

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

GROUPE PROMEO SA

RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

**RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,
GROUPE PROMEO SA
547 quai des Moulins
BP 34
34201 SETE cedex

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission ; ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. Conventions autorisées au cours de l'exercice

A. Convention d'intégration fiscale

Nature et objet de la convention :

Modalités :

- Paiement par la société intégrée de l'impôt sur les sociétés dû à raison de ses bénéfices ainsi que de l'IFA (impôt forfaitaire annuel) à l'intégrante ;
- La société mère bénéficiera seule de l'économie d'impôt ou supportera seule la charge d'impôt supplémentaire éventuellement due au titre de l'option pour le régime de l'intégration ;
- la créance de la société mère sur la fille sera exigible au jour de l'exigibilité de l'impôt telle qu'elle le serait en l'absence d'option pour l'intégration ;
- la société mère supportera seule le paiement de la contribution sociale de 3,3% ;
- en cas de sortie de la fille du périmètre d'intégration, la mère en supportera tous les surcoûts.

Date de prise d'effet : 1^{er} janvier 2009

Administrateurs concernés :

Monsieur Gilbert GANIVENQ, Président Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Président des sociétés SAS ESCAPADES TERRE OCEANE et SAS VILLAGE CENTER, Gérant de la SARL OREE DES BOIS.

Monsieur Olivier GANIVENQ, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA et Gérant de la SARL LES BASTIDES DU SOLEIL.

(3)

<i>Filiales Concernées</i>	<i>Impôt sociétés 2009 payé</i>
SAS ESCAPADES TERRE OCEANE	-152 277 €
SAS VILLAGE CENTER	108 102 €
SARL OREE DES BOIS	0 €
SARL LES BASTIDES DU SOLEIL	-116 657 €

Convention de signe : un signe positif signifie qu'il s'agit d'une charge d'impôt au niveau de la société fille et un signe négatif un produit d'impôt pour la fille.

B. Convention d'assistance GROUPE PROMEO SA - SAS VILLAGE CENTER - SARL SFP IMMO FINANCES - SARL IMNEO - SARL IMMO INVEST

Administrateurs concernés :

Monsieur **Gilbert GANIVENQ**, Président Directeur Général de GROUPE PROMEO SA :

- Président de la SAS VILLAGE CENTER,
- Co-gérant de la SARL SFP IMMO FINANCES,
- Gérant de la SARL IMMO INVEST.

Monsieur **Olivier GANIVENQ**, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA :

- Co-gérant de la SARL SFP IMMO FINANCES,
- Gérant de la SARL IMNEO.

Nature et objet de la convention :

Prise d'effet de la convention : 1^{er} janvier 2009

Modalités :

Prestations d'assistance comptable, d'assistance administrative, d'assistance juridique, d'assistance financière et de conseil à la direction effectuées par GROUPE PROMEO SA au profit de la SAS VILLAGE CENTER, de la SARL SFP IMMO FINANCES, de la SARL IMNEO et de la SARL IMMO INVEST.

(4)

Par décision en date du 12 Décembre 2009 le conseil d'administration a décidé de fixer la refacturation des charges d'exploitation de la manière suivante

- Sans marge pour les frais directe de portage (téléphone, location de matériel informatique,...)
- Avec une marge de 5% pour les coûts directs identifiés par activité (services comptables, par exemple)
- Avec une marge de 5% pour les coûts indirects refacturés aux activités (frais de bourse, commissariat aux comptes, direction juridique,...) selon la règle suivante :
 - 49,5% pour l'activité de promotion immobilière (SARL SFP IMMO FINANCES, IMNEO)
 - 49,5% pour l'activité hôtellerie de plein air et résidence de tourisme (SAS VILLAGE CENTER)
 - 1% pour l'activité de foncière de bureau (SARL IMMO INVEST)

Montant :

Les facturations se sont élevées au titre de l'exercice 2009 à :

- SARL SFP IMMO FINANCES :	1 488 245 € HT
- SARL IMNEO :	175 665 € HT
- SARL IMMO INVEST :	21 958 € HT
- SAS VILLAGE CENTER :	1 379 530 € HT

C. Bail entre GROUPE PROMEO SA et la SARL FINANCIERE 2G.

Administrateur concerné :

Monsieur **Gilbert GANIVENQ**, Président Directeur Général de GROUPE PROMEO SA et gérant de la SARL FINANCIERE 2G.

Nature et objet de la convention :

Prise d'effet de la convention : 1^{er} janvier 2010

Modalités :

Bail de location de locaux situés au 547 Quai des Moulins à Sète. Le bien loué se compose d'un immeuble à usage de bureaux de 5 niveaux de 500 m² chacun soit une surface totale de 2500 m² et de 28 places de parking adjacentes. Le bail est conclu pour une durée de neuf ans.

Montant :

Loyer annuel de 360 000 € HT indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC ; base T2-2009 : 1498), hors charges et impôts fonciers. Loyer payable d'avance et trimestriellement.

II. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

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

A. Convention d'intégration fiscale

Nature et objet de la convention :

Modalités :

- Paiement par la société intégrée de l'impôt sur les sociétés dû à raison de ses bénéfices ainsi que de l'IFA (Impôt Forfaitaire annuel) à l'intégrante ;
- La société mère bénéficiera seule de l'économie d'impôt ou supportera seule la

(6)

charge d'impôt supplémentaire éventuellement due au titre de l'option pour le régime de l'intégration ;

- la créance de la société mère sur la fille sera exigible au jour de l'exigibilité de l'impôt telle qu'elle le serait en l'absence d'option pour l'intégration ;
- la société mère supportera seule le paiement de la contribution sociale de 3,3% ;
- en cas de sortie de la fille du périmètre d'intégration, la mère en supportera tous les surcoûts.

