

**Groupe PROMEO SA**

**Société Anonyme au capital de 3 061 374 euros**

**Siège social : 547 quai des Moulins 34201 Sète**

**430 417 600 RCS Sète**

**Rapport du Conseil d'Administration**

**sur la gestion du groupe et de la société Groupe Promeo SA**

**à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 8 juin 2011**

## SOMMAIRE

I. Activité de la société Groupe Promeo SA .....	3
A. Résultat de la société .....	3
B. Analyse du bilan .....	3
C. Filiales et participations .....	4
D. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs .....	4
E. Dépenses non déductibles fiscalement .....	4
F. Tableau des résultats des cinq derniers exercices .....	5
G. Affectation du résultat et mise en paiement du dividende .....	5
II. Le groupe Proméo au cours de l'exercice .....	6
A. Activités du Groupe .....	6
B. Chiffres clés du Groupe .....	7
C. Les évènements majeurs de l'exercice.....	8
1. Mise en place d'un contrat de liquidité .....	8
2. Regroupement des sociétés du groupe sur le nouveau siège social.....	8
3. Reclassement de participation sur le secteur promotion immobilière .....	8
4. Acquisition d'un Hôtel Club à Saint Gervais Les Bains.....	8
5. Signature d'un crédit syndiqué de 39.5 m€par Village Center .....	8
6. Augmentation de capital de 20 m€de Village Center .....	8
7. Modification du périmètre du Groupe et prises de participation .....	9
A. Evènements postérieurs à la clôture .....	10
1. Cession de deux actifs immobiliers .....	10
2. Acquisition de nouveaux sites dans l'Hôtellerie de Plein Air .....	10
B. Evolution des méthodes comptables.....	11
C. Résultats et situation financière du Groupe .....	11
1. Commentaire général sur les résultats du Groupe.....	11
2. Activité et résultats des métiers .....	11
a) Village Center Patrimoine : Promotion immobilière .....	11
b) Village Center Loisirs : Hôtellerie de Plein Air et Résidence de tourisme .....	12
c) Gestion patrimoniale.....	12
3. La situation financière du Groupe .....	13
a) Le besoin en fonds de roulement .....	13
b) L'endettement financier net .....	13
c) Investissement et financement .....	13
d) Bilan consolidé et ratios .....	13
II. Expositions aux risques .....	14
III. Activité en matière de recherche et de développement – prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité.....	15
IV. Conseil d'administration – direction générale – commissaires aux comptes .....	16
A. Situation des mandats des administrateurs.....	16
B. Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés.....	16
C. Jetons de présence.....	17
D. Commissaires aux Comptes .....	17
V. Conventions .....	17
A. Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce .....	17
B. Conventions portant sur des opérations courantes visées à l'article L 225-39 du code de commerce .....	17
VI. Liste des avals et cautions .....	17
VII. Evolution du capital et de l'actionnariat au cours de l'exercice .....	18
VIII. Autorisation de mettre en oeuvre un contrat de liquidité dans le cadre des articles L. 225-209-1 et suivants du Code de commerce .....	19
IX. Perspectives d'avenir .....	19

## **I. Activité de la société Groupe Promeo SA**

### **A. Résultat de la société**

Dans le cadre de son activité de holding opérationnelle, Groupe Proméo SA apporte son assistance à ses filiales dont elle coordonne la stratégie et les activités. Elle refacture à ses filiales l'ensemble de ses prestations.

Le chiffre d'affaires de Groupe Proméo SA s'élève à 3,6 M€ pour 3,1 M€ en 2009, soit une variation de 0,5 M€ représentant 18 %. Cette évolution s'explique par l'augmentation des charges supportées par la société, qui sont ensuite refacturées à ses filiales.

Les charges d'exploitation représentent 4.2 M€ pour 3.3 M€ en 2009, soit une augmentation de 0.9 M€. Cette variation correspond aux loyers du nouveau siège entièrement à la charge de la société et des mouvements interne de personnel relocalisé sur la holding. Le résultat d'exploitation reste stable, la holding refacturant ses prestations avec une marge maximum de 5%.

Les dividendes reçus des filiales du Groupe ont atteint 8.7 M€ contre 6.9 M€ en 2009, soit +1.7 M€. Les autres produits financiers correspondent principalement à la facturation des intérêts de comptes courants pour 0.9 M€ et aux placements des fonds non utilisés sur la ligne des OBSAAR pour 0.2 M€. Les frais financiers liés à la dette d'OBSAAR représentent 1.1 M€. Le résultat financier de la période s'élève ainsi à 8.6 M€ par rapport 7.2 M€ en 2009.

Groupe Promeo SA a effectué des reclassements de ces participations afin d'améliorer l'organisation juridique en fonction des secteurs d'activité. La société a donc cédé ses participations, dans des sociétés rattachées à la promotion immobilière, à la société Immo Finance, qu'elle détient à 100%. Ces reclassements ont générés une plus value de 3.8 m€, principalement sur la cession de la société IMNEO et qui correspond pour l'essentiel au résultat exceptionnel, qui ressort à 3.8 m€

Le résultat net s'établit à 12.5 M€ et est en hausse de 4,8 M€ du fait notamment de l'augmentation de la remontée des dividendes des filiales et de la plus value de cession sur la vente de IMNEO.

### **B. Analyse du bilan**

La structure de l'actif du bilan de la société est marquée par l'augmentation de capital de 20 m€ sur la filiale Village Center par incorporation du compte courant, par la cession de la participation dans la SAS IMNEO et par la cession de la marque Hameau de Campagne à Immo Finance. Ces opérations sont purement internes au groupe.

L'évolution de la trésorerie à -4.2 M€ résulte de la distribution de dividende pour 2.4 m€ en juillet et du remboursement début janvier de la dette contractée pour l'acquisition des titres de la société CIAT pour 3,3 M€ titres qui ont été cédés fin 2009.

Les capitaux propres, après versement d'un dividende de 2,4 M€ en 2010, s'élèvent à 45.2 M€ pour 35.1 M€ fin 2009.

Au passif du bilan, les dettes financières sont composées de l'emprunt obligataire contracté en 2008 pour 34.3 M€ et de 4.6 M€ d'emprunt contracté pour le financement de l'acquisition d'un actif immobilier par la société Immo Finance.

