe 2
Philippe KAULT	Directeur général délégué	28/12/2006	27 /12/2012		Voir annexe 2
Alain MONGNOT	Directeur général délégué	28/12/2006	27 /12/2012		Voir annexe 2

(1) quelque soit la forme de la société, française ou étrangère

Rémunération des dirigeants sur l'année :

Exercice 2006 (en k€)	Rémunération brute totale	Avantage en nature	Jetons de présence	Autres
Phillipe Kault	83	13	0	0
Stephane Plaissy	83	17	0	0
Didier Nicolai	83	13	0	0
Alain Mongnot	83	15	0	0

3. Les nominations, renouvellements et ratification de cooptations

Aucun mandat des membres du Conseil d'Administration n'arrive à expiration par la présente assemblée.

4. Les jetons de présence

Fixation du montant global de jetons de présence à verser :

Nous vous suggérons de fixer le montant global de jetons de présence à verser aux membres du conseil d'administration au titre de l'exercice en cours à 0 euros.

Le montant des jetons de présence sera maintenu pour les exercices à venir, et ce jusqu'à décision contraire.

Les commissaires aux comptes

Aucun mandat de commissaires aux comptes n'arrive à expiration avec la présente assemblée.

Les salariés

1-La quotité de capital détenu à la clôture de l'exercice

A la clôture de l'exercice la participation des salariés telle que définie à l'article 225-102 du code de commerce représentait 0 % du capital social de la société.

2- L'augmentation de capital réservée (le cas échéant)

La participation des salariés telle que définie à l'article 225-102 du code de commerce étant inférieure à 3% du capital social de la société et l'assemblée n'ayant pas été convoquée sur le principe d'une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un P.E.E., il lui appartient de statuer sur un tel projet.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois tous pouvoirs à l'effet de réaliser une telle augmentation dans la limite de 5 % du capital, aux moments et conditions qu'il jugera opportuns.

Les conventions réglementées

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L 225- 38 du code de commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

Politique sociale interne

Le groupe connaît une croissance génératrice d'emplois sur l'ensemble des départements.

Avec notamment la mise en place de nouveaux services et le renforcement en effectifs des services des existants.

La formation devient un enjeu et un objectif afin de favoriser l'évolution et conforter la compétence interne.

Un service relation humaine a été créé (rh@groupimo.com), afin de permettre une cohésion et évolution des salariés. Service devenu nécessaire au regard de l'évolution des effectifs. S'agissant de la parité Homme femme, s'il nous fallait l'appliquer, il nous faudrait malheureusement le faire au détriment de la gente féminine tant nous avons toujours eu à cœur de respecter cette parité. Il en va de même dans le respect des ethnies, religions, et provenances socio culturelles des collaborateurs.

Les activités du groupe relatives à l'administration de biens et la transaction immobilière telles que définies par la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet sont soumises à une convention collective applicable sur l'ensemble du territoire français hexagonal (Convention Collective de l'Immobilier).

Cette convention collective sera applicable dans les DOM pour le mois de mai 2007.

Le groupe à tout mis en œuvre pour un strict respect de cette mise en place. Rappelons que nous appliquons dans toutes les structures, les 35 heures hebdomadaires pour permettre à chaque collaborateur un épanouissement personnel. Travailler mieux pour gagner plus.

Dans le cadre de son introduction en bourse propose GROUPIMO propose un PEE pour que chacun des collaborateurs puisse continuer à participer à la construction de son avenir.

Divers

Néant

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le **31 décembre 2006**, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

Votre Conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

20.5 Date des dernières informations financières

Les comptes au 31 décembre 2006 sont les derniers comptes audités par les commissaires aux comptes.

20.6 *Politique de distribution des dividendes*

20.6.1 *Dividendes et réserves distribués au cours des trois derniers exercices*

Exercice (en euros)	Dividendes	Avoir fiscal	Revenu réel
2006	100 000		
2005	60 000		
2004	30 000	15 000	45 000

20.6.2 *Politique de distribution*

La Société envisage de distribuer de 15% à 25% de son résultat net, si la trésorerie disponible après le financement de la croissance de l'activité le permet.

20.6.3 *Délai de prescription*

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et les acomptes de dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'Etat.

20.7 *Procédure judiciaire et d'arbitrage*

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle puisse être menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

20.8 *Changement significatif de la situation financière ou commerciale*

Néant

21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Ce descriptif intègre les résolutions adoptées par l'AGE du 30 mai 2007 adoptées sous condition suspensive de l'introduction en bourse.

21.1 *Capital social*

21.1.1 **Montant du capital social**

21.1.1.1 **Capital social souscrit**

Le capital social est fixé à la somme de 1.000.000 euros.

Il est divisé en 1.000.000 actions d'une seule catégorie de valeur nominale de 1 euro, totalement libérées.

21.1.1.2 **Capital autorisé non émis**

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 30 mai 2007 a pris les résolutions suivantes, sous réserve de l'admission des actions aux négociations sur Alternext :

PREMIERE RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par appel public à l'épargne en prévision de l'admission des actions de la société aux négociations sur ALTERNEXT

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes¹ et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-129-2 :

1. En prévision de l'admission des actions de la société aux négociations sur ALTERNEXT, délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires.
2. Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.

3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 280.000 €.

4. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution.
5. Décide, conformément aux dispositions de l'article L 225-136-2° du code de commerce, que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société, sera fixée par le Conseil d'Administration conformément aux pratiques de marché habituelles, dans le cadre d'un placement global, par référence au prix tel qu'il résultera de la confrontation de l'offre et de la demande selon la technique dite « de construction du livre d'ordres ».

Le prix des actions nouvelles ne pourra être inférieur à la part des capitaux propres par action, tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé à la date de l'émission.

6. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, décider, dans l'hypothèse où les souscriptions n'auraient pas absorbé la totalité de l'émission, de limiter le montant des souscriptions reçues sous condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
7. La présente délégation de compétence sera privée d'effet, par anticipation, à hauteur de la partie non encore utilisée, ne correspondant pas à une augmentation de capital formellement décidée par le conseil d'administration, le jour ou prendra effet la délégation de compétence objet de la troisième résolution de la présente assemblée.

SECONDE RESOLUTION

Autorisation de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents PEE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 443-5 du Code du travail :

- 1/ Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés (et dirigeants) de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (ou au plan d'épargne groupe),
- 2/ Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation,
- 3/ Fixe à vingt six mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette autorisation,
- 4/ Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation,
- 5/ décide que le prix des actions à souscrire sera déterminé conformément aux méthodes indiquées à l'article L. 443-5 du Code du travail. Le conseil a tous pouvoirs pour procéder aux évaluations à faire afin d'arrêter, à chaque exercice sous le contrôle du commissaire aux comptes, le prix de souscription. Il a également tous pouvoirs pour, dans la limite de

l'avantage fixé par la loi, attribuer gratuitement des actions de la société ou d'autres titres donnant accès au capital et déterminer le nombre et la valeur des titres qui seraient ainsi attribués.

6/ confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires

TROISIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, sous condition de l'admission des actions de la société aux négociations sur ALTERNEXT

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et des rapports spéciaux² du commissaire aux comptes, sous la condition suspensive exprimée à la douzième résolution et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-129-2 :

1. Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
2. Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
3. Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour où cette dernière prendra effet conformément à la douzième résolution.
4. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de pouvoirs :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 264.400 €.

En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la résolution qui suit.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être ainsi émises ne pourra être supérieur à 264.400 €. Sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société, émises en vertu de la résolution qui suit.

5. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution.
6. Décide, conformément aux dispositions de l'article L 225-136-2° du code de commerce, que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société, sera fixée par le Conseil d'Administration pour chacune des actions ordinaires conformément aux dispositions de l'article L 225-136-1° du code de commerce, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscriptions d'actions, du prix d'émission desdits bons.
7. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes

nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

8. En cas de réalisation de la condition suspensive à laquelle elle est subordonnée, la présente délégation privera d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée par le conseil d'administration, toute délégation de compétence antérieure relative à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

QUATRIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires et/ou par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, sous condition de l'admission des actions de la société aux négociations sur ALTERNEXT

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes, sous la condition suspensive exprimée à la douzième résolution et conformément aux dispositions du Code de Commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

a/ par émission, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

b/ et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

2) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour où cette dernière prendra effet conformément à la douzième résolution.

3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 264.400€.

Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

En outre, sur ce plafond, s'imputera le montant nominal global des actions émises en vertu de la précédente résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être ainsi émises ne pourra être supérieur à 264.400 €. Sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société, émises en vertu de la résolution précédente.

4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1/a/ ci-dessus :

a/ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de

l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

c/ en ce qui concerne toute incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, décide que, le cas échéant, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai fixé par les dispositions légales,

5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

6) En cas de réalisation de la condition suspensive à laquelle elle est subordonnée, la présente délégation privera d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée par le conseil d'administration, toute délégation de compétence antérieure relative à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ou à l'incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres.

CINQUIEME RESOLUTION

Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions décidées en application des première, troisième et quatrième résolutions et conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les 30 jours de la clôture de la souscription au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et dans la limite de 15% de l'émission initiale et des plafonds fixés par l'assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

Néant

21.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte

Néant

21.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de bons de souscription

Néant

21.1.5 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.

Néant

21.1.6 Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Néant

21.1.7 Evolution du capital social

Tableau d'évolution du capital social depuis la création de la Société

DATE DE L'OPERATION	NATURE DE L'OPERATION	AUGMENTATION DE CAPITAL	PRIME D'EMISSION	NOMBRE D'ACTION CREEES	VALEUR NOMINALE	NOMBRE ACTIONS CUMULEES
01/08/2000	Création			3 000	15,24	3 000
24/11/2004	Augmentation de Capital	60 765,29	20,26		35,5	3 000
07/10/2005	Augmentation Capital après Fusion Olympé	71 000,00		2 000	35,5	5 000
05/12/2006	Augmentation de capital par intégration de réserves	822 500,00		995 000	1	1 000 000

Il n'y a eu aucune autre modification du capital depuis décembre 2006

21.1.8 Évolution de la répartition du capital

	31/12/2004			31/12/2005			31/12/2006		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Philippe KAULT	750	25,00%	25,00%	1 250	25,00%	25,00%	249 999	25,00%	25,00%
Didier NICOLAI	750	25,00%	25,00%	1 250	25,00%	25,00%	249 999	25,00%	25,00%
Alain MONGNOT	750	25,00%	25,00%	1 250	25,00%	25,00%	249 999	25,00%	25,00%
Stéphane PLAISSY	750	25,00%	25,00%	1 250	25,00%	25,00%	249 999	25,00%	25,00%
Collaborateurs	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	4	0,00%	0,00%
Total	3 000	100%	100%	5 000	100%	100%	1 000 000	100%	100%

Un engagement de conservation de trois ans a été prévu dans le pacte d'actionnaires signé le 20 avril 2007 entre les 4 actionnaires fondateurs suite à l'inscription de la société à Alternext (voir paragraphe 14.2)

21.1.9 Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent prospectus

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% de droit de vote
Philippe KAULT	249 999	25,00%	25,00%
Didier NICOLAI	249 999	25,00%	25,00%
Alain MONGNOT	249 999	25,00%	25,00%
Stéphane PLAISSY	249 999	25,00%	25,00%
Collaborateurs	4	0,00%	0,00%
TOTAL	1 000 000	100,00%	100,00%

21.2 Acte constitutif et statuts

21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet :

- La détention, l'acquisition ou l'aliénation de toutes participations directes ou indirectes dans des sociétés ou entreprises dont l'objet se rattache à des activités de gestion et d'exploitation de tous biens immeubles, bâtis ou non bâtis, à usage d'habitation ou à usage professionnel, industriel ou commercial, à des activités de construction ou d'acquisition de tous biens immeubles, bâtis ou non bâtis, ainsi qu'à des activités d'auxiliaire et de courtage financier et d'assurance, et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.
- La réalisation de prestations d'assistance managériale, administrative, juridique, comptable, financière, commerciale et technique auprès de sociétés ou entreprises dans lesquelles la société détient une participation.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

21.2.2 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction

21.2.2.1 Conseil d'administration (article 13 des statuts)

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus ; toutefois, ce nombre pourra être dépassé dans les cas et suivant les conditions fixées par les dispositions légales.

Sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions ordinaires fixé à 1.

La durée des fonctions des administrateurs est de six années.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 65 ans ne peut dépasser le tiers des membres du conseil d'administration. Lorsque l'âge limite est atteint, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Le conseil d'administration est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où l'ordre du jour est fixé par le ou les demandeurs, celui-ci est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil délibère et prend ses décisions dans les conditions prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le conseil d'administration élit parmi ses membres son président. Il détermine sa rémunération.

La limite d'âge des fonctions de président est fixée à 65 ans.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

21.2.2.2 Direction générale (article 14 des statuts)

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le président du conseil d'administration, le conseil d'administration nomme un directeur général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de président.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration.

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de président s'applique aussi aux directeurs généraux délégués.

Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, les pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués peuvent être limités par le conseil d'administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers.

