



**GROUPE PROMEO SA**  
**Société Anonyme au capital de 3 061 374 euros**  
**Siège social : 3 quai de la République 34200 SETE**  
**430417600 RCS SETE**

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 29 juin 2007**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2006 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes.

\*\*\*\*\*

**RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE**

**ACTIVITE DU GROUPE**

**Une croissance soutenue des activités**

En 2006, le Groupe Proméo a enregistré une progression marquée de l'ensemble de ses activités. Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 84 320 927 € contre 76 305 841 € en 2005, soit une croissance de 9.5%.

Le chiffre d'affaires promotion immobilière s'inscrit en progression en 2006. Cette bonne performance est conforme aux objectifs de Groupe Proméo, elle s'appuie sur un excellent 2<sup>ème</sup> semestre 2006 qui a enregistré un nombre important de mise en chantier. Par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2005, l'activité progresse de 36%.

Le groupe réalise ainsi un résultat de 8 139 203 € en 2006.

La branche Hôtellerie de plein air a été constituée par la création de la société Village Center (capital 2 000 000 €), société mère des campings acquis par le groupe.

L'activité Hôtellerie de Plein Air progresse conformément aux prévisions. Notons que pour la saison 2006, Village Center a exploité 6 sites, totalisant 2.120 emplacements (dont 1.000 en mobil-home) ; pour la saison 2007, Village Center exploitera 25 villages, représentant près de 6.400 emplacements, soit un parc en hausse de 300 % en un an.

Enfin, l'immobilier d'investissement a poursuivi sa progression en conformité avec les objectifs stratégiques. Le chiffre d'affaires global s'inscrit à 3 086 000 € dont un chiffre d'affaires locatif qui s'établit à environ 1 858 000 € en hausse par rapport à 2005. Le parc locatif génère un rendement supérieur à 13 % et son taux d'occupation au 31/12 était de 96 %.

### **Une évolution favorable du mix produit**

L'Hôtellerie de Plein Air voit sa contribution au chiffre d'affaires progresser de 8 % à 10 % ; sa contribution au résultat net consolidé passant quant à elle, de 5 à 10 % sur la période.

Cette évolution ne tient pas compte des sites acquis au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 et n'intègre pas les ventes de mobil home. Ces deux éléments feront nécessairement progresser le chiffre d'affaires et la rentabilité de l'activité d'hôtellerie de plein air.

### **EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

Compte tenu du développement du groupe dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les revenus de l'activité de la société devraient progresser.

La dynamique de croissance confirmée au cours de l'exercice 2006 par la société Groupe Proméo SA et les sociétés qu'elle contrôle, s'appuie sur une stratégie claire qui assoit le développement de l'activité Hôtellerie de plein air sur une situation patrimoniale solide et une rentabilité importante du groupe.

Le développement de l'activité Hôtellerie de plein air restera soutenu au cours de l'exercice 2007 et la vente de mobile home sera généralisée sur la plupart des villages pour une contribution significative aux résultats du groupe.

L'activité de Promotion immobilière devrait poursuivre sa croissance régulière de l'ordre de 10 %.

L'activité Patrimoniale quant à elle continuera le développement de son parc locatif sur la base d'environ 5 000 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Le groupe s'emploiera donc à saisir toutes les opportunités de croissance en respectant un ratio d'endettement satisfaisant.

### **EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Le groupe a acquis, à travers sa filiale Village Center, 2 nouveaux campings financés à hauteur de 70 % par des emprunts :

- Les Vignes à LIT ET MIXE (40) d'une surface de 14,37 hectares comportant 450 emplacements, 4 \* moyennant le prix de 5 070 000 €
- Le Coteau de la Marine à Montagnac Montpezat ( 04), d'une surface de 12 hectares comportant 283 emplacements, 4 \* moyennant le prix de 3 100 000 €

Par ailleurs, le groupe exploite le camping « le Bois de Pleuven » d'une surface de 127 hectares, de type 4 \*; comportant 280 emplacements avec une délégation de service public de 19 ans de la mairie Saint Yvi (29).

## **DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIÉTÉ EST CONFRONTÉE**

Même si le Société n'identifie pas, à ce jour, de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique, autre que ceux figurant ci-dessous, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe, d'autres risques ou incertitudes que le Groupe n'a pas identifié, ou qu'il considère actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants, susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

### **Risques liés à l'environnement économique**

Les résultats et les perspectives de croissance de PROMÉO sont influencés par les conditions économiques internationales, nationales et régionales, notamment par l'état de la croissance économique, le niveau des taux d'intérêt, le taux de chômage, l'indice de confiance des consommateurs, l'indice de référence des loyers (IRL) et l'indice du coût de la construction (ICC). Le Groupe réalisant une part importante de son chiffre d'affaires et de ses résultats dans le domaine de la promotion immobilière, il est particulièrement exposé à toute dégradation de l'environnement conjoncturel de l'immobilier d'habitation en France.