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 1.6 M€ pour 3.5 M€ fin 2009, soit une variation de 1.9 M€. Cette variation s'explique par une dette d'impôt de 1,6 M€ fin 2009, pour 0.2 M€ fin 2010. Pour rappel la société est tête de groupe de l'intégration fiscale du groupe Promeo et paye à ce titre l'impôt du groupe.

## C. Filiales et participations

La liste des filiales et participation de la société GROUPE PROMEO SA figure dans le tableau ci-après :

Filiales détenues à +50%	Forme	% de détention	Capital	Valeur titres de participations		Montants des prêts et avances	Dividendes perçues par PROMEO	Résultat dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice
				Brut	Nette				
IMMO FINANCES	SARL	100%	152	686	686	10 845	7 000	6 326	8 401
VILLAGE CENTER	SAS	100%	22 000	22 000	22 000	28 277	0	868	26 402
IMMO INVEST	SARL	95%	8	504	504	1 543	1 045	669	9 098
TERRASSES DU PORT	SARL	50%	8	4	0	221	0	2	0
<b>Total</b>				<b>23 194</b>	<b>23 190</b>	<b>40 886</b>			

✓ Cession de titres au cours de l'exercice :

La société a cédé ses participations dans des sociétés rattachées à la promotion immobilière, à la société Immo Finance, qu'elle détient à 100%. Ces cessions concernent les structures suivantes :

- SAS IMNEO
- BERGE DU CANAL SARL
- PEGLION SARL
- M3G SARL
- DOMAINE DE LA PINEDE

✓ Acquisitions de titres au cours de l'exercice :

Au cours de l'exercice écoulé, la société n'a pris aucune participation.

✓ Autres mouvements sur les titres au cours de l'exercice :

Les sociétés suivantes, sans activité, ont été dissoutes : SARL Patios du Canal, SARL Bastide Saint Clair.

## D. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles 24 2 de la loi du 4 août 2008, une information sur les délais de paiement des fournisseurs est donnée en annexe.

## E. 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 prennent en charge des dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du Code général des impôts pour un montant de 27 104 euros et au regard de l'article 39-5 du Code général des impôts, pour un montant de 16 428 euros.

## F. Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices en annexe 2.

## G. Affectation du résultat et mise en paiement du dividende

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) font apparaître un bénéfice net de 12 528 241 euros.

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

Bénéfice de l'exercice	12 528 241 euros
- A titre de dividende brut aux actionnaires	2 387 871.72 euros
Soit 0,78 euros bruts par action	
- Le solde en totalité au compte « autres réserves, soit	10 140 369 euros
Le compte "autres réserves" s'élèvera ainsi à 27 235 501 euros	

Il est précisé que :

- les dividendes perçus par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont éligibles à la réfaction de 40% applicable en matière d'impôt sur le revenu. Les dividendes peuvent également bénéficier d'un abattement fixe annuel (d'un montant de 1 525 euros pour les célibataires, veufs ou divorcés et pour les époux soumis à une imposition séparée, 3 050 euros pour les couples mariés ou liés par un PACS soumis à imposition commune).
- Sous réserve du respect de certaines conditions, les contribuables fiscalement domiciliés en France ont la possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 19 %. L'option est irrévocable et est exercée au plus tard lors de l'encaissement des revenus. L'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire est incompatible avec le bénéfice de la réfaction de 40 % pour l'ensemble des dividendes perçus.
- Les dividendes sont soumis aux prélèvements sociaux calculés sur le montant brut des revenus, c'est-à-dire avant application de la réfaction de 40% et de l'abattement fixe annuel. Le taux des prélèvements sociaux est de 12,30%. Ils sont prélevés à la source.
- Les dividendes perçus par les personnes non domiciliées fiscalement en France sont soumis à une retenue à la source dont le taux varie en fonction de l'Etat de résidence du bénéficiaire.

Le détachement du dividende interviendra le 12 juillet 2011.

Le paiement des dividendes sera effectué le 15 juillet 2011.

Au cas où, lors du détachement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Toute explication a été communiquée aux actionnaires dans une brochure adressée par CACEIS.

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 brut/action	Revenu global
31.12.2007	0,40 €	1 224 549,60
31.12.2008	0,78 €	2 387 871,72
31.12.2009	0,78 €	2 387 871,72

## II. Le groupe Proméo au cours de l'exercice

### A. Activités du Groupe

Le Groupe Proméo enregistre en 2010 un important développement commercial avec une croissance soutenue de l'activité immobilière et une progression sensible de l'activité Loisirs.

Grâce à l'intégration complète des métiers du développement immobilier, de la commercialisation et de l'exploitation de sites de loisirs, le Groupe Proméo développe une approche novatrice de l'hébergement touristique autour de deux axes principaux.

#### « Village Center Patrimoine »

Conformément aux attentes, Village Center Patrimoine a enregistré une activité commerciale soutenue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 avec notamment une croissance des signatures d'actes, compte tenu de l'impératif des particuliers souhaitant défiscaliser sur l'année 2010 à travers les avantages Scellier et Bouvard.

L'activité « immobilière » comprend le développement et la vente de logements neufs et de lotissements essentiellement en résidences de tourisme auprès de particuliers et d'investisseurs institutionnels en France et à l'international. Elle intègre également la prospection foncière, le montage d'opération, la construction et le service après-vente.

Sur l'ensemble de l'exercice 2010, les indicateurs d'activité sont en forte progression par rapport à 2009. Les réservations brutes augmentent en volume de 38 % (1.512 lots à fin décembre 2010 contre 1099 un an plus tôt. En valeur, les réservations atteignent 220,4 M€ en croissance de 27 % par rapport à 2009. Les actes notariés sont en hausse de 40 % à 157,2 M€ contre 123 M€ à fin décembre 2009.

#### « Village Center Loisirs »

Village Center Loisirs a poursuivi en 2010 son important développement organique, porté par la montée en gamme du parc exploité et l'augmentation du parc de mobile homes installés. Avec un nombre d'emplacement relativement stable et une fréquentation en hausse de l'ordre de 25%, le chiffre d'affaires courant est en croissance de 28 % périmètre constant.

En outre, cette progression intègre la contribution croissante des résidences de tourisme exploitées sous la marque Village Center (augmentation de 82% du nombre de lits), ainsi que le fort développement des ventes de mobile homes (300 mobile homes livrés en 2010 contre 270 en 2009).