21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société

21.2.3.1 Forme des actions (article 9 des statuts)

9-1 Sauf dispositions contraires du contrat d'émission ou de la loi, les titres de capital et toutes autres valeurs mobilières pouvant être émis par la société revêtent la forme nominative ou au porteur au choix de leur titulaire. Ils ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

9-2 La société est autorisée à demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements prévus par la loi relatifs à l'identification des détenteurs de titres au porteur conférant immédiatement ou à terme le droit de vote aux assemblées d'actionnaires. La société est en outre en droit de demander dans les conditions fixées par la loi l'identité des propriétaires de titres lorsqu'elle estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été révélée sont propriétaires de titres pour le compte de tiers.

La société peut demander à toute personne morale propriétaire de plus de 2,5% du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote à ses assemblées générales.

9-3 Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à posséder un nombre d'actions ou de droits de vote représentant plus de l'un des seuils fixés par la loi doit respecter les obligations d'information prévues par celle-ci dans

le délai imparti. La même information est également donnée lorsque la participation en capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils légaux.

21.2.3.2 Cession et Transmission des actions (article 10 des statuts)

Les titres de capital et les valeurs mobilières donnant accès au capital se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Leurs cessions et transmissions sont libres.

21.2.3.3 Droits et obligations attachées aux actions (article 11 des statuts)

12-1 La possession d'une action ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales.

12-2 Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre toutes les actions ordinaires indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale respective, toutes les actions ordinaires reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

12-3 Le droit de vote attaché aux actions ordinaires est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins, sous réserve des exceptions prévues par la loi et les statuts.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions ordinaires, eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent, décidé et mis en place par l'assemblée générale du 30 mai 2007, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Ce droit est conféré également dès leur émission en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Les actions nominatives bénéficiant d'un droit de vote double converties au porteur ou transférées en propriété perdent le droit de vote double sauf dans les cas prévus par la loi.

21.2.3.4 Affectation et répartition du bénéfice (article 18 des statuts)

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et de la dotation à la réserve légale et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée qui, sur la proposition du conseil d'administration peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

21.2.4 Modalités de modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire de la Société.

21.2.5 Assemblées Générales d'actionnaires (article 15 des statuts)

15-1 Les assemblées générales ordinaires, les assemblées générales extraordinaires et les assemblées spéciales ont les compétences que leur attribue respectivement la loi.

15-2 Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions légales et réglementaires.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Le droit de participer aux assemblées générales est subordonné, à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les mêmes conditions.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et conformes à la réglementation en vigueur, lorsque le conseil d'administration décide l'utilisation de tels moyens de participation, antérieurement à la convocation de l'assemblée générale.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par tous moyens techniques appropriés décidés par le conseil d'administration

21.2.6 Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle

Aucune clause statutaire ou du règlement intérieur n'est susceptible d'avoir pour effet de retarder, de différer ou empêcher le changement de contrôle de la Société.

21.2.7 Franchissement de seuils

Les déclarations de franchissement de seuils prévus dans les statuts correspondent à ceux prévus par la loi.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert (au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce), qui acquiert ou est convenue d'acquérir un bloc de titres lui conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'elle détient déjà, la majorité du capital ou des droits de vote de la Société devra proposer à tous les autres actionnaires d'acquérir toutes les actions qu'ils détiennent respectivement au jour du franchissement du seuil susmentionné.

L'offre d'acquisition des actions sera ferme et irrévocable et ne pourra être conditionnée à la présentation d'un nombre minimal de titres ou à une quelconque autre condition suspensive.

L'offre d'acquisition des actions devra faire l'objet d'un avis publié dans un journal d'annonces légales et dans un quotidien économique et financier de diffusion nationale, qui devront comprendre notamment l'identité de la personne concernée et le cas échéant des personnes agissant de concert avec lui, le pourcentage détenu en capital et en droits de vote dans la Société

par la personne concernée et, le cas échéant, les personnes agissant de concert avec lui, le prix par action proposé pour les actions visées, le nom et les coordonnées de l'établissement centralisateur des ordres, un calendrier des opérations indiquant la date de début de l'offre, la date de clôture de l'offre (qui ne pourront être espacées de moins de dix (10) jours de bourse) ainsi que la date de Règlement livraison.

Le prix auquel l'Initiateur devra se porter acquéreur sur le marché sera le prix auquel la cession du bloc a été ou doit être réalisée, et seulement à ce cours ou à ce prix.

Tous les détenteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital qui souhaitent bénéficier des termes de l'offre devront, si les termes et conditions des valeurs mobilières qu'ils détiennent le permettent, et à compter du jour de publication de l'avis susmentionné dans un journal d'annonces légales et jusqu'au cinquième jour de bourse précédant la fin de l'offre susmentionnée, exercer, souscrire ou convertir l'intégralité des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qu'ils détiennent alors, de manière à devenir titulaires d'actions et être en mesure de participer à l'offre. Dans le cas où ces valeurs mobilières ne seraient pas exerçables, ou convertibles pendant la période d'offre, la personne concernée devra étendre son offre de telle sorte que ces personnes puissent lui apporter leurs actions, aux mêmes conditions que l'offre initiale, le jour où elles pourront exercer ou convertir les valeurs mobilières qu'elles détiennent.

La personne concernée devra déférer sans délai à toute demande d'information qui lui serait demandée par la Société, en rapport avec les stipulations du présent article

La société n'a pas la possibilité d'intervenir sur ses propres titres.

21.2.8 Conditions particulières régissant les modifications du capital

Toute modification du capital social est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de stipulations spécifiques.

22 CONTRATS IMPORTANTS

La Société n'a conclu aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) au cours des trois dernières années précédant la date du présent document de base.

23 INFORMATION PROVENANT DES TIERS, DECLARATION D'EXPERT ET DECLARATION D'INTERETS

Etudes citées

La plupart des informations citées au paragraphe 6.3 Principaux marchés et concurrence sont issues de l'étude Xerfi sur l'administration de biens de décembre 2005 et de l'étude Xerfi sur les agences immobilières de décembre 2006.

Attestations d'équité

Deux attestations d'équité sur le prix d'acquisition de 80% des parts sociales de la société DFA et de 80% des parts sociales de la société Bolamo ont été établies en vue de l'introduction sur Alternext. Les conclusions figurent ci-dessous :

« Compte tenu de paramètres d'évaluations prudents, nous considérons que le prix de cession de l'ensemble des parts de la SARL Bolamo à la SA Groupimo à 300.000 € est inférieur à la fourchette basse de nos propres évaluations.,
Nous attestons que le prix de cession de 300.000 € des parts de la SARL Bolamo à la SA Groupimo ne peut nullement être suspecté d'organiser des transferts indus de nature à tromper l'appréciation des investisseurs potentiels dans le groupe. »

Fait à Fort de France, le 9 mai 2007

René de REYNAL
Exco ECE, Société d'Expertise Comptable
Centre Dillon Valmenière
Route de la Pointe des Sables
97200 Fort de France

« Compte tenu de paramètres d'évaluations prudents, nous considérons que le prix de cession de l'ensemble des parts de la SARL DFA à la SA Groupimo à 100.000 € est inférieur à la fourchette basse de nos propres évaluations.,
Nous attestons que le prix de cession de 100.000 € des parts de la SARL DFA à la SA Groupimo ne peut nullement être suspecté d'organiser des transferts indus de nature à tromper l'appréciation des investisseurs potentiels dans le groupe. »

Fait à Fort de France, le 9 mai 2007,

René de REYNAL
Exco ECE

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société, 41 route de Cluny 97200 Fort de France, et notamment :

- Les statuts de la Société,
- Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de base,
- Les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des trois exercices précédant la publication du présent document de base.

Chapitre

25

25 INFORMATION SUR LES PARTICIPATIONS

Informations financières	Siège Social	Capital	Réserves	Report à nouveau	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Prêts et avances reçus par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avoirs donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat Courant	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Pourcentage du Capital Groupimo	Observations
							Brute	Nette									
Filiales et participations																	
A. Renseignement détaillé sur chaque titre																	
	GROUIMO SA.	1 000 000			2 220 652		3 020 357	3 020 357				2 879 551		638 273			
	COLYSEE SARL Administration de biens et agence immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	40 000	4 000	51 761	99,84	39 936	39 936	75 703		118 250	1 225 638	27 911	7 761	31 379	99,84%	
	MADININA SYNDIC Administration de biens	3 avenue E. Mona 97200 Fort-de-France	8 000		- 46 500	100	8 000	8 000		201 758	80 000	795 869	- 54 478	- 54 500		100%	Exercice sur 19 mois
	L.C.A Comptabilités et administratifs	Lot. Manhity, rue du trou au chat 97232 Le Lamentin	8 000	800	15 352	99,2	7 936	7 936	168 912			758 027	15 882	6 552	17 290	99,20%	
	DPS Immobilier d'entreprises	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	7 622	762	20 289	95	7 241	7 241		37 609		881 306	19 210	11 905	16 461	95%	
	MTS Administration de biens et agence immobilière	3, avenue E. Mona Z.A. Dillon 97200 Fort-de-France	58 000	20 298	163 136	99,4	272 762	272 762		31 262	220 600	2 521 328	129 638	84 839		99,40%	
	COMAPHI Courtier d'assurance	Immeuble Gouyer Z.I la Jambette 97232 Le Lamentin	8 064	- 1 207	16 885	100	3 024	3 024		10 000		62 056	11 686	10 028		100%	
	M.I. GUYANE Administration de biens et agence immobilière	6 rue Jean Jacques Rousseau 97320 Saint Laurent du Maroni	47 360	4 736	17 533	80	160 000	160 000		67 909		464 800	15 579	11 495	24 000	100%	
	EXPERTIMO Expertise immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	500		19 001	100	500	500	174			52 144	21 766	18 501		100%	
	CALYPSO Agence Immobilière	Centre d'Affaires le Galion Rue Victor Hugo 97220 Trinité	8 000	800	9 871	100	44 971	44 971	14 555			234 115	733	1 071	4 599	100%	
	Agence LESAGE Administration de biens et agence immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	144 000	237 364	394 014	100	649 362	649 362				949 205	21 360	12 650		100%	
	GIM Administration de biens et agence immobilière	41 route de Cluny 97200 Fort-De-France	116 250	41 075	160 494	100	1 252 219	1 252 219		167 655		1 013 316	15 232	3 169	40 000	100%	
	SETAMAG Administration de biens et agence immobilière	11, rue du Commandant Mortenol 97110 Pointe-à-Pitre	10 000	2 524	64 757	100	450 000	450 000		3 200	100 000	683 081	18 197	7 078		100%	
	NETGIM Administration de biens et agence immobilière	CC. Howel center n°19 97150 Saint Martin	7 500		7 500	100	7 500	7 500	144 088							100%	Exercice sur 18 mois au 31.12.07
	2C.IMMO Agence Immobilière	Durivage 97180 Sainte-Anne	7 500		14 089	94	20 000	20 000	10 903			249 844	7 752	6 589		94%	
	M.I. MARIN Agence Immobilière	Quartier Cédalise 97290 le Marin	8 000	800	30 407	100	8 000	8 000		104 227		408 523	25 947	21 607	26 046	100%	
	M.I. ROBERT Agence Immobilière	C.C. Madimarché Quartier Mansarde 97231 Le Robert	8 000	800	9 834	100	88 905	88 905	2 500			226 531	1 277	1 034	10 948	100%	
B. Renseignement global des titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société mère																	
C. Renseignements globaux sur les titres																	

Deuxième Partie

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Responsable du Prospectus

Monsieur Stéphane Plaissy, Président de Groupimo SA (ci-après « Groupimo » ou « la Société »).

1.2. Responsable de l'information financière

Monsieur Stéphane Plaissy
Président Directeur Général
3, rue Eugène Mona
97200 Fort-de-France
Téléphone : 05 96 75 76 77
Fax : 05 96 75 09 65
Mail : investisseur@groupimo.com

1.3. Engagements de la Société

Conformément aux règles d'Alternext, Groupimo s'engage:

- 1) A assurer la diffusion sur son site internet et sur le site d'Alternext en français ou en anglais dans les conditions définies ci-après (et à les maintenir en ligne pendant au moins deux ans) les informations suivantes :
 - dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice un rapport annuel comprenant ses états financiers, consolidés le cas échéant, dûment certifiés ainsi qu'un rapport de gestion (article 4.2 des Règles d'Alternext),
 - dans les quatre mois après la fin du 2ème trimestre, un rapport semestriel (article 4.2 des Règles d'Alternext),
 - la convocation aux assemblées générales et tout document transmis aux actionnaires et cela dans le même délai que pour ces derniers (article 4.4 des Règles d'Alternext),
- 2) A rendre public (sans préjudice des obligations de règlement général de l'AMF et d'autres exigences liées à une situation d'appel public à l'épargne en France) :
 - toute information susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses titres conformément aux dispositions de l'article 4.3 des Règles d'Alternext sans préjudice des obligations du Règlement Général de l'AMF et de tout autre texte de niveau supérieur concernant l'appel public à l'épargne,
 - tout franchissement à la hausse ou à la baisse par toute personne agissant seule ou de concert de seuils de participation représentant 50 % ou 95 % du capital ou des droits de vote. Cette publication est faite dans un délai de 5 jours de bourse suivant celui où il en a connaissance,
 - les déclarations des dirigeants regardant leurs cessions de titres, dans un délai de 5 jours de bourse suivant celui où il en a connaissance, dès lors que ces opérations excèdent un montant cumulé de 5000 euros, calculé par dirigeant sur l'année civile.
- 3) Sans frais pour les porteurs, le service des titres, le paiement des dividendes ou toute distribution auquel il procédera.

