

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

<p><b>RAPPORT SPECIAL SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 29 juin 2007</b></p>
---

Mesdames, Messieurs,

En complément du rapport de gestion établi par notre Conseil d'Administration et en application de l'article L.225-37 nouveau du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport spécial, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général.

## **I - PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL.**

### **1.1 Composition du Conseil.**

Le Conseil d'Administration est composé, à ce jour, de 5 membres, nommés pour 6 ans.

Vous trouverez en annexe au présent rapport les noms des administrateurs en fonction, la date d'expiration de leurs mandats ainsi que les fonctions et mandats exercés dans d'autres sociétés.

### **1.2 Organisation des travaux du Conseil.**

Le Président organise les travaux du Conseil dont le fonctionnement n'est pas régi par un règlement intérieur.

Le Conseil a mis en place un Comité d'Audit.

D'une manière générale, le Comité d'Audit a pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société telle que prévue par la loi, et le cas échéant un devoir d'alerte en cas d'irrégularité ou d'anomalie identifiée dans les états financiers ou les procédures de contrôle de la Société.

De manière plus détaillée, les missions du Comité d'Audit sont les suivantes :

- Examiner la pertinence et la permanence des méthodes comptables adoptées pour

l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés de la Société.

- Examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société tels que présentés par la Direction Générale avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration. A ce titre, il entend les commissaires aux comptes et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

- Le Comité d'Audit est chargé de vérifier le fonctionnement de procédures internes, adaptées à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires du groupe. Il assiste le Président du Conseil d'administration pour la rédaction du rapport sur le contrôle interne et les travaux du Conseil.

- Veiller à la qualité de l'information délivrée aux actionnaires et à ce titre être tenu informé des risques majeurs, y compris les litiges et les engagements financiers.

- Participer aux propositions de nomination et de remplacement des commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales sur lesquelles il formule un avis.

Il s'assure de l'indépendance des commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers. Il examine, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et prend connaissance des honoraires facturés, ainsi que de toute proposition de mission et des honoraires estimés pour celle-ci.

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

### 1.3 Convocations au Conseil, fréquence des réunions et participation.

Les administrateurs sont convoqués par le Président au moins un jour à l'avance par tout moyen même verbal.

Conformément à l'article L. 225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes sont convoqués à toutes les séances du Conseil d'Administration qui examinent ou arrêtent les comptes annuels ou intermédiaires.

Au cours de l'exercice écoulé, notre Conseil s'est réuni onze fois.

L'agenda des réunions du Conseil d'Administration et le taux de participation ont été les suivants :

<b>DATE</b>	<b>TAUX PRESENCE</b>	<b>ORDRE DU JOUR</b>
<b>21/04/2006</b>	<b>100%</b>	- examen des comptes annuels de l'exercice clos - toutes décisions à prendre pour la préparation et la convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui sera appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2005
<b>01/06/2006</b>	<b>100 %</b>	- Régularisation de l'AGE du 23.10.2005 - augmentation de capital social,