L'année 2011 bénéficiera d'un certain nombre de facteurs favorables incluant les effets des actions menées sur le parc exploité en 2010 et surtout la reprise importante de la croissance externe en 2011.

Suite à la levée de 39,5 M€ de dette senior en janvier, le Groupe Proméo dispose de moyens financiers importants pour renforcer sa stratégie de croissance par acquisitions, et ainsi conforter sa position de référence sur le marché de l'hôtellerie de plein air.

« Immeubles de bureau »

La filiale Immo-Invest détient, essentiellement dans la Région Languedoc-Roussillon, des immeubles de bureau et d'activité. La contribution du portefeuille d'immobilier d'investissement est marginale : 0,9 M€ au 31 décembre 2010. Ces actifs immobiliers sont jugés non stratégiques et conformément à ses objectifs, Proméo a cédé fin janvier 2011 deux immeubles pour un montant total de 3,6 M€ permettant de renforcer la trésorerie du Groupe et de dégager une plus-value significative de l'ordre de 1,8 M€ avant impôt en social.

## **B. Chiffres clés du Groupe**

<i>Sauf précision contraire, en millions d'euros</i>	<i>2010</i>	<i>2009 corrigé*</i>	<i>2009</i>	<i>Variation 2009 corrigé vs 2009</i>
Chiffre d'affaires courant	126,7	122,4	122,4	0,0
EBITDA	27,4	22,3	20,1	2,1
Résultat opérationnel courant (Résultat d'exploitation)	19,3	16,6	14,5	2,1
Résultat avant amortissement des survaleurs	10,5	7,2	5,7	1,5
Résultat net (part du Groupe)	9,9	7,0	5,6	1,4
Résultat par action dilué (en euros)	2,78	1,99	1,49	0,4
Marge brute d'autofinancement	18,0	12,6	11,2	1,4
Capitaux propres	67,1	59,7	58,3	1,4
Endettement net / capitaux propres	0,8	0,9	0,9	0,0
Investissements totaux	19,4	14,3	14,3	0,0
Effectifs annuels (équivalent temps plein)	296	288	288	0,0

\*les chiffres 2009 sont corrigés de l'impact de la correction apportée aux comptes 2009,

Les comptes 2009 ont fait l'objet d'une correction sur le secteur de la promotion immobilière. Cette correction a un impact sur le résultat de +1,4 M€. Par mesure de comparabilité les comptes 2009 sont présentés en intégrant la correction. Les commentaires apportés dans le rapport de gestion et les comparaisons effectuées tiennent compte de cet ajustement.

## **C. Les événements majeurs de l'exercice**

### **1. Mise en place d'un contrat de liquidité**

Par contrat en date du 21 Janvier 2010, la société a confié au prestataire de services d'investissement GILBERT DUPONT, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie établie par l'association française des marchés financiers pour les professionnels de la bourse et de la finance (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1er octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a pour objet de favoriser la liquidité et la régularité du cours de l'action GROUPE PROMEO, admise aux négociations sur Alternext. Il a été convenu pour une durée de 12 mois, renouvelable par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la société a affecté la somme de 250.000 euros au compte de liquidité et n'apporte aucun titre.

### **2. Regroupement des sociétés du groupe sur le nouveau siège social**

Le groupe a regroupé début 2010, l'ensemble de ses filiales sur le siège social à Sète, permettant ainsi d'optimiser l'organisation, la communication et l'efficacité de ses activités.

### **3. Reclassement de participation sur le secteur promotion immobilière**

Groupe Proméo SA a effectué des reclassements de ces participations afin d'améliorer l'organisation juridique en fonction des secteurs d'activité. La société a donc cédé ses participations dans des sociétés rattachées à la promotion immobilière, à la société Immo Finance qu'elle détient à 100%. Ces reclassements concernent les structures suivantes :

- SAS IMNEO
- BERGE DU CANAL SARL
- PEGLION SARL
- M3G SARL
- DOMAINE DE LA PINEDE

### **4. Acquisition d'un Hôtel Club à Saint Gervais Les Bains**

Groupe Proméo SA a conclu un prêt de 6,8 M€ pour financer l'acquisition d'un bâtiment à Saint Gervais, qui sera rénové et exploité par le groupe. Le montant débloqué de la dette à fin 2010 est de 4,6 M€

### **5. Signature d'un crédit syndiqué de 39.5 m€ par Village Center**

Village Center, filiale à 100% de Proméo, a contracté le 9 décembre 2010, afin de se donner les moyens de son développement, un crédit syndiqué de 39,5 M. Dans le cadre de ce crédit, Groupe Proméo SA s'est engagé à bloquer son compte courant avec Village Center à hauteur de 27 M€ en principal ainsi que les intérêts.

### **6. Augmentation de capital de 20 m€ de Village Center**

Groupe Proméo SA a réalisé une augmentation de capital de sa filiale Village Center par intégration de son compte courant à hauteur de 20 m€ portant ainsi le capital social de Village Center à 22 M€

## 7. Modification du périmètre du Groupe et prises de participation

### Secteur hôtellerie de plein air

Sociétés	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt 31/12/2009	méthode 31/12/2010	méthode 31/12/2009
<b>Restructuration interne : Fusions</b>				
<b>au profit de VILLAGE CENTER</b>				
LES ALMADIES	100	100	NC	IG

### Secteur promotion

Sociétés	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt 31/12/2009	méthode 31/12/2010	méthode 31/12/2009
<b>Acquisitions</b>				
BULLE MARINE	25	0	ME	NC
HAMO	100	75	IG	IG
IMMO INVEST LITTORAL	70	100	IG	NC
<b>Restructuration interne : Dissolutions</b>				
LES BASTIDES SAINT CLAIR	NC	50	NC	IG
LES PATIOS DU CANAL	NC	100	NC	IG

#### Légende de la méthode de consolidation :

- IG Intégration Globale
- IP Intégration Proportionnelle
- ME Mise en Equivalence
- NC Non consolidée car non significatif ou n'existait pas

## A. Evènements postérieurs à la clôture

### 1. Cession de deux actifs immobiliers

Le groupe a cédé 2 actifs immobiliers en janvier 2011 pour un prix de vente de 3,6 M€ et une plus value de 1,8 M€ avant impôt en social.