Bien que le Groupe ait entamé récemment une politique de développement sur d'autres marchés locaux et diversifié ses canaux de distribution par l'intermédiaire de sa filiale IMNÉO, qui gère l'interface commerciale, PROMÉO n'est pas à l'abri d'une dégradation de la conjoncture économique au niveau local, national ou international, qui impacterait négativement la situation financière, le chiffre d'affaires et le résultat net du Groupe.

### **Risque foncier**

Le développement de programmes de PROMÉO est dépendant de l'offre de terrains disponibles et de critères tels que la superficie et la qualité. La concurrence, une diminution de l'offre de vente et la mise en place de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) sont susceptibles de faire augmenter les prix à l'achat de terrains. Cet accroissement des prix qui ne correspondrait plus aux critères d'investissement de PROMÉO, pourrait avoir une conséquence négative sur les comptes du Groupe.

### **Risques liés aux variations du marché immobilier**

Le marché de l'immobilier locatif est gouverné par le rapport entre l'offre et la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases marquées de croissance et de baisse. Ces variations affectent le prix d'achat des biens immobiliers, le prix des locations et la valeur des actifs.

Les évolutions du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de PROMÉO, que sur le développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

### **Risques climatiques**

PROMÉO est exposé aux risques météorologiques du fait de son activité d'hôtellerie de plein air. En effet, les sites exploités par le Groupe sont sujets à des risques tels que des fortes pluies, des vents violents, des tempêtes ou de la foudre. Les conditions météorologiques peuvent être un aléa important pour les vacanciers en quête de soleil.

### **Risques liés aux taux d'intérêt**

Les activités de promotion immobilière de PROMÉO peuvent être influencées par le niveau des taux d'intérêt. Ces activités bénéficient actuellement d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt bas. Toutefois, une augmentation significative des taux d'intérêt pourrait diminuer le niveau de demande pour des logements neufs, le rendement des investissements dans l'immobilier d'entreprise, et donc pourrait affecter le résultat du Groupe.

### **Risques liés à la réglementation applicable**

En tant que maître d'ouvrage de ses programmes immobiliers, le Groupe est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes.

Par ailleurs, le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'eau et la réglementation applicable aux installations classées.

Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique applicable aux agents immobiliers.

Enfin, en tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement et à la réglementation issue du droit de la consommation.

PROMÉO est tenu de respecter toute disposition légale visant à protéger les acquéreurs de biens immobiliers.

D'une manière générale, le Groupe est attentif à l'évolution de la réglementation applicable à son secteur d'activité afin de s'y adapter au mieux. Néanmoins, toute évolution de la législation pourrait entraîner l'apparition de nouvelles contraintes pour le Groupe et avoir des conséquences négatives sur son activité et/ou sa rentabilité.

Le Conseil d'Administration portera une attention particulière afin d'adapter les structures actuelles en fonction de la croissance future de notre société, notamment par une mise en œuvre de moyens opérationnels adaptés au développement du groupe.

### **ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT DU GROUPE**

Nous vous informons que le Groupe n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **COMPARABILITE DES COMPTES ET VARIATION DE PERIMETRE**

Le principe des méthodes comptables est strictement respecté à l'exception d'un changement de méthode dans la comptabilisation des honoraires de commercialisation d'IMNEO. Ces honoraires, réglés par IMNEO à des prestataires, sont désormais retraités à l'avancement.

\*\*\*\*\*

## **ACTIVITE DE LA SOCIETE GROUPE PROMEO SA**

### **SITUATION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE**

Dans le cadre de notre activité de holding, nous apportons notre concours aux filiales du groupe. La gestion de ses participations a rapporté 6 780 000 euros à la société Groupe Proméo SA.

Le chiffre d'affaires de la société pour l'exercice 2006 s'élève à 1 629 264 € pour un résultat net de 6 601 850 €.

L'entrée de la société sur le Marché Alternext d'Euronext Paris a permis la levée de 9 800 000 d'euros,

Dans le prolongement de la levée de fonds et à cette occasion, les capitaux propres ont connu une forte croissance et représentent 22 561 000 euros au 31 décembre 2006, contre 6 842 000 euros au 31 décembre 2005.