		- nouvelle date de convocation de l'AGO annuelle, - convocation de l'AGE
<b>05/06/2006</b>	<b>100 %</b>	Autorisation générale de caution
<b>15/06/2006</b>	<b>100 %</b>	Autorisation générale de caution
		- Attribution de jetons de présence au Conseil d'Administration ; - Nomination d'un administrateur indépendant. - Refonte des statuts de la Société notamment par la mise en place d'un comité d'audit ; - Augmentation de capital social de la Société par émission d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières, avec maintien du droit préférentiel de souscription et délégation de compétence au Conseil d'administration à cet effet ; - Augmentation de capital social de la Société par émission d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne, et délégation de compétence au Conseil d'administration à cet effet ; - Option de surallocation ; - Augmentation du capital social réservée aux salariés de la Société dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ; - Mise en œuvre des délégations ; - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités. - Convocation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires, - Préparation du rapport et du projet de résolutions,
<b>29/09/2006</b>	<b>100 %</b>	- Questions diverses.
<b>05/10/2006</b>	<b>100 %</b>	Autorisation de caution solidaire
<b>16/11/2006</b>	<b>100%</b>	Pouvoirs donnés au DG à l'effet que la société GROUPE PROMEO SA cautionne les engagements de ses filiales - Décision de principe d'une augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription, appel public à l'épargne en France et un placement global comportant un placement en France et un placement privé international dans certains pays (hors Etats-Unis d'Amérique, Japon et Canada) ; - Fixation d'une fourchette de prix pour l'offre à prix ouvert ; - Approbation des différents contrats et documents devant être signés dans le cadre de l'Offre ; - Questions diverses,
<b>21/11/2006</b>	<b>80 %</b>	- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.
<b>29/11/2006</b>	<b>60 %</b>	- Augmentation de capital en numéraire avec suppression du

		<p>droit préférentiel de souscription, par appel public à l'épargne en France et un placement global comportant un placement en France et un placement privé international dans certains pays (hors Etats-Unis d'Amérique, Japon et Canada) dans le cadre de l'admission des actions sur le marché Alternext d'Euronext Paris ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fixation d'un prix unitaire des actions à émettre ;</li> <li>- modification des statuts sous condition suspensive de la réalisation définitive de l'augmentation de capital ;</li> <li>- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales,</li> <li>- questions diverses.</li> </ul> <p>- constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital,</p> <p>- constatation de l'admission aux négociations et la première cotation des actions de la Société sur le marché Alternext d'Euronext Paris,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modification corrélative des statuts,</li> <li>- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales,</li> <li>- questions diverses</li> </ul>
<b>4/12/2006</b>	<b>80 %</b>	
<b>6/12/2006</b>	<b>100 %</b>	Nomination des membres du comité d'audit

#### 1.4 Information des administrateurs.

Les administrateurs reçoivent tous les documents et informations nécessaires à leur mission avant chaque réunion du Conseil. Ils reçoivent aussi régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société.

#### 1.5 Tenue des réunions et décisions adoptées.

Les réunions du Conseil qui se sont déroulées au cours de l'année 2006 ont été présidées par le Président du Conseil d'Administration.

A l'issue de chaque réunion, un procès-verbal est établi par le secrétaire nommé par le Conseil puis arrêté par le Président, qui le soumet à l'approbation du Conseil lors de la réunion suivante. Les procès-verbaux sont retranscrits dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur.

## II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE.

Les procédures de contrôle interne mises en place par notre Société ont pour but de s'assurer de la fiabilité des comptes et de la gestion financière, et de la maîtrise des risques inhérents à l'activité de la Société. L'organisation du contrôle interne s'articule de la façon suivante :

### 1-1 Description synthétique du système comptable.

Les principaux éléments ci-après précisent l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires.

La production des informations comptables et financières de la Société est sous la responsabilité du Directeur Comptable, rattaché directement au Directeur Administratif et Financier. Ce dernier assure également la gestion de la trésorerie de la Société.

Le système comptable est composé de comptabilités dont le pilotage et le contrôle sont assurés au sein du service comptable par le Directeur Comptable et le Directeur Administratif et Financier.

La consolidation des comptes de notre Société est assurée par un cabinet d'expertise comptable, lequel a en charge l'élaboration des comptes consolidés et de l'information financière en annexe, dans le cadre d'un contrat de prestation de services passé le 11 janvier 2007.

Le système informatique de gestion comptable, récemment mis en place pour faire face au développement de la société, est un progiciel du marché dont la maintenance est assurée par la société Sage qui en est l'éditeur.

La tenue de la comptabilité de la Société est régie par les lois et règlements en vigueur en la matière sur le territoire français. Elle est encadrée par un manuel de procédures comptables récemment créé et mis à jour par la Société.