### 2. Acquisition de nouveaux sites dans l'Hôtellerie de Plein Air

Le groupe par l'intermédiaire de sa filiale Village Center a acquis 8 nouveaux sites de camping et a pris en délégation de service publique un site, l'Ile du Rhin.

- **CHM Montalivet : 3119 emplacements** à Vendays-Montalivet – Gironde, à 85 km au nord ouest de Bordeaux, le Centre Héliomarin de Montalivet (CHM), créé en 1950, est le plus ancien centre naturiste familial du monde, sur un domaine de 200 hectare de pinède sauvage bordée par 2 KM de plage naturiste.
- **Domaine de la Génesse : 500 emplacements** à Méjannes le Cap – Gard, Niché au creux des Cévennes, au cœur des gorges de la Cèze, le domaine offre un cadre idéal pour la pratique du naturisme en famille. Le site s'étend sur 26 hectares.
- **Village Club ACM : 900 emplacements** à Vendays Montalivet – Gironde, construit par le Club Med dans les années 60, l'Atlantic Club de Montalivet (ACM) est un village vacance non naturiste ne correspondant plus à la demande actuelle de la clientèle. Sur une pinède de 32 hectares il fait l'objet d'une autorisation d'aménagement supplémentaires en hôtellerie de plein air. Des travaux démarreront avant l'été pour recevoir la clientèle dès la saison 2012 dans un site totalement réaménagé et rénové.
- **Village Center Le Bois d'Amour\*\*\* 230 emplacements** à La Baule – Loire Atlantique : Véritable espace nature au cœur de la station balnéaire de La Baule, le camping le Bois d'Amour s'étend sur 4 ha de terrain ombragé en lisière de la forêt d'Escoublac.
- **Village Center La Côte Sauvage \*\* 346 emplacements** (Ile de Ré – Charente Maritime) : Situé en bordure d'océan, sur l'île de Ré, à quelques pas du village de Saint-Clément-des-Baleines, le camping la Côte Sauvage est un lieu magique où la nature garde ses droits. Il séduira par son parc de 7,8 ha de nature, ses hébergements originaux (bungalows, yourtes traditionnelles, tentes Canada) et ses animations autour de la nature.
- **Village Center Ensoya\* 233 emplacements** (Sigean - Aude) A 20 km de Narbonne, entre garrigue, mer et étangs, le camping Ensoya) bénéficie d'une situation exceptionnelle à proximité de la réserve animalière africain de Sigean et à seulement 7 km des plages de la mer Méditerranée.
- **Village Center La Dune Blanche\* 365 emplacements** (Camiers – Pas de Calais) A 3 km de la mer, entre Le Touquet et Hardelot., le Domaine La Dune Blanche est situé au cœur de la réserve naturelle de la Baie de Canche. Installé dans une pinède de 16 hectares à proximité des plus belles dunes de la Côte d'Opale, le camping offre un cadre convivial et familial, et propose un grand nombre de services et d'animations (espace aquatique, étangs de pêche, canoë-kayak, volley, tennis, tir à l'arc, jeux pour enfants...)
- **Village Center Le Phare \*\* 400 emplacements** (Le Portel – Pas de Calais) A 5 km de Boulogne-sur-Mer, en bordure des falaises de la Côte d'Opale et de ses immenses plages océanes, le Domaine Le Phare dispose d'infrastructures et de services de qualité.
- **Village Center L'Ile du Rhin \*\*\*\* 248 emplacements** (Biesheim – Alsace) Entre Colmar et Fribourg, situé dans une réserve naturelle classée.

## **B. Evolution des méthodes comptables**

- ✓ Principe pour les comptes sociaux des différentes sociétés du groupe

Les principes comptables des différentes sociétés du groupe sont homogènes et les conventions comptables sont appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

et, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes sociaux, en application des normes françaises.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

- ✓ Principe pour les comptes consolidés

Le groupe Promeo arrête ses comptes consolidés en normes IFRS. Les méthodes comptables sont décrites dans l'annexe des comptes consolidés.

## **C. Résultats et situation financière du Groupe**

### **1. Commentaire général sur les résultats du Groupe**

Le Groupe Proméo a enregistré en 2010 un chiffre d'affaires courant de 126,7 M€ contre 122.4 M€ en augmentation de 4 % par rapport à 2009. Cette évolution reflète pour la partie loisir le maintien de la forte croissance tant au niveau du remplissage que des ventes de mobil home.

Les charges d'exploitation courantes sont relativement stables passant de 100 M€ à 99.4 M€ Le résultat opérationnel courant atteint 19.3 M€ soit 15.2 % du chiffre d'affaires à comparer à 16.6 M€ pour 13.6% du chiffre d'affaires de l'année précédente. Cette évolution est la conséquence d'une meilleure contribution de l'ensemble des secteurs aux résultats du groupe et notamment le secteur Loisirs.

Les autres produits et charges opérationnels sont constitués essentiellement de litiges dénoués ou provisionnés en fonction du niveau de risque estimé.

Le cout de l'endettement financier net ressort à 3.6 m€ contre 4.9 m€ en 2009. Cette baisse est liée à la maturité des emprunts sur le secteur Loisirs qui portent moins de charge d'intérêt et au remboursement anticipé d'une dette de 3.3 M€ sur Promeo SA en début d'année 2010.

La charge d'impôt, représente 34.4 % de taux d'imposition soit un taux d'imposition proche du taux de droit commun à 33.33%.

Le résultat net part du Groupe ressort à 9.9 M€ à comparer à 7 M€ pour l'exercice précédent.

### **2. Activité et résultats des métiers**

#### **a) Village Center Patrimoine : Promotion immobilière**

Malgré une forte augmentation des réservations (+37%) et des actes (+39%), Village Center Patrimoine enregistre une baisse de son chiffre d'affaires. Cette baisse n'est pas le reflet de l'activité commerciale, qui est à un niveau historique, mais la conséquence de la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement. L'avancement est à la fois technique et commercial. L'avancement commercial

à fin 2010 est important compte tenu du niveau de signature d'acte, mais l'avancement technique des chantiers étaient à fin 2010 globalement faible.

Sur l'ensemble de l'exercice 2010, le chiffre d'affaires de Village Center Patrimoine ressort à 82.3 M€ contre 89.1 M€ en 2009, en diminution de 8%.