Par ailleurs, Groupimo, s'engage à respecter ses obligations conformément au Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et notamment :

- l'information périodique et permanente (articles 221-1 à 223-35) et notamment :
 - la diffusion du rapport sur le contrôle interne (article 222-9) ;
 - la diffusion du rapport sur les honoraires des commissaires aux comptes (article 222-8)
 - les déclarations des dirigeants ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées concernant les opérations sur les titres de la société (articles 223-22 à 223-26)

Les engagements susvisés sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'évolution de la réglementation applicable (en particulier, des règles d'Alternext et du règlement général de l'AMF).

1.4. Attestation du Listing Sponsor

Avenir Finance Corporate, Listing Sponsor, confirme avoir effectué, en vue de l'admission sur Alternext de GROUPIMO, les diligences professionnelles d'usage.

Ces diligences ont notamment pris la forme de la vérification des documents produits par GROUPIMO ainsi que d'entretiens avec des membres de la direction et du personnel de GROUPIMO, conformément au code professionnel élaboré conjointement par la Fédération Française de Banques et l'Association Française des Entreprises d'Investissement et au schéma type d'Euronext Paris SA pour Alternext.

Avenir Finance Corporate atteste conformément à l'article 212-16 du règlement général de l'AMF que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du document d'information aucune inexactitude ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement.

Avenir Finance Corporate, en sa qualité de listing sponsor, a vérifié que le loyer de la SCI de l'Union était conforme aux prix du marché.

Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par GROUPIMO à Avenir Finance Corporate, ce dernier les ayant présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation de Avenir Finance Corporate de souscrire aux titres de GROUPIMO, ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par GROUPIMO et son commissaire aux comptes.

Avenir Finance Corporate
Listing Sponsor
Antoine Rimpot
Directeur Général

2. FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE INFLUANT SUR LES VALEURS MOBILIERES

Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Tous les risques significatifs que la Société a identifiés à la date de la présente note d'opération sont décrits dans le paragraphe 4 de la deuxième partie. Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité. Si l'un de ces risques ou l'un des risques décrits au paragraphe 4 "Facteurs de Risques" de la deuxième partie venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en souffrir.

Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

Les compléments suivants sont apportés à ces renseignements :

Facteurs de risque liés à l'opération :

Absence de marché des actions de la Société préalablement à l'introduction en bourse.

Il n'existe pas de marché public des actions de la Société préalablement à leur admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris. Le prix des actions offertes dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris sera déterminé par les actionnaires de la Société, le Listing Sponsor et le Prestataire de Services d'Investissement en charge de l'opération et la Société sur la base, notamment des conditions de marché et des conditions économiques prévalant alors, des résultats et revenus estimés de la Société, de la valeur estimée des sociétés comparables, et des indications d'intérêt exprimées par les investisseurs potentiels pendant la période d'ouverture de l'offre d'actions.

En l'absence de marché public des actions de la Société préalablement à leur admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix des actions offertes dans le cadre de cette admission aux négociations reflètera correctement le cours observé lors des premières négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris, ni quant à l'établissement d'un marché des actions liquide.

Le cours des actions de la Société sur le marché Alternext d'Euronext Paris pourrait connaître des variations significatives.

Le cours des actions de la Société sur le marché Alternext d'Euronext Paris est susceptible d'être affecté de manière significative par des événements tels que des variations du résultat de la Société, une évolution des conditions de marché propres à son secteur d'activité, ou l'annonce d'innovations technologiques, le lancement de nouveaux produits ou l'amélioration de certains services, par la Société ou ses principaux concurrents.

De plus, les marchés boursiers ont connu des variations de cours significatives au cours des dernières années, qui souvent ne reflétaient pas les performances opérationnelles des entreprises cotées. Les fluctuations des marchés boursiers ainsi que du contexte économique, peuvent affecter de façon significative le cours des actions de la Société.

L'admission des titres à la cote d'un marché non réglementé et donc, l'absence pour l'actionnaire des garanties correspondantes.

Alternext ne constitue pas un marché réglementé. L'actionnaire ne pourra donc bénéficier des garanties correspondantes. En revanche, des garanties spécifiques relatives à la transparence financière de la Société sont décrites au §1.3 de la deuxième partie, la protection des actionnaires minoritaires sont décrites aux § 21.2.6 et 21.2.7 de la première partie et au § 4.7 de la deuxième partie..

Possibilité de limiter l'augmentation de capital à 75% du nombre des actions offertes

L'augmentation de capital envisagée dans le cadre de l'Offre pourrait être limitée à 75% du nombre des actions offerts, soit 180 000 actions. Il pourrait ainsi en résulter une moindre liquidité du marché des actions.

Absence de garantie de bonne fin

L'Offre ne faisant pas l'objet d'une garantie de bonne fin, le début des négociations des titres à la cote d'Alternext n'interviendra qu'à l'issue du délai de règlement livraison. La réalisation à 75% de l'opération aurait par ailleurs un impact sur la réalisation des objectifs de la Société par la réduction de l'enveloppe des fonds alloués à la croissance externe.

3. INFORMATIONS DE BASE

3.1 Fonds de roulement net

La société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

3.2 Capitaux propres consolidés et endettement

- Conformément aux recommandations CESR, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés établie à partir d'une situation de moins de 90 jours par rapport à la date du visa de l'AMF sur le présent prospectus. Cette situation a été établie selon le référentiel comptable adopté par la société au 31 décembre 2006 ».

Données consolidées (en K€) auditées	20-avr-07
Total des dettes courantes	919
- faisant l'objet de garanties	92
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garanties ni nantissements	827
Total des dettes non courantes	1 992
- faisant l'objet de garanties	462
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garanties ni nantissements	1 530
Capitaux propres part du Groupe (hors résultat de la période)	2 375
- capital social	1 000
- primes	26
- réserve légale	
- autres réserves	
- résultat au 31/12/06 part du groupe	571

Informations complémentaires sur l'endettement net à court terme, à moyen terme et à long terme :

Données consolidées (en K€) auditées	20-avr-07
A- Trésorerie	410
B- Equivalents de trésorerie	0
C- Titres de placement	0
D. Liquidités (A+B+C)	410
E. Créances financières court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	765
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières court terme	153
I. Dettes financières courantes à court terme F+G+H	919
J. Endettement financier net à court terme I-E-D	509
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	1 612
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	380
N. Endettement financier net à moyen et long terme K+L+M	1 992
O. Endettement financier net J+N	2 501

Il n'existe aucune dette financière indirecte et conditionnelle.
Aucun changement significatif concernant l'endettement n'est intervenu depuis le 20 avril 2007.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'offre

A la connaissance de la Société, le Listing Sponsor et le Prestataire de services d'investissement n'ont pas d'intérêt autres que ceux au titre desquels ils fournissent leurs services professionnels dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris, pouvant influencer sensiblement sur l'offre d'actions de la Société.

3.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit

Groupimo inscrit son introduction en bourse dans une logique de financement de la croissance et de notoriété en vue de :

- développer le nombre de ses implantations dans les départements français d'Amérique et en métropole tant par création que par croissance externe ;
- être plus visible auprès de ses clients particuliers ou entreprises ;
- mettre en place un actionnariat des salariés (voir le § 17.2.2 Participation des salariés au capital).

Le montant net de l'augmentation de capital réalisée à 100%, soit 3,5 M€ environ (sur la base du prix médian de la fourchette indicative de prix soit 16,8 € par action hors cessions et opération réservée aux salariés) devraient être affectés de la manière suivante, indépendamment de l'achat des actions des sociétés DFA et Bolamo pour 400 k€ (voir § 5.2 Investissements – Principaux investissements en cours et mode de financement et § 23 Information provenant des tiers, déclaration d'expert et déclaration d'intérêts), à :

- financer à hauteur environ de 10 % le besoin en fonds de roulement
- financer à hauteur environ 10 à 30 % la croissance interne (ouverture de nouvelles agences)
- financer à hauteur environ de 40 à 80 % des opérations de croissance externe.

L'augmentation de capital, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 20 juin 2007 devra atteindre pour être réalisée au minimum 75% du nombre d'actions offertes soit 180 000 actions, et 3 M€ brut sur la base du prix médian de la fourchette indicative de prix soit 16,8 € par action hors cessions et opération réservée aux salariés. Dans ce cas, la Société réduirait l'enveloppe des fonds alloués à la croissance externe.

4. INFORMATIONS SUR LES ACTIONS DEVANT ETRE OFFERTES/ADMISES A LA NEGOCIATION

4.1 Nature et catégorie des actions

Les actions nouvelles seront de même catégorie que les actions existantes et seront assimilées dès leur admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris aux actions existantes de la Société, admises simultanément aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris.

Elles seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société. Elles porteront jouissance à compter de leur émission ; elles donneront ainsi droit à l'intégralité de toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Code ISIN : FR0010490961

Code mnémorique : ALIMO

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de Groupimo lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

4.3 Forme et inscription en compte des actions

Les actions de la Société, en ce compris les Actions Nouvelles, pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Le transfert de leur propriété résultera de leur inscription au compte de l'acheteur, conformément aux dispositions de l'article L. 431-2 du Code monétaire et financier.

En application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les actions de la Société, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou par un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- Société Générale, 32 rue du Champs de tir à 44000 Nantes, mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et Société Générale, 32 rue du Champs de tir à 44000 Nantes, mandatée par la Société, pour les titres nominatifs administrés; et
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

L'article 9 des statuts de la Société prévoit la possibilité, pour la Société, de procéder à l'identification des détenteurs d'actions au porteur selon les dispositions de l'article L. 228-2 et suivants du Code de commerce.

Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées générales, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres sont frappés.

Les actions de la Société, en ce compris les Actions Nouvelles, feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France S.A. en qualité de dépositaire central et aux systèmes de règlement livraison. Il est prévu que la totalité des actions de la Société soit inscrite en compte le 13 juillet 2007.

4.4 Monnaie d'émission des actions

L'émission des actions nouvelles est réalisée en euros.

4.5 Droits attachés aux actions

Les actions de la Société d'une valeur nominale de 1 euro chacune, en ce compris les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont décrits ci-après:

Droit à dividendes

Les actions objet de l'Offre porteront jouissance à compter du 1er janvier 2007 et donneront droit, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être distribué au titre des actions existantes portant même jouissance.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en espèces, soit en actions émises par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les dividendes non réclamés dans un délai de 5 ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et doivent, passé ce délai, être reversés à l'État.

Les dividendes versés à des non-résidents sont soumis à une retenue à la source en France (voir la section 4.11.2 de la seconde partie du présent prospectus).

La politique de distribution de dividendes est décrite à la section 21.4 de la première partie du présent prospectus.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

En l'état actuel de la législation française, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir, ou non, un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect des dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce.

En outre, l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L. 225-138 du Code de commerce.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce. Les augmentations de capital par apports en nature au profit des apporteurs font l'objet d'une procédure distincte prévue à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de Commerce.

Droit au boni de liquidation

Chaque action de la Société donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti, ou libéré ou non libéré.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Limitation des droits de vote

Les statuts de la Société ne contiennent aucune stipulation limitant les droits de vote dont peut disposer un actionnaire.

Modalités de modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

4.6 Autorisations d'émission des actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société qui s'est réunie le 30 mai 2007 a notamment, dans sa première résolution :

- délégué au Conseil d'administration, la faculté d'augmenter le capital social d'un montant maximum de 280.000 euros pour le porter à un maximum de 1.280.000 euros par l'émission de 280.000 actions maximum de 1 euro de valeur nominale, avec suppression du droit préférentiel de souscription.
- délégué au Conseil d'Administration d'établir la date à laquelle la résolution d'augmentation du capital social prendra effet, d'en fixer les conditions pour tous les aspects n'étant pas été envisagés par l'Assemblée Générale et, concrètement, de déterminer la prime d'émission et d'élaborer la nouvelle rédaction de l'article x des Statuts de la Société.
- Il a été précisé que le Conseil d'administration aura la faculté, dans l'hypothèse où les souscriptions n'auraient pas absorbé la totalité de l'émission, de limiter le montant des souscriptions reçues sous condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée.

Conseil d'administration ayant décidé l'émission des actions

En vertu de la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 30 mai 2007 visée ci-dessus, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 20 juin 2007, a décidé du principe d'un maximum de 276 000 actions nouvelles susceptibles d'être émises dans le cadre de l'offre, d'un maximum de 30 000 actions nouvelles susceptibles d'être émises dans le cadre d'une offre réservée aux salariés du groupe.