La trésorerie nette de la société s'établissait ainsi à 11 657 000 euros en fin d'exercice, contre 7 410 000 euros en fin d'exercice précédent.

### **FILIALES ET PARTICIPATIONS**

#### **- Activité des filiales et participations.**

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

Nous complétons ces informations par les éléments suivants :

#### **Activité de Promotion Immobilière :**

Le CA de l'activité Promotion Immobilière à 72 706 k€ est en progression de 6.2% en 2006. Son taux de rentabilité de 10.3 % à 7 470 k€ est particulièrement élevé malgré les charges fixes nouvelles liées au développement du groupe. Ces charges nouvelles sont pour plus de la moitié liées aux embauches qui ont pour vocation d'adapter le groupe aux défis futurs.

### **Activité d'Hôtellerie de plein air**

La branche d'Hôtellerie de plein air a poursuivi son développement par le rachat en 2006 de 20 nouveaux campings dont 6 ont été exploités sur l'exercice, ce qui porte le nombre de campings détenus à 22 en 2006. La capacité d'accueil est ainsi portée de 2 124 emplacements proposés à la clientèle sur la saison 2006 à 6 483 en fin d'exercice. Le CA de l'activité d'Hôtellerie de plein air a ainsi progressé de 6 008 k€ en 2005 à 8 528 k€ en 2006. Le résultat d'exploitation est de 1 506 k€ soit près de 18 % du CA.

### **Activité Patrimoniale**

L'activité poursuit un développement régulier par la mise en location de plus de 4 000 m<sup>2</sup> de locaux chaque année. Le Chiffre d'affaires global s'élève à 3 086 k€, dont un chiffre d'affaires locatif de 1 858 k€ pour 22 400 m<sup>2</sup>. La rentabilité sur investissement atteint 13 % avec un taux d'occupation de 96 %.

### **Perspectives d'avenir**

La société est confiante dans sa stratégie de diversification. Elle poursuivra donc son développement dans l'activité Hôtellerie de plein air à travers le rachat de nouveaux campings et le déploiement de l'activité vente de Mobile Home d'une part et la poursuite d'une croissance organique régulière de la Promotion Immobilière d'autre part, notamment dans le domaine du tourisme.

#### - Prises de participation ou prises de contrôle.

Nous vous signalons que notre Société a pris, au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

Le 15 janvier 2006, nous avons acquis 102 parts sociales supplémentaires de la société IMMO INVEST pour le prix de 500 000 euros, dont nous détenions auparavant 75 %. Notre participation se monte aujourd'hui à plus de 95 %.

Nous avons par ailleurs pris une participation à hauteur de 2 000 000 €, soit 100 % du capital de la SAS VILLAGE CENTER, constituée en janvier 2006.

#### - Cession de participations.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons cédé 375 parts de la SARL QUAI DES ARTS, soit 75 % de son capital pour la somme de 6 000 €.

Nous avons par ailleurs procédé à la dissolution anticipée des sociétés suivantes :

- SARL DOMAINE DE L'ARCHEON
- SARL QUAI DES NEREIDES
- SARL LE CLOS DES ROCHES GRISES,
- SARL LES RESIDENCES DU CENTRE

#### - Sociétés contrôlées.

Notre Société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

Nom de la société	% détenu	Nom de la société	% détenu
SARL IMMO FINANCES	99.95	SARL LE BEAUMARCHAIS	99.80
SARL LES JARDINS DU CENTRE	99.80	SARL ESPACE AVENIR	99.80
SARL LA TOUR ST JEAN	99.80	SARL IMMO INVEST	95.40
SARL LES PATIOS DU CANAL	99.80	SARL PEGLION	99
SNC DOMAINE DES GARRIGUES	99	SARL LE SARTHOIS	99.80
SARL IMNEO	99.80	SARL IMMO FINANCES AMENAGEMENT	99.99
SARL LES JARDINS DE L'ATLANTIQUE	74.80	SARL BERGES DU CANAL	99.80
SARL DOMAINE DE LA PINEDE	75	VILLAGE CENTER	100
BASTIDES SAINT CLAIR	50	ATRIUM	50
SARL LES TERRASSES DU PORTS	50	M3G IMMO	50

### **PERSONNES DETENANT UNE PARTICIPATION SIGNIFICATIVE DANS LE CAPITAL SOCIAL OU DES DROITS DE VOTE**

- Gilbert GANIVENQ, détenant 32.54 % du capital social
- Olivier GANIVENQ détenant 33.09 % du capital social