Le résultat opérationnel courant ressort à 9 M€ contre 10.6 M€ en 2009. Il représente 10.8% du CA à comparer à 11.9% du CA pour l'exercice précédent. Le résultat 2010 a été grevé par des dépréciations de lots en stock dont l'écoulement commercial est très difficile. Ces dépréciations représentent 1.7 m€ pour 2010 pour 1m€ en 2009.

Les frais financiers sont intégrés dans le cout de revient des programmes jusqu'à la date d'achèvement des travaux (norme IFRS). Le cout de l'endettement financier est donc non significatif en présentation IFRS.

Après une charge d'impôt sur les bénéfices de 3.1 M€ la contribution globale au résultat consolidé part du groupe de la branche promotion ressort à 5.9 M€ contre 6.2 M€ en 2009.

### **b) Village Center Loisirs : Hôtellerie de Plein Air et Résidence de tourisme**

#### ✓ Hôtellerie de Plein Air (HPA)

Avec un chiffre d'affaires courant de 36.4 M€, en croissance de 7.3 M€ soit de 25 %, le HPA poursuit son développement. La croissance est marquée par une augmentation du nombre de mobil home locatif, 824 mobil homes acquis pour la saison 2010 et une augmentation des ventes d'habitats (mobil homes et bungalows).

La partie hébergement et activités connexes représente 27.6 m€ pour 24 M€ en progression de 15%. La commercialisation de mobile homes initiée en 2007, poursuit sa forte dynamique pour représenter un chiffre d'affaires courant de 8.8 m€ pour 5.1 M€ en 2009.

Le résultat opérationnel, 7.2 m€ contre 3.4 m€, tient compte des éléments non courants qui représentent -0.2 m€ en 2010.

Le cout de l'endettement financier net -2.5 m€ contre -3 m€ en 2009 représente 6.9 % du chiffre d'affaires.

Après une charge d'impôt de 1.7 m€, le résultat net part du groupe ressort à 3 m€ contre -0.0 m€ en 2009.

#### ✓ Exploitation des résidences de tourisme

A fin 2010, 10 résidences sont en exploitation contre 7 fin 2009. L'augmentation du nombre de lit a mécaniquement contribué à l'augmentation du CA qui passe de 3.2 m€ à 7.2 m€.

Cette activité a généré un résultat opérationnel, de 2.4 m€, bénéficiant d'abondement du secteur promotion immobilière à hauteur de 4.2 m€ pour 2010.

La contribution au résultat du groupe est de 1.5 m€.

### **c) Gestion patrimoniale**

La contribution du portefeuille d'immobilier d'investissement au chiffre d'affaires du groupe est marginale : 0.9 M€ au 31 décembre 2010. De même sa contribution au résultat net part du groupe est non significative.

### **3.La situation financière du Groupe**

#### **a)Le besoin en fonds de roulement**

Le besoin en fonds de roulement est en très légère diminution de 1,1 M€ par rapport à 2009.

La position de la trésorerie nette, hors crédits d'accompagnement, est en amélioration de 6,1 m€ à fin 2010 pour atteindre 45,3 M€ Cette position ne tient pas compte des crédits d'accompagnement qui représentent 10,4 M€ à fin 2010.

#### **b)L'endettement financier net**

Au 31 décembre, l'endettement financier net reste stable, 52.6 M€ contre 50.9 M€ fin 2009. Le groupe a contracté 22.5 m€ de nouveaux emprunts dont 10.7 m€ pour l'acquisition de mobil home, et les remboursements en capital ont représenté 12.9 m€.

#### **c)Investissement et financement**

En 2010, les investissements du Groupe Promeo ont atteint près de 19.4 M€. Ces investissements dans le secteur HPA, représentent 16.5 m€ et ont essentiellement été consacrés à l'acquisition de nouveaux mobil home 10.7 m€. Pour les résidences de tourisme les investissements représentent 1.2 m€ et sur la promotion 1.8 m€.

#### **d)Bilan consolidé et ratios**

Au 31 décembre 2010, les capitaux propres atteignent 67.1 M€ pour 59.7 M€ fin 2009. La dette nette ressort à 52.6 m€, soit un gearing, (endettement net sur fonds propre), de 0.8 pour 0.9 fin 2009.

## II. Expositions aux risques

La Société a identifié, à ce jour, les facteurs de risque qui peuvent influencer sensiblement, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

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

Le Groupe réalisant une part importante de son chiffre d'affaires et de ses résultats dans le domaine de la promotion immobilière, il est plus particulièrement exposé à une dégradation de l'environnement conjoncturel de l'immobilier d'habitation en France.

- **Risque foncier**

Le développement de programmes de PROMÉO est dépendant de l'offre de terrains disponibles et d'éléments tels que la superficie et la qualité. La concurrence, une diminution de l'offre de vente et l'évolution du cadre législatif et réglementaire en la matière 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 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 exposés à des risques tels que de fortes pluies, des vents violents, des tempêtes ou de la foudre. Les conditions météorologiques peuvent constituer 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 encore raisonnables. Toutefois, une augmentation significative des taux d'intérêt ou un renforcement de la tendance récente au durcissement des conditions d'octroi des banques pourraient 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**

D'une manière générale, le Groupe est attentif à l'évolution de la réglementation applicable à son secteur d'activité et notamment pour le secteur immobilier les réglementations, applicable en matière d'urbanisme, relevant du droit de l'environnement, applicable aux agents immobiliers et spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement.

### **III. Activité en matière de recherche et de développement – prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l’activité**

Compte tenu des métiers dans lesquels elles sont présentes (promotion immobilière et exploitation de sites d’hébergement touristique), la société et ses filiales n’ont pas engagé d’investissements significatifs au titre de la recherche et du développement.

Le Groupe attache une importance au respect et à l’écoute de ses salariés, attentif à l’évolution de chacun dans le contexte de développement de l’entreprise. Il souhaite se donner les moyens de ses ambitions en motivant ses collaborateurs.

La gestion des ressources humaines nécessite de conjuguer les performances et les investissements de ses collaborateurs tout en respectant l’épanouissement personnel. PROMÉO considère donc qu’il faut être à l’écoute et prendre en considération les besoins et aspirations de chacun.