L'organisation des contrôles, outre l'intervention des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et semestriels, combine le contrôle hiérarchique sur les opérations, le contrôle d'un expert comptable mandaté, les investigations de la direction en charge du contrôle interne, les travaux du contrôle de gestion, ainsi que des investigations et travaux du comité d'audit dans le cadre des attributions faites par le Conseil d'Administration.

### 1-2 Description synthétique des procédures de contrôle interne.

Les procédures de contrôle interne portent sur les éléments significatifs des activités du groupe et sont aujourd'hui pour l'essentiel centralisées par le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué qui ont une parfaite connaissance des activités et spécificités du groupe.

Le système d'engagement des dépenses et les règlements des factures passent par l'approbation et la signature de l'un ou de l'autre.

Compte tenu de la réglementation particulière applicable à ses activités, qui relèvent notamment du droit à la construction, le respect de la législation et de la réglementation en vigueur par la Société est régulièrement contrôlé par le Directeur Général Délégué.

La Société s'est dotée le 2 juillet 2006 d'un poste de Directeur Administratif et Financier notamment en charge du contrôle interne et dont une partie de la mission est d'assurer l'élaboration et la formalisation des procédures, en collaboration avec les directions et les services concernés, ainsi que de réaliser ultérieurement les premiers contrôles d'application.

Cette formalisation s'inscrit dans le cadre de la mise en place de délégations au niveau des responsables de filiales qui ont pour vocation à terme de décharger la direction générale du contrôle au quotidien des activités du groupe.

La Société a été introduite en bourse sur le marché Alternext d'Euronext Paris. Elle est soumise à ce titre à des contrôles du respect des obligations légales ou réglementaires, en particulier dans le domaine de la communication de son information financière. Ces contrôles peuvent avoir lieu à tout moment à l'initiative de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'examen du contrôle interne de la Société relève en outre du comité d'audit institué par le Conseil d'Administration évoqué plus haut. Le comité d'audit s'est réuni pour la première fois le 26 avril 2007. Son rapport remis au Président est globalement positif. Il a été examiné avec attention et l'ensemble de ses remarques ont été intégré au planning des travaux d'amélioration et de suivi des procédures sur 2007.

D'une façon générale, les procédures de contrôle interne reposent essentiellement sur le contrôle des opérations par la hiérarchie, avec appui le cas échéant sur des procédures codifiées et sur les processus de reporting mis en place (tableaux de bord, etc.)

Dans le domaine de l'identification et de l'évaluation des principaux risques, la Société a mis en place une cartographie des risques à l'occasion de l'audit juridique préalable à son entrée sur le marché Alternext.

Les risques de nature juridique sont suivis par un prestataire externe en collaboration avec le management. La Société couvre les risques inhérents à son exploitation et à ses opérations par des assurances spécifiques.

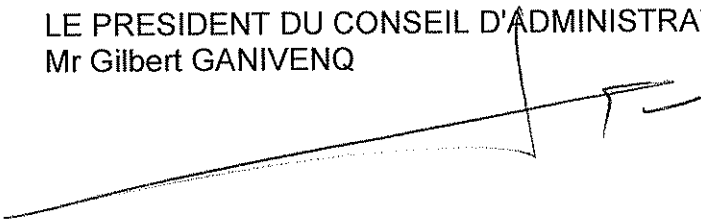
Le suivi de la gestion et de l'exploitation de la Société est assuré par la direction générale et la direction financière qui établissent les budgets et prévisions à court et moyen terme (business plan), analyse les écarts de réalisation, élabore les tableaux de bord, et assure un suivi de la rentabilité des activités.

### III - LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL.

Enfin, il est précisé que le Conseil d'Administration n'a pas apporté de limitations particulières aux pouvoirs des Directeurs Généraux.

Fait à SETE  
Le 23 avril 2007

LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Mr Gilbert GANIVENQ

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Ganivenq', written over a horizontal line. The signature is slanted upwards to the right.