### **RESULTATS - AFFECTATION**

#### **- Examen des comptes et résultats de la société.**

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour les exercices précédents.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006, le chiffre d'affaires s'est élevé à 1 629 264 euros contre 150 000 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 136 471 euros contre 0 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des achats et variations de stocks est nul comme l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 725 409 euros contre 160 934 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 16 914 euros contre 865 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 624 320 euros contre 91 539 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à 210 052 euros contre 33 340 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié au 31 décembre 2006 s'élève à 18 contre 9 pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 30 787 euros contre 2 638 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres charges s'élève à 7 178 euros contre 0 euros pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 1 614 661 euros contre 289 315 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 151 075 euros contre -139 315 euros pour l'exercice précédent.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier de 6 681 691 euros (1 276 509 euros pour l'exercice précédent), il s'établit à 6 832 766 euros contre 1 137 194 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -130 euros contre -2 129 euros pour l'exercice précédent,
- de l'impôt sur les sociétés de 230 786 euros contre -10 869 euros pour l'exercice précédent,

le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2006 se solde par un bénéfice de 6 601 849.79 euros contre un bénéfice de 1 145 933,00 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 476,11%.

#### **- Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière de la Société.**

- Une augmentation du capital social a été réalisée à hauteur de 290 000 €, avec prime d'émission d'un montant de 9 547 819 €,
- Il est à noter une diminution des dettes de 4 387 000 € à 2 451 000 €,
- La trésorerie de la société est en nette augmentation puisqu'elle passe de 7 410 000 € à 11 657 000 €.
- L'activité de la société a porté notamment sur la création d'une filiale pour la branche hôtellerie de plein air «VILLAGE CENTER », capitalisée à hauteur de 2 000 000 € et à laquelle a été fait un apport en compte courant pour un montant de 3 410 000 €.
- Des avances aux filiales, nécessaires au développement de leurs opérations de promotion immobilière, ont été effectuées pour un montant de 1 720 000 €

**- Proposition d'affectation du résultat.**

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 6 601 849.79 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Bénéfice de l'exercice	6 601 849.79 euros
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A la réserve légale</li> <li>• A titre de dividendes aux actionnaires</li> </ul>	248 040.75 euros 826 570.98 euros
Soit 0.27 euros par action	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le solde, en totalité au compte "autres réserves »</li> </ul> qui s'élève ainsi à 6 121 473.47 euros.	5 527 238.06 euros

Il est précisé que :

- le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 éligibles à la réfaction de 40 % pour les actionnaires nominatifs s'élève à 569 926.80 euros,

Le paiement des dividendes sera effectué à compter du 15 juillet 2007

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 21 734 781.93 euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons les distributions de dividende effectuées au titre des trois derniers exercices.

EXERCICES	DIVIDENDE/action	REVENU GLOBAL
31.12.2003	120 €	60 000 €
31.12.2004	120 €	60 000 €
31.12.2005	0,26 €	720 557.24 €

**- Dépenses non déductibles fiscalement.**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard des articles 39-4 et 39-5 du Code général des impôts.

**- Tableau des résultats des cinq derniers exercices.**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

### **ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT.**

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### **PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice.

La proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce s'élevait au 31.12.2006 à 0 %.

### **CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux administrateurs et aux Commissaires aux comptes.

### **ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

Nous vous précisons qu'aucun mandat d'administrateur ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