Les modalités définitives de l'augmentation de capital, notamment le prix d'émission des actions nouvelles, qui seront déterminées dans les conditions arrêtées par l'assemblée générale extraordinaire du 30 mai 2007, et le nombre maximal d'actions offertes après l'exercice de la clause d'extension d'actions à émettre, feront l'objet d'une décision du conseil d'administration devant intervenir le 13 juillet 2007.

Date prévue d'émission des actions

Il est prévu que les actions nouvelles soient émises le 18 juillet 2007.

Restrictions à la libre négociabilité des actions

Les actions nouvelles ou existantes sont ou seront librement négociables, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

4.7 Règles relatives aux offres publiques d'achat obligatoires ainsi qu'au retrait et au rachat obligatoires applicables aux actions

Garantie de cours

Aucune obligation de garantie de cours n'est prévue aux statuts de la Société.

Aux termes de la réglementation française, un projet de garantie de cours visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote doit être déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers lorsqu'une personne physique ou morale, agissant seule ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (ci-après l'« Initiateur »), acquerrait ou conviendrait d'acquérir, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés que l'Initiateur contrôlerait ou dont il viendrait à prendre le contrôle au sens de

l'article L. 233-3 1 et II du Code de commerce, un bloc de titres lui conférant compte tenu des titres ou des droits de vote qu'il détient déjà, la majorité du capital ou des droits de vote de la Société, l'Initiateur devra proposer à tous les autres actionnaires d'acquiescer toutes les actions qu'ils détiennent respectivement au jour du franchissement du seuil susmentionné.

Retrait obligatoire

La procédure de retrait obligatoire n'est pas applicable sur le marché Alternext d'Euronext Paris SA.

Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Sans objet.

4.8 Régime fiscal des actions

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui détiendront des actions Groupimo.

Les investisseurs doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier et notamment à l'acquisition, à la possession ou au transfert d'actions de la Société.

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur état de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée par cet état.

Résidents fiscaux français

- ***Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel***

(a) Dividendes

Les dividendes distribués par la Société seront pris en compte dans le revenu imposable de l'actionnaire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

A compter de l'imposition des revenus 2006, les dividendes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application des abattements suivants:

- une réfaction non plafonnée de 40 % de leur montant, les distributions n'étant donc retenues, pour le calcul de l'impôt sur le revenu, qu'à hauteur de 60 % de leur montant;
- un abattement annuel et global de 3 050 euros pour les couples mariés et les partenaires d'un pacte civil de solidarité, défini à l'article 515-1 du Code civil, soumis à une imposition commune et de 1 525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et les partenaires d'un pacte civil de solidarité, imposés séparément, étant précisé que l'abattement général de 40 % s'applique avant l'abattement de 3 050 euros ou de 1 525 euros.

Il faut noter que la déduction des frais et charges exposés pour l'acquisition et la conservation de ces revenus se fait après la réfaction de 40 % et avant l'abattement de 3050 ou 1525 euros.

Les dividendes bénéficient également d'un crédit d'impôt, égal à 50 % du montant des dividendes perçus, avant application des abattements précités. Le montant de ce crédit d'impôt est toutefois plafonné annuellement à 230 euros pour les couples mariés et les partenaires d'un pacte civil de solidarité, défini à l'article 515-1 du Code civil, soumis à une imposition commune et à 115 euros pour les personnes célibataires, divorcées, veuves ou mariées et les partenaires d'un pacte civil de solidarité, imposés séparément.

Le crédit d'impôt de 50 % plafonné attaché aux dividendes versés à compter du 1^{er} janvier 2006 est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception du dividende et est remboursable en cas d'excédent (sauf si cet excédent est inférieur à 8 euros). Le crédit d'impôt s'applique après imputation des réductions d'impôt, des autres crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires.

Par ailleurs, les dividendes sont soumis aux prélèvements sociaux suivants:

- contribution sociale généralisée ("CSG") au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG;

prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu;

- contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu; et

- contribution additionnelle pour le remboursement de la dette sociale ("CRDS") au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Il est précisé que les dividendes sont soumis à ces prélèvements avant l'application de la réfaction non plafonnée de 40 % et de l'abattement annuel et global de 3050 euros ou de 1525 euros, mais après déduction des dépenses engagées par le contribuable en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

(b) Plus-values

En application de l'article 150-0A du Code général des impôts, les plus-values réalisées par les personnes physiques, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, à raison des cessions à titre onéreux d'actions ou de droits démembrés portant sur celles-ci sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, au taux global de 27% si le montant brut (c'est à dire avant déduction des frais) global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du Code général des impôts (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cessions exonérées de titres détenus dans le cadre d'un plan d'épargne en actions) réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 20000 euros.

Le taux global de 27 % se décompose comme suit:

- l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 %;
- la CSG au taux de 8,2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu;
- le prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu; et
- la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 %, les plus-values de cession d'actions de la Société pourront, sous certaines conditions, être diminuées d'un abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième année (article 150-0 D bis du Code général des impôts).

Pour l'application de cet abattement, la durée de détention est décomptée:

- s'agissant des actions de la Société, dans la mesure où elles sont acquises ou souscrites après le 1er janvier 2006, à partir du 1er janvier de l'année de l'acquisition ou de la souscription;
- s'agissant d'actions de la Société détenues dans le cadre d'un PEA et cédées après la clôture de ce PEA ou retirées de ce PEA au-delà de la huitième année, à partir du 1er janvier 2006, ou, si cette clôture ou ce retrait sont postérieurs au 1er janvier 2006, à partir du 1er janvier de l'année de cette clôture ou de ce retrait.
-

Les moins-values éventuellement subies au cours d'une année sur la cession d'actions de la Société pourront être imputées sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value (article 150-0- D II du Code général des impôts).

Par ailleurs, l'abattement du tiers mentionné ci-dessus s'appliquera aux moins-values de cession d'actions de la Société dans les mêmes conditions que pour les plus-values (notamment en ce qui concerne le calcul de la durée de la détention). Par conséquent, les moins-values subies sur la cession d'actions de la Société détenues depuis plus de 5 ans ne seront que partiellement imputables sur les plus-values de même nature, et les moins-values subies sur la cession d'actions de la Société détenues depuis de 8 ans seront définitivement perdues.

(c) Régime spécial des PEA

Les actions de la Société souscrites dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris seront éligibles au PEA.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit pendant sa durée à une exonération d'impôt sur le revenu à raison des dividendes et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient réinvestis dans le PEA pendant cinq ans à compter du premier versement au plan.

Certains événements ne remettent cependant pas en cause l'exonération prévue pour les sommes placées et n'entraînent pas la clôture anticipée du plan: retrait anticipé de fonds investis dans un PEA pour être affectés à la création ou à la reprise d'une entreprise dans les trois mois (article 31 de la loi n° 2003-721 du 1er août 2003 pour l'initiative économique), décès du titulaire du PEA, rattachement à un autre foyer fiscal d'un invalide titulaire d'un PEA ou au transfert du domicile du titulaire à l'étranger.

Le tableau ci-dessous résume les différents impôts applicables au 1er janvier 2007 en fonction de la date de clôture du PEA

Durée de vie du PEA	Prélèvement social ⁽¹⁾	CSG	CRDS	I.R.	Total
Inférieure à 2 ans	2,3%	8,2%	0,5%	22,5%	33,5% ⁽²⁾⁽³⁾
Comprise entre 2 et 5 ans	2,3%	8,2%	0,5%	16,0%	27,0% ⁽²⁾⁽³⁾
Supérieure à 5 ans	2,3%	8,2%	0,5%	0,0%	11,0% ⁽³⁾

(1) Contribution additionnelle de 0,3% incluse.

(2) Calculé sur l'intégralité des gains si le seuil annuel de cession de valeurs mobilières et droits sociaux précité (actuellement fixé à 15 000 €) est dépassé.

(3) Le montant de la CSG, du CRDS et du prélèvement social (contribution additionnelle incluse) peut varier en fonction de la date à laquelle les gains sont réalisés :

- fraction des gains acquise jusqu'au 31 décembre 1997 : entre 0 et 3,9% ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} janvier 1998 et le 30 juin 2004 : 10% ;
- fraction des gains acquise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2004 : 10,3% ;
- fraction des gains acquise à compter du 1^{er} janvier 2006 : 11%.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA ouvrent droit au crédit d'impôt égal à 50 % du dividende et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire tel qu'indiqué ci-dessus. Ce crédit d'impôt ne sera pas versé dans le PEA mais sera imputable, dans les mêmes conditions que le crédit d'impôt attaché aux dividendes perçus au titre d'actions détenues hors du cadre du PEA, sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre de l'année au cours de laquelle les dividendes seront perçus.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA ne sont imposables que sur des plusvalues réalisées dans ce même cadre (article 150-0 D II du Code général des impôts). Des exceptions sont cependant prévues (i) en cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année à compter du premier versement et (ii) en cas de clôture du PEA après la cinquième année depuis le premier versement lorsque la valeur liquidative du PEA (ou la valeur de rachat du contrat de capitalisation) à la date de retrait est inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis le premier versement (sans tenir compte de ceux afférents aux retraits ou rachats n'ayant pas entraîné la clôture du PEA), et à condition que, à la date de clôture du PEA, les titres y figurant aient été cédés en totalité (ou que le contrat de capitalisation ait fait l'objet d'un rachat total). Dans ces deux hypothèses, les pertes éventuellement constatées à cette occasion sont imposables sur les gains de cession de titres hors PEA réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières précité (apprécié par foyer fiscal et actuellement fixé à 20 000 euros) soit dépassé l'année de réalisation de la moins-value. Pour l'appréciation du dépassement du seuil d'imposition, la valeur liquidative du PEA ou la valeur de rachat du contrat de capitalisation est ajoutée au montant des cessions réalisées hors du PEA au cours de la même année.

(d) Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions de la Société détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

(e) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions internationales, les actions de la Société acquises par les personnes physiques résidentes de France par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation.

– **Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés**

(a) *Dividendes*

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales françaises qui détiennent moins de 5% du capital de la Société n'ont, en principe, pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les dividendes perçus par ces sociétés sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33,1/3%, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du Code général des impôts) qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions des articles 219-I-b et 235 ter ZC du Code général des impôts, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales françaises détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentatives des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est égale à 5% du montant desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder pour chaque période d'imposition le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

(b) *Plus-values*

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3% majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763000 euros par période de douze mois (article 235terZC du Code général des impôts) (ou, le cas échéant, pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219-I-b du Code général des impôts, au taux de 15 % dans la limite d'un montant de 38 120 euros par période de 12 mois).

En application de l'article 219 J.a quinquies du Code général des impôts, les plus-values nées de la cession de certains titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies sont exonérées de toute imposition pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007, sous réserve de la réintégration, dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du montant net des plus-values. Ces titres sont définis comme les titres de participation revêtant ce caractère sur le plan comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres des sociétés à prépondérance immobilière.

Les moins-values à long terme réalisées, le cas échéant, lors de la cession des actions sont imposables exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année. Chaque personne morale devra vérifier si le régime des plus ou moins-values à long terme est susceptible de s'appliquer aux gains et pertes réalisées lors de la cession des actions ainsi que les conditions d'imputation, à l'avenir, du solde des moins-values à long terme existant à l'ouverture du premier des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006.

Non-résidents fiscaux français

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur état de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet état.

Autres situations

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

4.9 Règles spécifiques à Alternext

a) Impôt de bourse

Toutes les opérations portant sur les valeurs mobilières émises par les sociétés dont la capitalisation boursière n'excède pas 150 millions d'euros sont exonérées de cet impôt.

b) Sociétés de capital-risque (« SCR »), fonds commun de placement à risques (« FCPR ») et fonds commun de placement dans l'innovation (« FCPI »)

Sous certaines conditions, les SCR, les FCPR et les FCPI sont actuellement exonérés d'impôt sur les sociétés sur l'ensemble des produits et plus-values provenant de leur portefeuille, à condition notamment que celui-ci comprenne au moins 50% (60% pour les FCPI) de titres non admis aux négociations sur un marché réglementé ou organisé, français ou étranger émis par des sociétés ayant leur siège dans l'Espace Economique Européen hors Liechtenstein, ayant une activité industrielle ou commerciale et soumise à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

Sous certaines conditions, les titres admis aux négociations sur un marché réglementé ou organisé européen, tel qu'Alternext, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros seront également susceptibles d'être pris en compte pour l'appréciation de ce quota de 50% ou de 60% pour les FCPI, dans la limite de 20% de l'actif des FCPR ou FCPI et de la situation nette des SCR.

Dans la mesure où la capitalisation boursière de la Société n'excède pas 150 millions d'euros, les titres de la Société sont susceptibles sous certaines conditions d'être pris en compte dans ce quota de 50% 60% pour les FCPI).

c) Contrats d'assurance-vie investis en actions (article 125-0 A du CGI)

Les produits de contrats d'assurance-vie dont l'unité de compte est une part ou une action d'un organisme de placement collectif en valeurs mobilières peuvent être exonérés d'impôt sur le revenu en cas de rachat au-delà d'une durée de 8 ans, si l'actif de l'OPCVM est constitué :

- Pour les contrats souscrits avant le 1er janvier 2005 (contrats « DSK ») :

- Pour 50% au moins d'actions et de titres assimilés de sociétés ayant leur siège dans un Etat de l'Espace Economique Européen hors Liechtenstein ;

- Dont 5% au moins de titres dits « à risques », c'est-à-dire notamment de parts de FCPR, de FCPI, d'actions de SCR, d'actions ou de parts de sociétés non cotées, ou d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé ou organisé dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros.