Le Groupe PROMEO est soucieux de diminuer les nuisances et pollutions qui découlent de ses activités ainsi que ses dépenses. Il agit sur les principaux sujets dont il a la maîtrise dans ses domaines d’activité et a engagé différentes actions dans le domaine du développement durable. Dans le secteur du HPA, la certification « Clef Verte », label de gestion environnementale des hébergements touristiques, est obtenu sur 20 sites de camping.

Le groupe travail sur des solutions qui permettent une amélioration des coefficients d’énergie primaire visant à l’obtention du label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Des solutions innovantes sont à l’étude intégrant des économies d’énergie en particulier des systèmes de production d’eau chaude solaire, des systèmes de chauffage photovoltaïque et des techniques d’isolation renforcée par l’extérieur.

## IV. Conseil d'administration – direction générale – commissaires aux comptes

### A. Situation des mandats des administrateurs

Les mandats des administrateurs en fonction arrivent à leur terme pour 4 d'entre eux : Gilbert Ganivenq, Olivier Ganivenq, Dominique Hervy, et Julien Rugggieri. Le renouvellement des mandats est proposé à l'Assemblée Générale.

La date d'expiration des mandats respectifs est indiquée dans le tableau ci-après.

Conseil d'Administration		
Nom et adresse professionnelle	Mandat	Durée du mandat
Gilbert Ganivenq (547, quai des Moulins, 34200 Sète)	Président du Conseil d'administration et Directeur général,	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
Olivier Ganivenq (547, quai des Moulins, 34200 Sète)	Administrateur et Directeur général délégué,	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
Dominique Hervy (21 rue Jean Philippe Rameau, 34690 Fabrègue)	Administrateur	2 ans à compter du 8 avril 2009, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010
Alain DEGRASSAT (32 rue de Varenne, 75 007 Paris)	Administrateur	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
Julien RUGGIERI (30 boulevard Joseph II à L-1840 Luxembourg)	Administrateur	4 ans à compter du 8 novembre 2007 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010
Charles RUGGIERI (30 boulevard Joseph II à L-1840 Luxembourg)	Administrateur	6 ans à compter du 17 décembre 2007, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012
Bruno DUFRAISSE (120, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET)	Administrateur	6 ans à compter du 17 décembre 2007, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012
Gérard MURCIANO (547, quai des Moulins, 34200 Sète)	Administrateur	6 ans à compter du 17 décembre 2007, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012
Nem Investissement représenté par monsieur Girardin	Administrateur	Administrateur 6 ans à compter du 23 juin 2008, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

### B. Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés

Les membres du Conseil d'administration de la Société et les mandats qu'ils exercent figurent en annexe 5.

## **C. Jetons de présence**

Il est rappelé que l'Assemblée générale ordinaire annuelle réunie le 29/06/2007 a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'administration à la somme de 30 000 euros. Cette décision s'applique pour les exercices ultérieurs à 2006 et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Au titre de 2010, le Conseil affecte 15 000 euros de jetons de présence à Monsieur Alain Degrossat et 7 800 euros à Bruno Dufraisse.

## **D. Commissaires aux Comptes**

Les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants viennent à expiration, à l'issue de la prochaine assemblée générale. Leur renouvellement est proposé à l'Assemblée Générale.

Commissaires aux comptes titulaires :

- PricewaterhouseCoopers Entreprises représenté par Monsieur Luc Deschamps
- Monsieur Frédéric Menon

Commissaires aux comptes suppléants

- FB Audit représenté par Monsieur Daniel Barre
- Monsieur Yves Moutou

## **V. Conventions**

### **A. Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce**

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce, régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration.

Vos commissaires aux comptes ont été informés de ces conventions qu'ils vous relatent dans leur rapport spécial.

### **B. Conventions portant sur des opérations courantes visées à l'article L 225-39 du code de commerce**

Le président indique au conseil qu'il a informé le commissaire aux comptes des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, au cours de l'exercice écoulé.

## **VI. Liste des avals et cautions**

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 actions, avals et autres garanties dans la limite d'un plafond global de 15 000 000 euros.

Le Conseil d'administration a augmenté le plafond global à 40 000 000 euros.

A ce jour, le montant des cautionnements donnés par le président est de 14 779 768 euros, dont le détail figure en annexe.

## VII. Evolution du capital et de l'actionnariat au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2010, le capital social est resté inchangé à 3.061.374 € représentant autant d'actions d'une valeur nominale de 1 euro, entièrement souscrite et libérées.

Au 31 décembre 2010, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

En date du 21 Janvier 2010, la société a confié au prestataire de services d'investissement GILBERT DUPONT la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie établie par l'association française des marchés financiers pour les professionnels de la bourse et de la finance (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1er octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a pour objet de favoriser la liquidité et la régularité du cours de l'action GROUPE PROMEO, admise aux négociations sur Alternext. Il a été convenu pour une durée de 12 mois, renouvelable par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la société a affecté la somme de 250.000 euros au compte de liquidité et n'apporte aucun titre.

A fin décembre 2010, la société détenait 6977 de ses propres actions pour une valeur au cours du 31 décembre 2010 de 140 307 €

A la fin de l'exercice 2009, il n'existe aucun titre donnant accès au capital. Il convient toutefois de préciser que 690 000 actions nouvelles pourraient être créées, à compter du 12 février 2012.

### Opérations réalisées par les dirigeants

#### **1. Opérations effectuées par Monsieur Julien Ruggieri, membre du conseil d'administration de GROUPE PROMEO SA**

- le 11 mai 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de cinq mille (5 000) actions de la société GROUPE PROMEO SA
- le 20 mai 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de trente huit mille neuf cent vingt six (38 926) actions de la société GROUPE PROMEO SA
- le 8 juin 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de quatorze mille quatre cent (14 400) actions de la société GROUPE PROMEO SA
- le 15 juin 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de trois mille deux cent (3 200) actions de la société GROUPE PROMEO SA
- le 2 juillet 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de quarante et un mille cinq cent (41 500) actions de la société GROUPE PROMEO SA
- le 6 décembre 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de six mille cent sept (6 107) actions de la société GROUPE PROMEO SA
- le 22 décembre 2010, acquisition par la société Monroe, dont le siège social est à L-1840 Luxembourg, 30 boulevard Joseph II, de six mille cent sept (17 855) actions de la société GROUPE PROMEO SA

#### **2. Opérations effectuées par Monsieur Olivier GANIVENQ, administrateur et directeur général délégué de GROUPE PROMEO SA**

- le 24 juin 2010, apport à la société à responsabilité limitée FINANCIERE OG, dont le siège social est à Sète (34200), 111, boulevard Jean Mathieu Grangent, Villa Opaline, identifiée sous le numéro 509

### **Information relative aux seuils de détention du capital**

Au 31 décembre 2010, les actionnaires suivants détenaient :

- La société NEM INVEST, plus de 5 % du capital social et des droits de vote
- La Financière du Parc représentée par Gilbert GANIVENQ, plus de 15 % du capital social et des droits de vote
- La financière OG représentée par Olivier GANIVENQ, plus de 20 % du capital social et des droits de vote
- La société MONROE, plus de 30 % du capital social et des droits de vote

### **Actionnariat des salariés**

Le personnel ne détient aucune action selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce.