#### **- Liste des mandats et fonctions**

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

<b>Nom, mandat et adresse professionnelle,</b>	<b>Durée du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société</b>
<b><u>Gilbert Ganiveng</u></b> Président du Conseil d'administration et Directeur général, (3, quai de la République, 34200 Sète)	6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cogérant de la SARL SFP Immo Finances</li> <li>- Gérant de la SARL Immo Invest</li> <li>- Gérant de la SARL Lotisol</li> <li>- Gérant de la SARL Peglion</li> <li>- Cogérant de la SARL AG Lotissements</li> <li>- Gérant de la SARL La Tour de St-Jean</li> <li>- Gérant de la SNC Domaine des Garrigues</li> <li>- Cogérant de la SARL M3G Immo</li> <li>- Gérant de la SARL Les Bastides St Clair</li> <li>- Président de la SAS Perret</li> <li>- Président de la SAS Camping Aqua Viva</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Président de la SAS Camping de L'Europe</li> <li>- Gérant de la SCI Le Cavalier</li> <li>- Cogérant de la SARL FG Invest</li> <li>- Gérant de la SARL Domaine de la Caumette</li> <li>- Gérant de la SCI de L'Etang de Thau</li> <li>- Président de la S.A.S. Camping des Tours</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. Immovi</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. L'Orée des Bois</li> <li>- Gérant de la S.C.I. Nébert</li> <li>- Président de la S.A.S. Village Center</li> <li>- Président de la S.A.S Le Domaine Des Iscles</li> <li>- Gérant de la SCI Les Piboules</li> <li>- Gérant de S.A.R.L. Camping le Sylvacane</li> <li>- Gérant de l'EURL Le Neptune</li> <li>- Gérant de la SCI</li> <li>- Président de la S.A.S. Le Neptune</li> <li>- Gérant de la SCI Camp De La Font</li> <li>- Président de la S.A.S. Le Moulin de David</li> <li>- Gérant de la S.C.I.. Le Moulin de David</li> <li>- Président de la S.A.S. Escapadse T erre Océane</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Aureilhan</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Lanobre</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Plouescat</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Les Iles Passy</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Chalonnnes</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Brain sur l'Authion</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L Montpon</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Munster</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Brantome</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Quinson</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Souillac</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L ETO Seppois le Bas</li> </ul>
<p><b><u>Olivier Ganiveng</u></b> Directeur général délégué, (3, quai de la République, 34200 Sète)</p>	<p>6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cogérant de la SARL SFP Immo Finances</li> <li>- Cogérant de la SARL Imnéo-Immo Vente</li> <li>- Gérant de la SARL Les Jardins du Centre</li> <li>- Gérant de la SARL Beaumarchais</li> <li>- Gérant de la SARL Mas des Cigales</li> <li>- Gérant de la SARL Espace Avenir</li> <li>- Gérant de la SARL Mont des Flandres</li> <li>- Gérant de la SARL Les Jardins des Pyrénées</li> <li>- Gérant de la SARL Clos des Roches Grises</li> <li>- Gérant de la SARL Mas des Vignes</li> <li>- Gérant de la SARL Quai des Arts</li> <li>- Gérant de la SARL L'Atrium</li> <li>- Gérant de la SARL Le Sarthois</li> <li>- Gérant de la SARL Les Bastides du Soleil</li> <li>- Gérant de la SARL Le Patio du Canal</li> <li>- Gérant de la SARL Sud Finances</li> <li>- Gérant de la SARL L'Orangerie</li> <li>- Gérant de la SARL Immo Finances Aménagement</li> <li>- Gérant de la SARL Les Jardins de l'Atlantique</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérant de la SARL Domaine des Berges du Canal</li> <li>- Cogérant de la SARL Domaine de la Pinède</li> <li>- Cogérant de la SARL Les Terrasses du Port</li> <li>- Gérant de la SARL Sud Finance</li> <li>- Gérant de la SCI Oliane (en tant que représentant de la SARL Sud Finance)</li> <li>- Gérant de S.A.R.L. Village Center Gestion</li> <li>- Co-Gérant de la S.A.R.L. Clermont Ampère</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. Domaine de Manon</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. Domaine du Golf</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. Domaine du Bosquet</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. Proméo Ouest</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L. Aquarelle</li> <li>- Gérant de l'EURL Château La Devèze</li> <li>- Gérant de l'EURL Demeures du Ventoux</li> <li>- Gérant de la S.C.I. Bas Fournaux</li> <li>- Gérant de la S.C.I. Ballaruc L'Etang</li> <li>- Gérant de la S.A.R.L Service Montpellier Promotion</li> </ul>
<b><u>Daniel SPYCKERELLE</u></b> Administrateur, (3, quai de la République, 34200 Sète)	6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010	Néant
<b><u>Frédéric BOURELLY</u></b> Administrateur, (4, rue de Dublin, 34200 Sète)	6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gogérant de la SARL IMNEO (IMMO VENTES)</li> <li>- Co-gérant de la S.C.I. Nîmes Est</li> </ul>
<b><u>Alain DEGRASSAT</u></b> Administrateur (112, avenue de Paris, 94300 Vincennes)	6 ans à compter du 3 novembre 2006, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	- Gérant de la SARL CORPORATE DEVELOPPEMENT ET COMMUNICATION

**- Rémunération et avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chacun des mandataires sociaux**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés, durant l'exercice, à chaque mandataire social détenant un mandat dans une société cotée, tant par la Société que par des sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce et par la société contrôlant celle dans laquelle ils exercent leur mandat.