- Pour les contrats souscrits après le 1er janvier 2005 (contrats « Sarkozy ») :

- Pour 30% au moins d'actions ou titres assimilés de sociétés ayant leur siège dans un Etat de l'Espace Economique Européen hors Liechtenstein,

Et au sein du quota de 30% :

- Pour 10% au moins de titres dits « à risques », c'est-à-dire notamment d'actions de sociétés non cotées, ou de sociétés cotées dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros, de parts de FCPR, de FCPI ou d'actions de SCR,

- Et pour 5% au moins de titres non cotés.

Les titres de la Société, dans la mesure où la capitalisation boursière de celle-ci n'excède pas 150 millions d'euros, sont susceptibles, sous certaines conditions, d'être pris en compte pour l'appréciation des quotas d'investissement de 5% (pour les contrats DSK) et de 10% (pour les contrats Sarkozy) mentionnés ci-dessus.

d) Réduction d'impôt sur le revenu au titre de la souscription à l'augmentation de capital

Les versements au titre de la souscription en numéraire à une augmentation de capital de sociétés dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé peuvent, sous certaines conditions, ouvrir droit, jusqu'au 31 décembre 2010 à une réduction d'impôt sur le revenu en application de l'article 199 terdecies-0 A du CGI. Le bénéfice de cette réduction d'impôt est ouvert aux seuls résidents fiscaux français. Les personnes physiques actionnaires de la Société pourront bénéficier de cette réduction d'impôt, sous réserve que les conditions relatives à la Société décrites ci-après soient remplies.

Une réduction d'impôt est en effet accordée aux contribuables qui effectuent entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2010 des versements au titre de la souscription au capital de sociétés non cotées sur un marché réglementé. Cet avantage fiscal concerne les personnes physiques qui effectuent des versements au titre de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de sociétés remplissant les conditions suivantes:

- avoir leur siège social dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale;
- être soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France;
- exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier;
- répondre à la définition communautaire des petites et moyennes entreprises. Sont considérées comme des PME répondant à la définition communautaire les entreprises employant moins de 250 personnes, dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros et dont le capital n'est pas détenu à 25 % ou plus par une ou conjointement par plusieurs entreprises dont l'effectif excède 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel hors taxes excède 50 millions d'euros ou le total du bilan annuel excède 43 millions d'euros.

Les titres qui ont ouvert droit à cette réduction d'impôt ne peuvent pas figurer dans un plan d'épargne en actions, un plan d'épargne entreprise ou interentreprises, un plan partenarial d'épargne salarial volontaire ou un plan d'épargne pour la retraite collectif.

La réduction d'impôt est égale à 25 % du montant des versements effectués au cours de l'année d'imposition au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles. Ces versements sont retenus dans la limite annuelle de 20000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 40 000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un PACS, soumis à une imposition commune. La fraction des investissements excédant la limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

L'octroi définitif des réductions est subordonné à la détention des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

Par application de l'instruction du 23 novembre 1994, 5 B-23-94, les titres de la Société étant cotés sur un marché organisé et non réglementé, les souscriptions à l'augmentation de capital de la Société sont susceptibles d'ouvrir droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199terdecies-0 A du Code général des impôts.

Les investisseurs susceptibles de bénéficier de cette réduction d'impôt sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin d'apprécier leur situation personnelle au regard de la réglementation spécifique applicable.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions, calendrier prévisionnel et modalités de l'offre

Conditions de l'offre

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion des actions nouvelles et de certaines des actions existantes dans le public se réalise dans le cadre :

- d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une "offre à prix ouvert", principalement destinée aux personnes physiques (l'"Offre Publique") ;
- d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le "Placement Global"), comportant :
 - un placement public en France ; et
 - un placement privé international dans certains pays, à l'exclusion, notamment, des Etats-Unis d'Amérique.

Il est précisé que la diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II ("Règles particulières applicables aux marchés réglementés français") des règles de marché d'Euronext.

La répartition des actions entre l'Offre Publique et le Placement Global sera effectuée en fonction de la nature et de l'importance de la demande exprimée, conformément aux dispositions de l'article 312-115 du Règlement Général de l'AMF.

Si la demande exprimée le permet, en conformité avec l'article 312.115 du règlement général de l'AMF, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans ce cadre sera au moins égal à 10% du nombre total d'actions offertes dans le l'offre avant exercice éventuel de la clause d'extension.

Le nombre définitif d'actions offertes respectivement dans le cadre du Placement Global et de l'Offre à Prix Ouvert fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris SA.

Montant de l'offre

Il est prévu que la Société réalise une augmentation de son capital par émission d'un nombre initial de 240 000 actions nouvelles, représentant environ 19,35 % des actions et des droits de vote de la Société après augmentation de capital, nombre initial d'actions étant susceptible d'être porté à un nombre maximum de 276 000 actions en cas d'exercice en totalité de la Clause d'extension (cf. paragraphe 5.2.5).

Le montant total brut de l'offre sera compris entre 4 M€ avant exercice éventuel de la clause d'extension, hors cessions et opération réservée aux salariés, 4,6 M€ après exercice de la clause d'extension, hors cessions et opération réservée aux salariés, ou 3 M€ en cas d'augmentation de capital limitée à 75 %, hors cessions et opération réservée aux salariés. Le montant brut fera l'objet d'un communiqué de la Société dont la date de publication devrait être le 13 juillet 2007.

L'augmentation de capital sera prioritaire par rapport à la cession de titres existants.

Procédure et période d'ouverture de l'offre

Procédure

Offre Publique à Prix Ouvert (OPO)

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique devront être passés par écrit auprès de tous établissements de crédit ou entreprises d'investissement habilités à la réception et à la transmission d'ordres pour le compte d'investisseurs.

Les personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sont principalement les personnes physiques (ou les fonds communs de placement) de nationalité française ou résidentes en France ou ressortissantes de l'un des Etats parties aux accords et au protocole sur l'Espace Economique Européen (Etats membres de l'Union européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein, ci-après les "Etats parties à l'accord sur l'EEE").

Les autres personnes devront s'informer sur les restrictions locales de placement comme indiqué à la Section 4.2.1.

Les personnes désireuses de participer à l'Offre à Prix Ouvert devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

Les personnes ne disposant pas en France d'un compte permettant l'acquisition ou la souscription d'actions de la Société dans le cadre de l'Offre Publique devront à cette fin ouvrir un tel compte chez un prestataire de services d'investissement habilité lors de l'émission de leurs ordres.

Les ordres reçus pendant la période d'ouverture de l'Offre Publique seront irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des dispositions applicables en cas de survenance de tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude concernant les informations contenues dans le prospectus (cf. paragraphes 5.1.7 et 5.3.1).

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique devront être reçus par des prestataires de services d'investissement habilités pendant la période d'ouverture de l'Offre Publique, soit au plus tard le 12 juillet 2007 à 17 heures.

Les prestataires de services d'investissement habilités en assureront, conformément aux modalités prévues dans l'avis d'ouverture de l'Offre Publique d'Euronext Paris, la transmission à Euronext Paris aux fins de centralisation.

Placement Global

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par Avenir Finance au plus tard le 12 juillet 2007 à 17 heures.

Calendrier indicatif

Offre Publique

Le calendrier ci-dessous et les dates figurant par ailleurs dans la présente note d'opération sont fournis à titre indicatif et pourront être modifiés en raison d'événements indépendants de la volonté de la Société et affectant le bon déroulement de l'opération.

L'Offre Publique débutera le 29 juin 2007 et prendra fin le 12 juillet 2007 à 17 heures.

La date de clôture de l'Offre Publique pourra être prorogée. Les nouvelles modalités de l'offre seront alors mentionnées dans une note complémentaire soumise, préalablement à sa diffusion au visa de l'Autorité des marchés financiers, dont le résumé sera publié dans au moins un journal à diffusion nationale ou à large diffusion. En tout état de cause, les donneurs d'ordres dans le cadre de l'Offre Publique disposeront d'un délai d'au moins deux jours de négociation après la publication de cette note complémentaire pour, s'ils le souhaitent, retirer leur acceptation avant la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique.

Placement Global

Le Placement Global débutera le 29 juin 2007 et prendra fin le 12 juillet 2007 à 17 heures. En cas de prorogation de la date de clôture de l'Offre Publique, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis.

Dates principales

28 juin 2007	Obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus
29 juin 2007	Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'offre Ouverture de l'Offre Publique Ouverture du Placement Global
2 juillet 2007	Publication du résumé du prospectus dans un ou plusieurs journeaux à diffusion nationale ou à large diffusion
12 juillet 2007	Clôture de l'Offre Publique et du Placement Global à 17 heures
13 juillet 2007	Fixation du Prix de l'Offre Publique et du Prix du Placement Global et décision de l'exercice éventuel de la Clause d'Extension Diffusion par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre Publique et publication par la Société d'un communiqué détaillant les modalités finales de l'Offre et le taux de service des particuliers Première cotation des actions de la Société
16 juillet 2007	Publication d'un avis financier dans un ou plusieurs journeaux à diffusion nationale ou à large diffusion comprenant notamment les informations de l'avis de résultat Euronext
18 juillet 2007	Règlement et livraison des actions
19 juillet 2007	Début des négociations des actions de la Société à la cote d'Alternext

Les heures indiquées dans le présent prospectus sont exprimées en heure de Paris. Les “**jours de bourse**” se réfèrent aux jours où les négociations sont ouvertes sur les marchés au comptant gérés par Euronext Paris.

Révocation/suspension de l'offre – Modification des modalités

En cas de modification des modalités initialement arrêtées pour l'Offre Publique ou le Placement Global non prévue par le présent prospectus, les nouvelles modalités de l'offre seront mentionnées dans une note complémentaire soumise, préalablement à sa diffusion, au visa de l'Autorité des marchés financiers, dont le résumé sera publié dans au moins un journal à diffusion nationale ou à large diffusion. La clôture de l'Offre Publique sera, le cas échéant, reportée de telle sorte que les donneurs d'ordres dans le cadre de cette offre disposent d'au moins deux jours de négociation après la publication de cette note complémentaire pour, s'ils le souhaitent, retirer leur acceptation avant la clôture de l'Offre Publique. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique.

Il est précisé que les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global seraient nuls si l'Autorité des marchés financiers n'apposait pas son visa sur cette note complémentaire.

Réduction des demandes de souscription/achat

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique pourront être servis avec réduction. Au cas où l'application des taux de réduction éventuels n'aboutirait pas à l'attribution d'un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur.

Montant minimum et/ou maximum des demandes de souscription/achat

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global seront exprimés en nombre d'actions demandées sans qu'il soit imposé de minimum ou de maximum aux demandes de souscription/achat.

Offre Publique

Les ordres devront être exprimés sans limitation de prix et seront réputés stipulés au Prix de l'Offre Publique.

Il est précisé qu'un ordre ne peut être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra donc être confié à un seul intermédiaire ; s'agissant d'un compte comportant plusieurs titulaires, il ne peut être émis au maximum que le nombre d'ordres égal au nombre de titulaires de ce compte.

Placement Global

Les ordres pourront comprendre des conditions relatives au prix.

Révocation des demandes de souscription/achat

Les ordres reçus dans le cadre de l'Offre Publique seront irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des conditions applicables en cas de survenance de tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude concernant les informations contenues dans le prospectus (cf. paragraphes 5.1.4 et 5.3.1).

Règlement et livraison des actions

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique devra être versé comptant par les donneurs d'ordres à la date prévue pour la publication de l'avis de résultat de l'Offre Publique d'Euronext Paris, soit le 13 juillet 2007.

La date prévue pour le règlement à la Société du produit de l'émission des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global est le 18 juillet 2007.

Publication des résultats de l'offre

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique ainsi que les allocations fera l'objet, le 13 juillet 2007, d'un communiqué de la Société et d'un avis de résultat de l'Offre Publique d'Euronext Paris.

Les modalités définitives de l'Offre Publique et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de la Société et d'un avis d'Euronext Paris.

Droits de souscription/achat

Sans objet.

5.2 Plan de distribution et allocation des actions

Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre est ouverte – Restrictions de placement

Catégories d'investisseurs potentiels

Les personnes physiques sont habilitées à émettre des ordres en réponse à l'Offre Publique.

Les entités autres que les personnes physiques sont habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global.

Pays dans lesquels l'offre est ouverte

L'offre est ouverte au public en France.

Restrictions applicables aux résidents de certains pays autres que la France

La diffusion du présent prospectus ou d'une composante de celui-ci, ou l'offre ou la vente des actions peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du prospectus ou d'une composante de celui-ci doivent s'informer de ces éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Toute personne recevant le prospectus ou une composante de celui-ci doit s'abstenir de le distribuer ou de le faire parvenir dans de tels pays, en contravention avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du prospectus ou d'une composante de celui-ci, dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

Aucune mesure n'a été prise pour permettre une offre publique des actions dans une quelconque juridiction autre que la France.