## ANNEXE 1

### Membres du Conseil d'administration

Les membres du Conseil d'administration de la Société, sont, à ce jour, les suivants :

Nom, mandat et adresse professionnelle,	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices par l'administrateur en dehors de la Société et non exercés à la date d'enregistrement du document de base
<u>Gilbert Ganiveng</u> 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><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</li></ul>	Gérant d'une partie des S.A.R.L. constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers.

---

erre Océane  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Aureilhan  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Lanobre  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Plouescat  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Les Iles  
Passy  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Chalennes  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Brain  
surl' Authion  
- Gérant de la S.A.R.L Montpon  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Munster  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Brantome  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Quinson  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Souillac  
- Gérant de la S.A.R.L ETO Seppois le  
Bas

Olivier Ganiveng  
Directeur général délégué,  
(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

- Cogérant de la SARL SFP Immo  
Finances  
- Cogérant de la SARL Imnéo-Immo  
Vente  
- Gérant de la SARL Les Jardins du  
Centre  
- Gérant de la SARL Beaumarchais  
- Gérant de la SARL Mas des Cigales  
- Gérant de la SARL Espace Avenir  
- Gérant de la SARL Mont des Flandres  
- Gérant de la SARL Les Jardins des  
Pyrénées  
- Gérant de la SARL Clos des Roches  
Grises  
- Gérant de la SARL Mas des Vignes  
- Gérant de la SARL Quai des Arts  
- Gérant de la SARL L'Atrium  
- Gérant de la SARL Le Sarthois  
- Gérant de la SARL Les Bastides du  
Soleil  
- Gérant de la SARL Le Patio du Canal  
- Gérant de la SARL Sud Finances  
- Gérant de la SARL L'Orangerie  
- Gérant de la SARL Immo Finances  
Aménagement  
- Gérant de la SARL Les Jardins de  
l'Atlantique  
- Gérant de la SARL Domaine des  
Berges du Canal  
- Cogérant de la SARL Domaine de la  
Pinède  
- Cogérant de la SARL Les Terrasses  
du Port  
- Gérant de la SARL Sud Finance  
- Gérant de la SCI Oliane (en tant que  
représentant de la SARL Sud Finance)  
- Gérant de S.A.R.L. Village Center  
Gestion  
- Co-Gérant de la S.A.R.L. Clermont  
Ampère  
- Gérant de la S.A.R.L. Domaine de  
Manon

Gérant d'une partie des SARL  
constituées par le Groupe pour chacun  
des programmes immobiliers  
commercialisés.

- Gérant de la S.A.R.L. Domaine du Golf
- Gérant de la S.A.R.L. Domaine du Bosquet
- Gérant de la S.A.R.L. Proméo Ouest
- Gérant de la S.A.R.L. Aquarelle
- Gérant de l'EURL Château La Devèze
- Gérant de l'EURL Demeures du Ventoux
- Gérant de la S.C.I. Bas Fournaux
- Gérant de la S.C.I. Ballaruc L'Etang
- Gérant de la S.A.R.L. Sevice Montpellier Promotion

Daniel SPYCKERELLE  
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

Frédéric BOURELLY  
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

- Gogérant de la SARL IMNEO (IMMO VENTES)
- Co-gérant de la S.C.I. Nîmes Est

Alain  
DEGRASSAT  
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

Représentant d'ISM S.A. aux Conseils d'Administration de :

- Selectibail
- Rapée Bercy
- Bail Investissement
- Grand Ecran Participations
- Addvim Services Management
- Addvim Property Management
- Addvim Asset Management
- Addvim Crédit-Bail Management

Administrateur de Deltis

Président de Primabail

Dans le cadre de ses fonctions auprès de ISM S.A., M. Degrassat a été amené à être gérant d'un certain nombre de E.U.R.L. et S.A.R.L.