Convention avec prise d'effet au 1er Janvier 2005

Administrateurs concernés :

Monsieur Gilbert GANIVENQ, Président Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Gérant des sociétés SARL TOUR ST JEAN, SARL LOTISOL, SARL PEGLION, Co-gérant de la SARL SFP IMMO FINANCES ;

Monsieur Olivier GANIVENQ, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Gérant des sociétés SARL PATIOS DU CANAL, SARL DOMAINE DES BERGES DU CANAL, SARL IMMO FINANCES AMENAGEMENTS et Co-gérant de la SARL SFP IMMO FINANCES.

<i>Filiales Concernées</i>	<i>Impôt sociétés 2009 payé</i>
SARL PATIOS DU CANAL	165 €
SARL DOMAINE DES BERGES DU CANAL	3 335 €
SARL TOUR ST JEAN	0 €
SARL SFP IMMO FINANCES	429 763 €
SARL LOTISOL	-9 556 €
SARL PEGLION	1 011 €
SARL IMMO FINANCES AMENAGEMENTS	-4 427 €

Convention de signe : un signe positif signifie qu'il s'agit d'une charge d'impôt au niveau de la société fille et un signe négatif un produit d'impôt pour la fille.

Convention avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2006

Date d'autorisation de la convention : Conseil d'Administration du 8 novembre 2007

Administrateurs concernés :

Monsieur Gilbert GANIVENQ, Président Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Gérant de la SARL IMMO INVEST ;

Monsieur Olivier GANIVENQ, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Gérant de la SARL IMNEO ;

<i>Filiales Concernées</i>	<i>Impôt sociétés 2009 payé</i>
SARL IMNEO	398 893 €
SARL IMMO INVEST	-87 478 €

Convention de signe : un signe positif signifie qu'il s'agit d'une charge d'impôt au niveau de la société fille et un signe négatif un produit d'impôt pour la fille.

Convention avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2007

Date d'autorisation de la convention : Conseil d'Administration du 8 novembre 2007

Administrateurs concernés :

Monsieur Olivier GANIVENQ, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Gérant des SARL VILLA TOSCANE, SARL MAS DES CIGALES, SARL MAS DES VIGNES, SARL DOMAINE DE MANON, SARL AQUARELLE, SARL DOMAINE DU GOLF.

<i>Filiales Concernées</i>	<i>Impôt sociétés 2009 payé</i>
SARL MONT DES FLANDRES	-51 401 €
SARL MAS DES CIGALES	188 454 €
SARL MAS DES VIGNES	304 658 €
SARL DOMAINE DE MANON	472 713 €
SARL AQUARELLE	203 573 €
SARL DOMAINE DU GOLF	559 900 €

Convention de signe : un signe positif signifie qu'il s'agit d'une charge d'impôt au niveau de la société fille et un signe négatif un produit d'impôt pour la fille.

Convention avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2008

Date d'autorisation de la convention : Conseil d'Administration du 8 novembre 2007

Administrateurs concernés :

Monsieur Olivier GANIVENQ, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA, Gérant des SARL CHATEAU DE LA DEVEZE et DEMEURES DU VENTOUX.

<i>Filiales Concernées</i>	<i>Impôts sociétés 2009 payé</i>
SARL CHATEAU DE LA DEVEZE	727 533 €
SARL DEMEURES DU VENTOUX	392 797 €

Convention de signe : un signe positif signifie qu'il s'agit d'une charge d'impôt au niveau de la société fille et un signe négatif un produit d'impôt pour la fille.

B. Convention de trésorerie**Administrateurs concernés :**

Monsieur **Gilbert GANIVENQ**, Président Directeur Général de GROUPE PROMEO SA :

- Gérant de la société : SARL IMMO INVEST,
- Président de la SAS VILLAGE CENTER,
- Co-gérant de la SARL SFP IMMO FINANCES.

Monsieur **Olivier GANIVENQ**, Directeur Général de GROUPE PROMEO SA :

- Gérant de la SARL IMNEO et Co-gérant de la SARL SFP IMMO FINANCES.

Nature et objet de la convention

Prise d'effet de la convention : 1^{er} janvier 2008

Modalités : Avances de trésorerie entre les sociétés du Groupe Proméo dans le cadre d'une gestion centralisée. Avances consenties avec rémunération.

Plafond des avances : Par décision en date du 24 Avril 2008 le conseil d'administration a décidé de porter le plafond des avances de 20 à 50 millions d'euros.

Rémunération des avances : En date du 17 Décembre 2008, le conseil d'administration a décidé que les avances consenties aux sociétés dites de « tête » à savoir les SARL SFP IMMO FINANCES, SARL IMNEO, SARL IMMO INVEST et la SAS VILLAGE CENTER porteront rémunération au taux de 2.72% par an à compter de l'exercice 2008.

Montant :

Au 31 décembre 2009, l'état des avances consenties et reçues par GROUPE PROMEO SA ainsi que les intérêts calculés s'élèvent à :

<i>Filiales Concernées</i>	<i>Soldes Débiteurs</i>	<i>Soldes Crédoeurs</i>	<i>Intérêts calculés</i>
SAS VILLAGE CENTER	48 032 213 €		994 680 €
SARL IMNEO	517 193 €		10 556 €
SARL SFP IMMO FINANCES		5 280 927 €	77736
SARL IMMO INVEST	2 172 150 €		68611
Total	50 721 556 €	5 280 927 €	1 151 583 €

Fait à Montpellier, le 10 juin 2010.

Les commissaires aux comptes

Frédéric MENON

PricewaterhouseCoopers Entreprises
Luc DESCHAMPS