Le prospectus, toute composante de celui-ci, ou tout autre document ou communication relatif aux actions, ne pourra être transmis et ne pourra constituer une offre de souscription ou d'achat d'actions dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable.

En particulier, les actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées aux Etats-Unis d'Amérique au sens de la loi de 1933 sur les valeurs mobilières des Etats-Unis d'Amérique, telle que modifiée ("*U.S. Securities Act*"). En conséquence, le prospectus ne pourra être utilisé à l'appui d'une quelconque offre ou cession d'actions aux Etats-Unis d'Amérique.

Aucune communication portant sur cette offre ou aucun appel au public en vue de la souscription ou de la cession d'actions ne pourra être adressée aux Etats-Unis d'Amérique ou viser les personnes résidant ou présentes aux États-Unis d'Amérique.

Notamment, ni le prospectus (ou l'une quelconque de ses composantes) ni aucun autre document d'offre relatif à l'offre d'actions ne peut être distribué ou diffusé par un intermédiaire ou tout autre personne aux États-Unis d'Amérique.

Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, direction ou surveillance ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5%

Les actionnaires détenant plus de 5 % ni les membres de son conseil d'administration ne souscriront à la présente offre.

Allocation des actions

Si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre Publique le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique sera au moins égal à 10% du nombre total d'actions offertes dans le cadre du Placement, avant exercice éventuel de la Clause d'Extension, conformément à l'article 321-115 du Règlement Général de l'AMF.

Procédure de notification aux souscripteurs du montant qui leur a été alloué et début des négociations

Le résultat de l'Offre Publique fera l'objet, le 13 juillet 2007, d'un communiqué de la Société et d'un avis d'Euronext Paris qui préciseront les réductions éventuellement appliquées aux ordres émis.

Clause d'extension

En fonction de la demande, il est envisagé de pouvoir recourir à une Clause d'extension portant sur un maximum de 36000 actions nouvelles supplémentaires représentant 15 % du nombre initial d'actions mis sur le marché.

En tout état de cause, le nombre définitif d'actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique et dans le cadre du Placement Global, avant exercice éventuel de la clause d'extension, la répartition des actions entre l'Offre Publique et le Placement Global ainsi que le Prix de l'Offre Publique et le Prix du Placement Global seront portés à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de la Société et d'un avis d'Euronext Paris relatif au dimensionnement final du Placement.

5.3 Fixation du prix

Prix auquel les actions seront offertes

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique (le "Prix de l'Offre Publique") sera égal au prix des actions offertes dans le cadre du Placement Global (le "Prix du Placement Global").

Il est prévu que le Prix de l'offre soit fixé par le Conseil d'Administration de la Société le 13 juillet 2007, étant précisé que cette date pourrait être reportée si les conditions de marché et les résultats de la construction du livre d'ordres ne permettaient pas de fixer le Prix de l'Offre dans des conditions satisfaisantes. La date de fixation du Prix de l'Offre pourra également être avancée en cas de clôture anticipé de l'OPO et du Placement Global.

Le Prix du Placement Global résultera de la confrontation de l'offre des actions dans le cadre du Placement Global et des demandes émises par les investisseurs dans le cadre du Placement Global selon la technique dite de "construction du livre d'ordres" telle que développée par les usages professionnels.

Les allocations seront effectuées sur la base des critères de marché suivants :

- capacité des investisseurs retenus à assurer un développement ordonné du marché secondaire ;
- quantité demandée ; et
- sensibilité au prix des demandes exprimées par les investisseurs.

Le Prix du Placement Global pourrait se situer dans une fourchette comprise entre 15,54 € et 18,06 € par action, fourchette qui pourra être modifiée à tout moment jusque et y compris le jour prévu pour la fixation du Prix du Placement Global. Cette information est donnée à titre strictement indicatif et ne préjuge pas du Prix du Placement Global qui pourra être fixé en dehors de cette fourchette.

En cas de modification de la fourchette de prix comme en cas de fixation du Prix de l'Offre Publique et du Prix du Placement Global en dehors de la fourchette indicative de prix, les nouvelles modalités de l'offre seront mentionnées dans une note complémentaire soumise, préalablement à sa diffusion, au visa de l'Autorité des marchés financiers, dont le résumé sera publié dans au moins un journal à diffusion nationale ou à large diffusion. La clôture de l'Offre Publique sera, le cas échéant, reportée de telle sorte que les donneurs d'ordres dans le cadre de cette offre disposent d'au moins deux jours de négociation après la publication de cette note complémentaire pour, s'ils le souhaitent, retirer leur acceptation avant la clôture de l'Offre Publique. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique.

Publicité du prix de l'offre

Le prix des actions offertes dans le cadre du Placement fera l'objet, le 13 juillet 2007, d'un communiqué de la Société et d'un avis d'Euronext Paris.

Eléments d'appréciation du prix

La fourchette indicative de prix, telle qu'elle est proposée dans la seconde partie du présent prospectus qui résulte de la décision prise le 20 juin 2007 par le conseil d'administration de la Société, et qui fait ressortir une capitalisation de la Société, après augmentation de capital, et avant clause d'extension, de 21,3 millions d'euros pour un prix égal au point médian de cette fourchette indicative de prix, est cohérente avec les résultats fournis par des méthodes de valorisation usuellement employées conformément aux pratiques de marché dans le cadre de projets d'introduction en bourse et applicables à la Société.

Cette fourchette indicative de prix a été déterminée par la Société et ses actionnaires conformément aux pratiques de marché après un processus au cours duquel a été prise en compte une série de facteurs, parmi lesquels une analyse financière réalisée sur la Société par Avenir Finance et sa perception par les investisseurs, la connaissance par l'établissement présentateur du secteur et de l'état actuel des marchés financiers. La fourchette indicative de prix a été définitivement fixée par la Société et ses actionnaires, notamment à partir de la synthèse d'informations qui lui ont été fournies à la suite de ce processus par l'établissement introducteur.

Le prix final retenu résultera de la procédure décrite à la section 5.3.1.1 de la seconde partie du présent prospectus.

Pour aboutir à la fourchette indicative de prix proposée, les éléments suivants ont été retenus.

Méthodes des multiples de comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers valorise une société sur base de ratios de valorisation (Valeur d'entreprise par rapport au Chiffre d'Affaires, Valeur d'entreprise par rapport au Résultat d'Exploitation, et la Capitalisation Boursière par rapport au Résultat Net) observés pour un groupe de sociétés comparables par leur secteur d'activité, leur rentabilité et leur profil de croissance.

Dans le cas de GROUPEMO, spécialisé dans la prestation de services à l'immobilier, il n'existe qu'une seule société exerçant les mêmes métiers : FONCIA, reprise au début 2007 par le groupe NATIXIS.

Le « peer group » a donc été élargi aux promoteurs immobiliers réalisant une partie de leur chiffre d'affaires dans des activités de services, écartant d'emblée ceux qui ne sont engagés que dans la promotion immobilière : cette activité présente une structure d'exploitation et des risques sans commune mesure avec la prestation de services.

Il a été retenu :

NEXITY (Eurolist A) : CA 2006 1.855Meuros. Leader de la promotion immobilière en France, NEXITY intervient sur le marché du logement (77% du CA) et de l'immobilier d'entreprise (18%) et réalise 5% de son CA dans la prestation de services immobiliers (gestion locative, syndic...).

ICADE (Eurolist A) : CA 2006 1.327Meuros. Un des principaux acteurs du marché de l'immobilier en France, ICADE exerce ses activités dans la promotion (56% du CA), l'investissement foncier (25%) et les services (exploitation et gestion de biens immobiliers : 19% du CA).

Les tableaux ci-dessous présentent les principaux agrégats financiers et les marges de rentabilité des sociétés comparables :

Consolidé Millions €	Données financières																Dette fin. nette 06
	CA				EBE				REX				RN				
	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	
FONCIA	431,1	495,8	563,7	621,0	68,4	89,3	103,9	102,0	61,7	75,5	88,5	85,8	41,3	44,2	52,5	56,5	140,8
OPERATEURS IMMOBILIERS																	
NEXITY	1 854,9	2 137,1	2 356,3	2 487,8	265,6	289,6	308,9	323,5	265,6	283,5	299,1	303,7	171,6	181,7	191,1	198,0	280,4
ICADE	1 327,2	1 512,4	1 664,3	1 811,0	262,3	333,4	375,0	399,3	180,9	259,0	292,1	336,7	72,7	158,0	181,5	217,7	602,0

Source : Reuters, IDMidcaps.

Consolidé Millions euros	CA 2006	Marges Annuelles											
		EBE/CA				REX/CA				RN/CA			
		06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E
GROUPEMO	10,2	8,0%	11,2%	13,2%	14,4%	7,8%	9,4%	11,4%	12,5%	5,6%	7,7%	9,5%	10,5%
FONCIA	431,1	15,9%	18,0%	18,4%	16,4%	14,3%	15,2%	15,7%	13,8%	9,6%	8,9%	9,3%	9,1%
OPERATEURS IMMOBILIERS													
NEXITY	1 854,9	14,3%	13,6%	13,1%	13,0%	14,3%	13,3%	12,7%	12,2%	9,3%	8,5%	8,1%	8,0%
ICADE	1 327,2	19,8%	22,0%	22,5%	22,1%	13,6%	17,1%	17,6%	18,6%	5,5%	10,4%	10,9%	12,0%
Moyenne		17,0%	17,8%	17,8%	17,5%	14,0%	15,2%	15,1%	15,4%	7,4%	9,5%	9,5%	10,0%

Le tableau suivant présente les multiples des sociétés comparables à GROUPEMO ; ils ont été calculés sur la base du dernier cours coté pour FONCIA (36€) et des cours relevés le 19 juin pour NEXITY (63€) et ICADE (61,6€).

Echantillon Retenu	Capi. Bours. MEUR	Valeur d'Ent. MEUR	Multiples de Valeur d'Entreprise															
			CA				EBE				REX				RN			
			06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E
FONCIA	1 190	1 331	3,1x	2,7x	2,4x	2,1x	19,5x	14,9x	12,8x	13,0x	21,6x	17,6x	15,0x	15,5x	28,8x	26,9x	22,7x	21,1x
OPERATEURS IMMOBILIERS																		
NEXITY	2 036	2 317	1,2x	1,1x	1,0x	0,9x	8,7x	8,0x	7,5x	7,2x	8,7x	8,2x	7,7x	7,6x	11,9x	11,2x	10,7x	10,3x
ICADE	5 762	6 364	4,8x	4,2x	3,8x	3,5x	24,3x	19,1x	17,0x	15,9x	35,2x	24,6x	21,8x	18,9x	79,3x	36,5x	31,7x	26,5x
Moyenne opérateurs immobiliers			3,0x	2,6x	2,4x	2,2x	16,5x	13,5x	12,2x	11,5x	22,0x	16,4x	14,8x	13,3x	45,6x	23,8x	21,2x	18,4x
Moyenne globale			3,0x	2,7x	2,4x	2,2x	17,5x	14,0x	12,4x	12,0x	21,8x	16,8x	14,9x	14,0x	40,0x	24,9x	21,7x	19,3x

Capitalisation boursière spot, au 19/06/07

Compte tenu du différentiel entre les différents comparables boursiers retenus et Groupimo, Avenir Finance applique une décote de taille de 20%, décote habituellement pratiquée par les analystes par rapport aux multiples des sociétés comparables :

Consolidé	Multiples de Valeur d'Entreprise															
	CA				EBE				REX				RN			
	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E	06	07E	08E	09E
Données de GROUIMO	10,2	15,1	18,2	21,0	0,8	1,7	2,4	3,0	0,8	1,4	2,1	2,6	0,6	1,2	1,7	2,2
x Multiple moyen après décote de 20%	2,4 x	2,1 x	1,9 x	1,8 x	14,0 x	11,2 x	9,9 x	9,6 x	17,5 x	13,4 x	11,9 x	11,2 x	32,0 x	19,9 x	17,4 x	15,4 x
= Valeur d'Entreprise	25	32	35	37	11	19	24	29	14	19	25	29				
- Dette financière nette	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5
- Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Actifs hors exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Valeur des Fonds Propres	22,3	29,7	32,3	34,5	8,9	16,4	21,5	26,7	11,3	16,6	22,2	27,0	18,3	23,3	29,9	34,1
Valorisation Pondérée	30,5				17,9				18,3				25,3			
Pondération	70% 30% 0%				70% 30% 0%				70% 30% 0%				70% 30% 0%			
Moyenne des valeurs obtenues	23,0															

L'application de la méthode des comparables valorise GROUIMO à 23M€.

Méthode des discounted cash-flows (DCF)

La méthode des discounted cash-flows (DCF) permet de valoriser l'entreprise sur la base de ses cash-flows futurs. Cette méthode est adaptée à la valorisation de Groupimo s'agissant d'une société qui évolue sur un secteur en croissance et extériorisant des cash-flows disponibles positifs, après financement des investissements d'exploitation et financement des besoins en fonds de roulement. La mise en oeuvre de cette méthode à partir d'hypothèses de travail établies par un analyste financier, de la société Avenir Finance est cohérente avec la fourchette de prix proposée dans le présent prospectus.