Il convient toutefois de préciser que dans le cadre de l'émission d'OBSAAR réalisée le 12 février 2008, un certain nombre de cadres de la société ont acquis (ou auront la possibilité d'acquérir) une proportion maximum de 10% des bons de souscription émis dans le cadre de cette opération,

## **VIII. Autorisation de mettre en oeuvre un contrat de liquidité dans le cadre des articles L. 225-209-1 et suivants du Code de commerce**

L'autorisation donnée par l'assemblée générale du 25 juin 2010 au conseil d'administration de procéder au rachat d'actions de la Société en vue de favoriser la liquidité de l'action GROUPE PROMEO expire le 25 décembre 2011. Afin d'éviter de devoir réunir extraordinairement, avant le 25 décembre 2011, une assemblée générale ayant pour seul objet de renouveler cette autorisation, nous vous demanderons de proposer à la prochaine assemblée générale de reconduire son autorisation pour une nouvelle période de 18 mois.

## **IX. Perspectives d'avenir**

Le Groupe Proméo a enregistré en 2010 un important développement commercial avec une croissance soutenue de l'activité immobilière et une progression sensible de l'activité Loisirs.

Conformément aux attentes, Village Center Patrimoine a enregistré une activité commerciale soutenue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. Compte tenu du niveau des indicateurs d'activité, réservations et backlog, l'année 2011 devrait enregistrer une croissance significative de son chiffre d'affaires et de sa rentabilité sur le secteur de la promotion immobilière.

La réserve foncière offre une bonne visibilité sur l'activité en 2011 ; 5 nouveaux programmes devraient être lancés au 1<sup>er</sup> semestre, représentant environ 330 logements essentiellement en résidences gérées (produits tourisme et seniors). Ces programmes représentent un chiffre d'affaires à réaliser d'environ 45,1 M€, dont les premiers effets seront visibles à compter du 2<sup>ème</sup> semestre de l'exercice.

Concernant le portefeuille immobilier d'investissement constitué d'actifs immobiliers non stratégiques (bureaux et locaux d'activité) et conformément à ses objectifs, Proméo a cédé deux immeubles pour un montant total de 3,6 M€, permettant de renforcer la trésorerie du Groupe et de dégager une plus-value significative de l'ordre de 1,8 M€ avant impôt.

Village Center Loisirs a poursuivi en 2010 son important développement organique, porté par la montée en gamme du parc exploité et l'augmentation du parc de mobile homes installés.

L'année 2011 bénéficiera d'un certain nombre de facteurs favorables incluant les effets des actions menées sur le parc exploité en 2010 et surtout la reprise importante de la croissance externe en 2011. Cette reprise de l'expansion se traduit en ce début d'année par l'acquisition de neufs nouveaux sites d'hôtellerie de plein air, représentant près de 6 500 emplacements et portant l'ensemble du parc exploité à plus de 14.000 emplacements, dont près de la moitié en mobile homes.

Suite à la levée de 39,5 M€ de dette senior en janvier, le Groupe Promeo dispose de moyens financiers importants pour renforcer sa stratégie de croissance par acquisitions, et ainsi conforter sa position de référence sur le marché de l'hôtellerie de plein air.

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.

Le Conseil d'Administration

**ANNEXES :**

- **1 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices du groupe**
- **2 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société,**
- **3 : Etat des cautions données par le Président**
- **4 : Liste des sociétés filiales entrant dans le périmètre de consolidation**
- **5 : Liste des mandats exercés par les administrateurs**
- **6 : Délais de paiement des dettes fournisseurs de Groupe Promeo SA**
- **7 : Tableau des délégations d'augmentation de capital**

Annexe 1 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices du groupe.

Les comptes 2009 sont arrêtés en normes IFRS, les comptes antérieurs sont arrêtés en normes 99 02.

Les comptes 2009 ont fait l'objet d'une correction d'erreur, les comptes 2009 corrigés sont mentionnés ainsi que les comptes 2009 initiaux qui ont été approuvés en assemblée générale.

<b>Tableaux de résultat des cinq derniers exercices du groupe</b>						
<b>En milliers d'euros sauf indication contraire</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009 corrigé</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Capital social en fin d'exercice	3 061	3 061	3 061	3 061	3 061	3 061
Nombre d'actions ordinaires	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374
Nombre d'action à dividende prioritaire	0	0	0	0	0	0
Nombre maximum d'actions futures à créer	0	0	0	0	0	0
Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0	0
Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0	0
Opérations et résultats	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>						
Chiffre d'affaires hors taxes	126 744	122 364	122 364	102 489	112 993	84 321
Résultat avant impôts, participation, dotation	23 301	16 646	14 539	18 126	21 230	15 171
Impôt sur les bénéfices	5 239	4 001	3 299	3 403	6 322	4 335
Participation des salariés	83	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions donts écarts d'acquisitions	8 094	5 663	5 663	9 209	4 656	2 464
Résultat net part du groupe	9 885	6 982	5 577	5 514	10 138	8 139
Résultat distribué	2 388	2 388	2 388	2 388	1 225	827
<b>RESULTAT PAR ACTION (en euros)</b>						
Par action résultat après impôts, participation avant dotation	5,85	4,13	3,67	4,81	4,83	3,46
Par action résultat après impôts, participation et dotation	3,23	2,28	1,82	1,80	3,31	2,66
Dividende distribué	0,78	0,78	0,78	0,78	0,40	0,27
<b>PERSONNEL</b>						
Effectif moyen des salariés de l'exercice	296	288	288	248	198	118
Montant de la masse salariale	8 473	7 672	7 672	7 462	5 611	3 330
Cotisations sociales et avantages sociaux	2 924	2 648	2 648	2 575	1 998	1 220