Au titre de l'exercice écoulé, les mandataires sociaux ont perçus les rémunérations et avantages suivants :

VERSES PAR GROUPE PROMEO SA	Brut 2006	Avantages en nature	Frais de déplacement	Jetons de présence
Gilbert Ganivenq	110 563	8 000	37 564	
Olivier Ganivenq	110 638	8 370	15 241	
Daniel Spyckerelle	63 289	0	0	
Alain Degrassat	0	0	0	

VERSES PAR IMMO FINANCES	Brut 2006	Avantages en nature	Frais de déplacement
Gilbert Ganivenq	30 000		
Olivier Ganivenq	30 000		

VERSES PAR IMNEO	Brut 2006	Avantages en nature	Frais de déplacement
Frédéric BOURELLY	107 289	0	20 105

#### **- Jetons de présence.**

Vous voudrez bien statuer enfin sur le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration pour l'exercice en cours et chacun des exercices ultérieurs, que nous vous proposons de fixer à 30 000 euros.

#### **INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce, et des articles 148-2 et 148-3 du décret du 23 mars 1967, nous vous indiquons ci-après la manière dont votre société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

#### **- Informations sociales**

Au 31 décembre 2006, la société employait 18 personnes dont 11 femmes et 7 hommes. 17 personnes disposaient d'un CDI et une personne d'un CDD.

L'effectif du groupe au 31 décembre 2006 était le suivant :

Secteur	Total	Femmes	Hommes	CDI	CDD
Promotion	56	36	20	51	5
Hôtellerie	61	31	30	56	5
Gestion Patrimoniale	1	0	1	0	1
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>67</b>	<b>51</b>	<b>107</b>	<b>11</b>

La société met actuellement en place un intéressement au profit des salariés, dans certaines filiales du groupe.

Les salaires et charges sociales du groupe ont évolués comme suit :

	31.12.2006	31.12.2005
SALAIRES	3 330 220	2 503 637
CHARGES SOCIALES	1 219 932	816 107

#### **- Informations environnementales**

La société est soucieuse de la qualité de ses réalisations au regard des économies d'énergies et du développement durable.

Elle est également soucieuse de la qualité environnementale de ses créations.

#### **INFORMATION SUR LES RISQUES DE MARCHE (Taux, change, actions)**

Notre société n'utilise pas d'instrument financier de couverture dans la mesure où elle n'est pas exposée au risque de change.

La dette financière est marginalement à taux variable, ce qui ne présente pas de risque significatif lié à la variation des taux d'intérêt.

#### **AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a consenti, lors de sa réunion du 16 novembre 2006 des cautions, avals et autres garanties dans la limite d'un plafond global de 15 000 000 euros.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'un an. A ce jour le montant des cautionnements donnés par le président est de 14 285 054 €.



Vous allez également être informés par votre Conseil d'Administration, dans son rapport spécial établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce concernant les options de souscription ou d'achat d'actions.

Votre Conseil vous invite, après la lecture des rapports présentés par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à SETE  
Le 15 mai 2007  
Le Conseil d'Administration



**Société Anonyme au capital de 3 061 374 euros**  
**Siège social : 3 quai de la République 34200 SETE**  
**430417600 RCS SETE**

**Tableaux de résultats des cinq derniers exercices**

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	3 061 374	2 771 374	8 000	8 000	8 000
Nombre d'actions ordinaires	3 061 374	2 771 374	NA	NA	NA
Nombre d'actions à dividende prioritaire	0	0	0	0	0
Nombre maximum d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 629 264	150 000	0	0	0
Résultat avant impôts, participation, dotation	7 080 147	1 137 702	1 511 478	890 161	361 056
Amortissements et provisions					
Impôt sur les bénéfices	230 786	- 10 869	122 875	0	0
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions	247 511	2 638	6 594	6 594	6 594
Résultat net	6 601 850	1 145 933	1 382 009	883 567	354 462
Résultat distribué		720 557	60 000	60 000	0
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Par action - résultat après impôts, participation avant dotation	2,24	0,41	NA	NA	NA
Par action - résultat après impôts et dotation	2,16	0,41	NA	NA	NA
Dividende distribué		0,26	NA	NA	NA
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	14	3	0	0	0
Montant de la masse salariale	624 320	91 539	0	0	0
<i>Cotisations sociales et avantages sociaux</i>	<i>210 052</i>	<i>33 340</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>