La Société ne communique aucune information prévisionnelle.

Les hypothèses retenues par l'analyste d'Avenir Finance, pour la valorisation par les DCF sont les suivantes :

- les prévisions pour la période 2007-2009 de chiffre d'affaires, de niveau de marge opérationnelle, d'investissements, de besoin en fonds de roulement,
- l'estimation d'une prime de risque propre à l'émetteur permettant de fixer le taux d'actualisation des flux futurs,
- une croissance du chiffre d'affaires de 10% par an en moyenne de 2009 à 2012,
- une diminution de la marge opérationnelle de 12,5% en 2009 à 10,5% en 2012,
- un WACC à 9,3%,
- un taux de croissance à l'infini de 1,5%,
- un taux d'imposition normatif à 33,33% au-delà de l'exercice 2009.

Compte tenu de ces hypothèses, la méthode de valorisation par les DCF permet d'estimer la valeur de GROUIMO à 19,1M€.

Discounted cash flows Millions euros	Réalisé	Prévisionnels						Valeur Terminale
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012
CA	10	15	18	21	24	26	28	
		48,8%	20,2%	15,7%	12,0%	10,0%	8,0%	
EBIT	0,8	1,4	2,1	2,6	2,9	3,2	2,9	2,9
Marge d'exploitation	7,8%	9,4%	11,4%	12,5%	12,5%	12,2%	10,5%	
- Impôt sur les sociétés	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4	-1,0	-1,1	-1,0	-1,0
Taux d'IS	15,8%	16,0%	16,0%	16,0%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%
= NOPAT	0,7	1,2	1,7	2,2	2,0	2,1	2,0	2,0
+ Amortissements	0,0	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
- Investissements	-1,3	-1,1	-1,0	-1,0	-0,9	-0,9	-0,8	-0,8
- Variation du BFR	0,0	0,8	0,3	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3
= Cash Flow Libre	-0,6	1,0	1,2	1,6	1,7	1,9	1,8	1,8
Taux de croissance		n.s.	18%	31%	3%	12%	-2%	
Valeur Terminale								24
Coefficient d'actualisation		0,96	0,88	0,80	0,73	0,67	0,61	0,61
Cash Flow libre actualisé		1,0	1,1	1,3	1,2	1,2	1,1	1,5

Valeur actuelle nette des Cash Flows Libres	7,0	32%
+ Valeur actuelle nette de la Valeur Terminale	14,7	68%
= Valeur D'entreprise	21,6	100%
- Dette Financière Nette (20/04/07)	-2,5	
= Valeur des Fonds Propres	19,1	
- Décote de Taille		
= Valeur des Fonds Propres après Décote	19,1	

Méthodes de valorisation non retenues

En revanche, ont été exclues car jugées non pertinentes les méthodes d'évaluation suivantes :

- actif net car cette méthode ne valorise pas la rentabilité future et les perspectives de la Société en termes de croissance
- dividendes actualisés car la Société ne distribue pas encore de dividendes à ses actionnaires
- multiples de transactions réalisées sur des sociétés comparables en raison du manque d'informations concernant le montant des transactions.

Synthèse de valorisation

Sur la base des deux méthodes de valorisation, la valeur d'équilibre de GROUIMO peut être estimée à 21M€.

Synthèse des méthodes de valorisation

En millions euros

Methode DCF		19,1
Application des multiples		23,0
Valorisation		21,1
% Comparable	50%	
% DCF	50%	
Fourchette de Valorisation	Basse	Haute
	18,9	23,2
	21,1	

Après la décote pré-IPO, variable entre 10% et 30%, le prix d'introduction devrait s'établir entre 14,7M€ et 18,9M€. A ces niveaux de valorisation, les multiples de capitalisation de GROUIMO avant augmentation de capital sont les suivants :

Multiples de sortie pré-monnaie	2007	2008	2009
Au prix de 18,9M€ (décote de 10%) :			
VE/CA	1,3	1,0	0,8
VE/EBIT	14,2	9,2	6,6
PER	16,2	11,0	8,6
Au prix de 16,8M€ (décote de 20%) :			
VE/CA	1,2	0,9	0,7
VE/EBIT	12,8	8,1	5,8
PER	14,4	9,8	7,6
Au prix de 14,7M€ (décote de 30%) :			
VE/CA	1,1	0,8	0,6
VE/EBIT	11,3	7,1	5,0
PER	12,6	8,6	6,7

Disparité de prix

Néant

5.4 Placement

Coordonnées du Listing Sponsor et du Prestataire de services d'investissements en charge du placement

Prestataire de services d'investissements

Avenir Finance : 53 rue la Boétie – 75008 Paris

Listing Sponsor

Avenir Finance Corporate : 53 rue la Boétie – 75008 Paris

Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires

Le service des titres et le service financier des actions de la Société est assuré par la Société Générale à Nantes.

Garantie

Le placement ne fera pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

L'opération devra être souscrite à hauteur d'au moins 75%. Si ce seuil n'est pas atteint, l'opération ne sera pas réalisée et les ordres reçus seront caducs et annulés.

Le début des négociations sur le titre n'interviendra donc qu'à l'issue des opérations de règlement livraison et après délivrance du certificat du dépositaire.

6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les actions existantes composant le capital de la Société à la date de la présente note d'opération et les actions nouvelles à émettre ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris.

Les conditions de cotation des actions seront fixées dans un avis d'Euronext Paris.

La première cotation des actions de la Société devrait avoir lieu le 13 juillet 2007. Les négociations devraient débiter au cours de la séance de bourse du 19 juillet 2007.

6.2 Places de cotation

Les actions de la Société ne sont actuellement admises aux négociations sur aucun marché boursier, réglementé ou non.

6.3 Offres concomitantes d'actions

Assemblée ayant autorisé l'émission des actions dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société qui s'est réunie le 30 mai 2007 a par ailleurs dans sa deuxième résolution a décidé :

- d'autoriser le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés (et dirigeants) de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- de supprimer en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation,
- de fixer à vingt six mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette autorisation,
- de limiter le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation,
- que le prix des actions à souscrire sera déterminé conformément aux méthodes indiquées à l'article L. 443-5 du Code du travail. Le conseil a tous pouvoirs pour procéder aux évaluations à faire afin d'arrêter, à chaque exercice sous le contrôle du commissaire aux comptes, le prix de souscription. Il a également tous pouvoirs pour, dans la limite de l'avantage fixé par la loi, attribuer gratuitement des actions de la société ou d'autres titres donnant accès au capital et déterminer le nombre et la valeur des titres qui seraient ainsi attribués.
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires

Conseil d'Administration décidant de l'émission des actions dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés

20 juin 2007

Faisant usage des pouvoirs que lui a conférés l'Assemblée Générale du 30 mai 2007, le Conseil décide, à l'unanimité, de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal maximal de 20.000 euros, réservée aux salariés et

dirigeants de la société et des sociétés qui lui sont liées, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce, adhérents au plan d'épargne d'entreprise (ou au plan d'épargne groupe), par émission, à un prix qui sera égal à 80% du prix de l'Offre à Prix Ouvert, d'un nombre maximum de 20.000 actions nouvelles de numéraire d'un montant nominal de 1 euro chacune, conférant aux souscripteurs les mêmes droits que les actions anciennes.

L'Offre Réservee aux Salariés sera ouverte exclusivement aux salariés des sociétés composant le Groupe adhérent au plan d'épargne d'entreprise ou au plan d'épargne groupe qui justifient d'une durée minimum d'ancienneté de trois mois dans GROUPE SA ou dans le Groupe.

Le prix de souscription prime incluse, qui devrait se situer dans une fourchette de prix allant de 12,43 euros à 14,45 euros sera fixé par une délibération ultérieure du Conseil d'Administration par référence au prix d'émission offert au public comme indiqué ci-dessus

Le prix sera libéré intégralement, en nominal et prime, par des versements en espèces à la date prévue pour le Règlement-livraison de l'Offre Réservee aux Salariés le 18 juillet 2007.

Les actions nouvelles auront droit à l'entier dividende à servir au titre de l'exercice en cours.

Les souscriptions seront reçues, au siège social, du 28 juin 2007 au 12 juillet à 17 heures.

Les bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés devront utiliser les bulletins de souscription qui leur seront délivrés par la Société. Pour être pris en compte, les bulletins de souscription devront avoir été reçus par la Société avant la clôture de la période de souscription. Chaque bénéficiaire de l'Offre Réservee aux Salariés ne pourra remettre qu'un seul bulletin de souscription et chaque bénéficiaire ne pourra souscrire qu'un nombre de 335 actions maximum.

Dans le cas où les demandes de souscriptions excéderaient globalement le nombre maximum d'actions offertes, elles seront réduites dans les conditions suivantes :

- Les demandes se situant au niveau ou en dessous d'un plafond égal à l'offre moyenne, arrondie par défaut à la valeur la plus proche d'un nombre entier d'actions, seront intégralement satisfaites dans la limite de ce plafond.
- Les demandes se situant au dessus seront servies, dans un premier temps à hauteur du plafond.
- L'offre globale restante sera, dans un deuxième temps, répartie proportionnellement aux fractions de demandes excédant le plafond.

En application de l'article L 443-5 du Code du travail et au titre de l'abondement, le Conseil décide, à l'unanimité, l'attribution gratuite d'une (1) action nouvelle pour deux (2) actions souscrites dans le cadre de l'Offre Réservee aux Salariés. En présence de rompus, le nombre d'actions gratuites attribuées sera arrondi au nombre entier immédiatement inférieur. Le nombre maximum d'actions sera ainsi de 10.000 portant le nombre total d'actions créées au titre de l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise à 30.000

La libération des actions gratuites se fera par imputation sur le compte « primes d'émission ».

Description de l'offre faite aux salariés

Bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés

L'offre Réservee aux Salariés est ouverte exclusivement aux salariés des sociétés composant le Groupe adhérent au PEE qui justifient d'une durée minimum d'ancienneté de trois mois dans Groupimo SA ou dans le Groupe.

Prix de l'Offre Réservee aux Salariés

Conformément aux dispositions de l'article L.443-5 du Code de Travail, le prix de souscription des actions émises dans le cadre de l'Offre Réservee aux salariés sera égal à 80% du prix de l'Offre. En cas de modification de la fourchette indicative de prix ou des modalités de l'Offre Réservee aux Salariés, les Bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés en seront informés dans les conditions prévues au paragraphe 5.3.1 du présent prospectus.

Modalités d'allocation des actions

Les bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés devront utiliser les bulletins de souscription qui leur seront délivrés par la Société. Pour être pris en compte, les bulletins de souscription devront avoir été reçus par la Société avant la clôture de la période de souscription. Chaque bénéficiaire de l'Offre Réservee aux Salariés ne pourra remettre qu'un seul bulletin de souscription et chaque bénéficiaire ne pourra souscrire qu'un nombre maximum de 335 actions.

Dans le cas où les demandes de souscriptions excéderaient globalement le nombre maximum d'actions offertes, elles seront réduites dans les conditions suivantes :

- Les demandes se situant au niveau ou en dessous d'un plafond égal à l'offre moyenne, arrondie par défaut à la valeur la plus proche d'un nombre entier d'actions, seront intégralement satisfaites dans la limite de ce plafond.
- Les demandes se situant au dessus seront servies, dans un premier temps à hauteur du plafond.
- L'offre globale restante sera, dans un deuxième temps, répartie proportionnellement aux fractions de demandes excédant le plafond.

Période de souscription

La période de souscription débutera le 29 juin et prendra fin le 12 juillet à 17 heures. En cas de modification du calendrier l'Offre Réservee aux Salariés, les bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés en seront informés dans les conditions prévues au paragraphe 5.3.1 du présent prospectus.

Bulletin de souscription

Les bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés devront utiliser les bulletins de souscription qui leur seront délivrés par la Société. Pour être pris en compte, les bulletins de souscription devront avoir été reçus par la Société avant la clôture de la souscription. Chaque bénéficiaire de l'Offre Réservee aux Salariés ne pourra remettre qu'un seul bulletin de souscription.

Résultat de l'Offre Réservee aux Salariés

Le résultat de l'Offre Réservee aux Salariés devra être versé au comptant à la date prévue pour le Règlement livraison de l'Offre Réservee aux Salariés, prévu le 18 juillet. L'admission aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext Paris des actions nouvelles émises dans le cadre de l'Offre Réservee aux Salariés sera demandée et fera l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris. Les premières négociations de ces actions devraient intervenir le....

Les actions souscrites seront inscrites en nominatif sur le registre des titres de la Société.

6.4 Contrat de liquidité sur actions

Un contrat de liquidité est en cours de discussion. Ce contrat, conforme à la charte AFEI, devrait être signé dans les prochains jours pour favoriser la liquidité sur le marché secondaire des actions Groupimo cotées sur le marché Alternext. Par ce contrat, Messieurs Kault, Mongnot, Nicolai et Plaissy devraient mettre à disposition de l'animateur des titres Groupimo et des espèces afin que l'animateur puisse intervenir pour le compte des parties sur le marché en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations ainsi qu'éviter des décalages de cours non justifiées par la tendance du marché. Groupimo informera le marché de la mise en œuvre de ce contrat par un communiqué de presse.

6.5 Stabilisation

Non applicable

6.6 Rachat d'actions propres

Non applicable

7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE

7.1 Actionnaires cédants

Nom	adresse
Phillipe KAULT	La Poterie, 97229 LES TROIS ILETS
Alain MONGNOT	186 bis route de Didier 97200 FORT DE France
Didier NICOLAI	16 rue de Basalte 97200 FORT DE France

7.2 Nombre et catégorie des actions offertes par les actionnaires cédants

Actionnaires	Nombre initial	% du capital*
Philippe KAULT	18 500	1,85
Didier NICOLAI	7 440	0,74
Alain MONGNOT	34 585	3,46

**En pourcentage du nombre d'actions constituant le capital de la Société à la date du présent prospectus*

7.3 Engagements de conservation des actions

Un pacte d'actionnaires a été signé le 20 avril 2007 pour une durée de dix ans.

Ce pacte organise les relations futures des quatre actionnaires fondateurs qui s'engagent à rester au capital de Groupimo pendant trois ans à compter de l'introduction en bourse, afin de montrer leur engagement dans le développement du groupe. Cet engagement d'inaliénabilité des titres comporte des dispositions dérogatoires (cession de 1% du capital par an, transfert de titres à une holding reprenant les engagements du pacte, transferts de la totalité de leurs actions par 3 au moins des 4 actionnaires au profit d'un même tiers, transferts d'actions réalisés par tout héritier d'un actionnaire)

8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Produits et charges relatifs à l'offre

Le produit brut de l'émission des actions nouvelles est estimé à environ 4 032 000 € en considérant que le nombre d'actions émises est de 240 000, hors cessions et opération réservée aux salariés, et que l'émission est réalisée à un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,8 € par action).

Sur les mêmes bases, la rémunération globale des intermédiaires financiers et le montant des frais juridiques, comptables et administratifs sont estimés à 500 K€ environ. Les frais juridiques, comptables et administratifs seront pris en charge par la Société. La rémunération globale des intermédiaires financiers sera prise en charge par la Société.

Le produit brut de l'émission des actions nouvelles est estimé à environ 3 024 000 € en considérant que le nombre d'actions émises est de 180 000, hors cessions et opération réservée aux salariés (réalisation de l'opération à hauteur de 75 %) et que l'émission est réalisée à un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,8 € par).

Sur les mêmes bases, la rémunération globale des intermédiaires financiers et le montant des frais juridiques, comptables et administratifs sont estimés à 450 K€. Les frais juridiques, comptables et administratifs seront pris en charge par la Société. La rémunération globale des intermédiaires financiers sera prise en charge par la Société.

9. DILUTION

9.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre

En cas d'émission réalisée à 100%, soit 240 000 actions nouvelles, hors cessions et opération réservée aux salariés, et en considérant que l'émission est réalisée à un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,8 € par action), le produit brut de l'émission s'élèverait à 4 032 000 €, soit une augmentation de capital de 270 000 € et une prime d'émission de 3 762 000 €.

Sur la base du prix de souscription de 16,8 € par action (point médian de la fourchette indicative de prix), la dilution résultant de l'offre s'établirait comme suit :

	avant opération	après opération		
		100%	avec extension	75%
actionnaire détenant 1% du capital	1%	0,79%	0,77%	0,83%
actionnaire détenant 1 action (en €)	2,38	4,86	5,22	4,24

Il est rappelé que la Société ne possède aucune action propre à la date du présent prospectus.

9.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

En supposant un nombre d'actions nouvelles émises égal à 240 000 actions nouvelles hors cessions et opération réservée aux salariés, l'incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire serait la suivante :

Incidence sur la participation dans le capital d'un actionnaire

Un actionnaire qui détiendrait 1% du capital de la Société préalablement à l'émission et qui déciderait de ne pas souscrire à l'émission des actions nouvelles verrait sa participation dans le capital de la Société passer à (en supposant l'augmentation de capital réservée aux salariés souscrite à 100%) :

- 0,79 % supposant une émission de 240 000 actions nouvelles hors cessions et opération réservée aux salariés, (hors clause d'extension), et à
- 0,77 % en supposant une émission de 276 000 actions nouvelles hors cessions et opération réservée aux salariés, (clause d'extension incluse).

Incidence sur la composition du capital social et du nombre de droits de vote correspondant

La répartition du capital et des droits de vote avant et après l'offre est susceptible d'évoluer comme suit (en supposant l'augmentation de capital réservée aux salariés souscrite à 100%) :

Nom	Avant opération			
	nombre		%	
	actions	droits de vote	actions	droits de vote
Philippe KAULT	249 999	249 999	25,00%	25,00%
Alain MONGNOT	249 999	249 999	25,00%	25,00%
Didier NICOLAI	249 999	249 999	25,00%	25,00%
Stéphane PLAISSY	249 999	249 999	25,00%	25,00%
Minoritaires groupe des créateurs	4	4	0,00%	0,00%
Salariés	0	0	0,00%	0,00%
Public	0	0	0,00%	0,00%
TOTAL	1 000 000	1 000 000	100,00%	100,00%

Nom	Après opération			
	nombre		%	
	actions	droits de vote	actions	droits de vote
Philippe KAULT	231 499	231 499	18,23%	18,23%
Alain MONGNOT	215 414	215 414	16,96%	16,96%
Didier NICOLAI	242 559	242 559	19,10%	19,10%
Stéphane PLAISSY	255 951	255 951	20,15%	20,15%
Minoritaires groupe des créateurs	4	4	0,00%	0,00%
Salariés	30 000	30 000	2,36%	2,36%
Public	294 573	294 573	23,19%	23,19%
TOTAL	1 270 000	1 270 000	100,00%	100,00%

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Ni Avenir Finance Corporate, ni Avenir Finance ne détiennent pour compte propre, directement ou indirectement, d'actions de la Société.

10.2 Responsables du contrôle des comptes

Cf paragraphe 1 du résumé du présent prospectus.

10.3 Rapport d'experts

La société d'expertise comptable EXCO ECE à Fort de France a réalisé deux attestations d'équité sur le prix de cession de 80% des parts des sociétés DFA et Bolamo à Groupimo, dont les conclusions sont reprises au paragraphe 23 du présent prospectus.

10.4 Informations provenant de tiers

La plupart des informations citées au paragraphe 6.3 Principaux marchés et concurrence sont issues de l'étude Xerfi sur l'administration de biens de décembre 2005 et de l'étude Xerfi sur les agences immobilières de décembre 2006.

ANNEXE / GLOSSAIRE

ADMINISTRATEUR DE BIENS

L'administrateur de biens est le mandataire d'un propriétaire ou d'un syndicat de copropriétaires pour gérer un ou plusieurs biens immobiliers : perception de loyers et des charges, conclusion de baux, entretien, réparation, etc. La profession est réglementée par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et par le décret du 20 juillet 1972. Les activités de gestion d'immeubles sont autorisées sous condition de l'obtention d'un mandat par le client à l'administrateur de biens.

AGENT IMMOBILIER

L'agent immobilier est un intermédiaire qui intervient en tant que mandataire du propriétaire, acheteur ou locataire lors de la vente ou de la location d'appartements, d'immeubles, maisons individuelles, etc. L'agent peut aussi assurer la gestion de biens immobiliers à partir du moment où il est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture de police intitulée « Gestion immobilière ». Les agents immobiliers doivent justifier d'une garantie financière fixée légalement à un minimum de 30 000 euros pour les « transactions sans maniement de fonds » et à 100 000 euros pour une garantie « transactions avec maniement de fonds ». L'agent est rémunéré par des honoraires qui lui sont acquittés uniquement lors de la conclusion de la transaction.

ASSURANCE RCP

L'agent immobilier doit souscrire à une assurance civile professionnelle qui couvre les risques liés à la profession : dommages corporels, matériel, immatériels, etc.

BAILLEUR

Personne physique ou morale qui loue un bien immobilier à usage d'habitation ou de bureaux. Les rapports entre bailleurs et locataires sont régis par la loi Mermaz-Malandain du 6 juillet 1989. Le bailleur a l'obligation d'offrir au locataire un logement décent en lui assurant la jouissance paisible de celui-ci.

CARTE PROFESSIONNELLE

Les agents immobiliers doivent détenir une carte professionnelle délivrée par le préfet valable 10 ans. Deux cartes différentes existent afin de distinguer les deux activités de transaction et de gestion immobilière, la carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » et la carte portant la mention « Gestion immobilière ».

CHARGES DE COPROPRIETE

Les charges de copropriété sont l'ensemble des dépenses et des frais nécessaires à la réparation et à l'entretien des parties communes. La loi du 10 juillet 1965 distingue deux types de charges :

- les charges « entraînées par les services collectifs et les équipements de services d'équipement commun » (ascenseur, chauffage collectif, eau, interphone, etc.),
- les charges « relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes » (y compris honoraires du syndic, salaire du gardien).

COMMISSION

La commission est la rémunération de l'agent immobilier en cas de réalisation d'une transaction (achat, vente et location), elle est réglementée par l'article 73 du décret d'application. Celui-ci stipule que l'intermédiaire ne peut recevoir d'autre rémunération que celle mentionnée dans le mandat. La rémunération prévue dans le mandat est forfaitaire et ne peut être modifiée que dans le cas où le prix figurant au contrat définitif est modifié par rapport au prix indiqué dans le mandat.

COPROPRIETE

Une copropriété est l'organisation de la propriété d'un immeuble réparti par lots entre plusieurs personnes. Ce régime juridique est réglementé par la loi du 10 juillet 1965 et est soumis à tout immeuble divisé.

GARANTIE FINANCIERE

Les agents immobiliers ont l'obligation dans le cadre de la loi Hoguet de justifier d'une garantie financière résultant d'un engagement écrit fourni soit par une entreprise d'assurance agréée, soit par un établissement de crédit ou tout établissement autorisé à effectuer des opérations de banques au sens de l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier. Le montant de cette garantie est de 100 000 euros pour « les transactions avec maniement de fonds », mais cependant elle a été fixée à 30 000 euros pour « les transactions sans maniement de fonds ».

GESTION LOCATIVE

La gestion locative est l'acte par lequel le bien locatif d'un propriétaire est pris en charge par un intervenant extérieur. Elle consiste moyennant rémunération à : rédaction des contrats de location, visite d'état des lieux, encaissement et révision annuelle des loyers, décompte des charges, renouvellement des baux, entretien courante de l'immeuble, etc.

HONORAIRES

Terme général désignant la rétribution d'un service ou d'une prestation apportée par un agent immobilier ou un administrateur de biens.

LOCATAIRE

Personne qui prend à bail un immeuble ou un objet mobilier. Les droits et les obligations du locataire sont définis par la loi Mermaz-Malandrain du 6 juillet 1989.

LOI CARREZ

Loi du 18 décembre 1996 visant à obliger le vendeur d'un bien immobilier de mentionner dans le contrat toute promesse ou compromis de vente. La loi prévoit que la surface énoncée à l'acte doit être comprise comme étant la superficie de la partie locative du lot. Si la surface exprimée s'avère être inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans la convention, l'acquéreur peut exiger une diminution de prix.

LOI HOGUET

Loi du 2 janvier 1970 réglementant les activités des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchand de listes, ...). L'objet de cette loi est de fixer les conditions d'accessibilité à la profession notamment à travers la possession d'une carte professionnelle délivrée par le préfet sous quatre conditions :

- l'agent doit prouver son aptitude professionnelle par le biais de diplôme et/ou d'expériences professionnelles,
- le professionnel doit justifier d'une garantie financière suffisante prévue par la loi,
- il doit attester d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle,
- il ne doit pas avoir une interdiction d'exercer.

La loi Hoguet s'adresse à toutes personnes physiques ou morales effectuant des opérations immobilières.

LOT

Un lot est une parcelle d'un lotissement destinée à la construction d'une maison individuelle. En copropriété, un lot est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

MANDAT

Acte par lequel le propriétaire d'un bien (le mandant) donne à une autre personne (le mandataire) le pouvoir d'accomplir en son nom plusieurs actes juridiques comme la vente, la location ou la gestion d'un bien. La loi Hoguet donne l'obligation à un administrateur de biens comme un agent immobilier de disposer d'un mandat écrit pour effectuer des transactions de biens immobiliers. Le mandat doit obligatoirement comporter :

- les identités des parties et les garanties professionnelles du mandataire,
- la désignation des biens concernés par le mandat avec une description précise,
- le montant des honoraires de gestion courante,
- la mission du mandataire et tous les actes que la mandant lui autorise et confie : durée du mandat, conditions de renouvellement, ...

SYNDIC

Le syndic est le représentant physique ou morale désignée par l'assemblée générale des copropriétaires. Sa fonction consiste à assurer l'administration de l'immeuble dépendant de la copropriété. Il fait fonction de secrétaire de l'assemblée générale des copropriétaires mais ne peut en aucun cas la présider. Le syndic est obligatoire depuis la loi du 10 juillet 1965.