**Tableaux de résultat des cinq derniers exercices de la société**

<b>Groupe Proméo SA</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Capital social en fin d'exercice	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374
Nombre d'actions ordinaires	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374	3 061 374
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
Opérations et résultats	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 642 264	3 089 073	4 035 831	2 918 594	1 629 264
Résultat avant impôts, participation, dotation	12 602 765	8 010 985	5 582 363	4 624 390	7 080 147
Impôt sur les bénéfices	24 476	188 653	66 603	186 833	230 786
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions	50 048	69 441	66 806	670 781	247 511
Résultat net	12 528 241	7 752 891	5 449 254	3 766 776	6 601 850
Résultat distribué	2 387 872	2 387 872	2 387 872	1 224 550	826 571
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Par action résultat après impôts, participation avant dotation	4,11	2,56	1,80	1,45	2,24
Par action résultat après impôts, participation et dotation	4,09	2,53	1,78	1,23	2,16
Dividende distribué	0,78	0,78	0,78	0,40	0,27
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	27	27	25	21	14
Montant de la masse salariale	1 345 942	1 214 113	1 055 389	920 600	624 320
Cotisations sociales et avantages sociaux	561 119	462 743	384 713	350 400	210 052

Annexe 3 : Etat des cautions données par le Président

<b>Raison sociale</b>	<b>Solde 31/12/2010</b>
ETO Les Catalpas MERE	1 616 408
Village Center	10 297 861
<b>Total secteur HPA</b>	<b>11 914 269</b>
PRL OUEST SAMFI-INVEST	1 487 500
<b>Total secteur Promotion immobilière</b>	<b>1 487 500</b>
Immo Invest	1 377 999
<b>Total</b>	<b>14 779 768</b>

Annexe 4 : Liste des sociétés filiales entrant dans le périmètre de consolidation

✓ **Secteur holding**

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
GRUPE PROMEO	SA	SETE	430417600	100	100	CONS

✓ **Secteur gestion patrimonial**

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
IMMO INVEST	SARL	SETE	428 678 783	95	100	IG
LE CAVALIER	SCI	SETE	404 820 359	100	100	IG

✓ **Secteur Résidences de tourisme**

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
VILLAGE CENTER GESTION	SARL	SETE	488 174 004	100	100	IG

✓ **Secteur promotion**

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
AQUARELLE	SARL	SETE	489 061 911	100	100	IG
BALARUC L'ETANG	SCI	ROUBAIX	493 022 313	33	33	ME
BAS FOURNEAUX	SCI	MONTPELLIER	492 727 052	33	33	ME
BULLE MARINE	SCI	MONTPELLIER	517 399 416	25	25	ME
CAP CONSEIL	SAS	SETE	480 740 828	50	50	ME
CHATEAU LA DEVEZE	SARL	SETE	492 838 693	100	100	IG
CLERMONT AMPERE	SARL	MONTPELLIER	484 641 006	50	50	IP
DEMEURES DU VENTOUX	EURL	SETE	493 386 585	100	100	IG
DOMAINE DE LA PINEDE	SARL	SETE	452 247 661	75	100	IG
DOMAINE DE MANON	SARL	SETE	490 241 056	100	100	IG
DOMAINE DU GOLF	SARL	SETE	491 020 111	100	100	IG
HAMO	SARL	SETE	488 599 457	100	100	IG
HAMO COLIBRI	SARL	SETE	507 957 199	100	100	IG
HAMO FLEURI	SARL	SETE	507 957 256	100	100	IG
HAMO PRAIRIE	SARL	SETE	507 957 280	100	100	IG
IMMO FI.AMENAGEMENTS	SARL	SETE	448 742 841	100	100	IG
IMMO FINANCES	SARL	SETE	348 907 916	100	100	IG
IMMO VENTE - "IMNEO"	SAS	SETE	439 388 554	100	100	IG
IMMO INVEST LITTORAL	SARL	MONTPELLIER	508 406 931	70	100	IG
LA DOMITIENNE	SARL	NARBONNE	502 222 128	49	49	ME
LE CLOS DU ROCHER	SARL	SETE	509 160 545	75	100	IG
LE MAS DES CIGALES	SARL	SETE	488 453 697	100	100	IG
LE MAS DES VIGNES	SARL	SETE	484 799 275	100	100	IG
VILLA TOSCANE	SARL	SETE	483 830 097	100	100	IG
LES BASTIDES DU SOLEIL	SARL	SETE	485 208 508	100	100	IG
LES BERGES DU CANAL	SARL	SETE	448 314 419	100	100	IG
LOISIRS PLUS	SARL	NARBONNE	507 773 331	49	49	ME
LOTISOL	SARL	SETE	409 770 302	100	100	IG
M3G IMMO	SARL	SETE	443 308 697	50	50	IP

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
OPALEO	SARL	SETE	504 048 075	51	100	IG
PEGLION	SARL	SETE	418 361 366	100	100	IG
PRL OUEST	SARL	SETE	501 226 872	75	100	IG
PROMEO OUEST	SARL	SETE	491 020 145	75	100	IG
QUAI DES ARTS	SARL	SETE	481 046 167	75	100	IG
SERVICES MONTPELLIER PROMOTION	SARL	NARBONNE	493 349 443	50	50	IP
TERRASSES DU PORT	SARL	SETE	443 987 060	50	50	IP
TOUR ST JEAN	SARL	SETE	440 691 673	100	100	IG
SCI LE GRAND LARGE	SCI	MONTPELLIER	503 114 035	50	50	IP
SQUARE DES EPINETTES	SARL	PARIS	440 950 665	100	100	IG

✓ **Secteur hôtellerie plein air**

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
CAMPING LE SYLVACANNE	SARL	LA ROQUE D'ANTHERON	405 099 300	100	100	IG
CAP DE L'HOMY	SCI	DAX	408 531 770	100	100	IG
ESCAPADES TERRE OCEANE	SAS	LA ROCHELLE	450 847 686	100	100	IG
L'OREE DU BOIS	SARL	CHARLEVAL	411 522 840	100	100	IG
VILLAGE CENTER	SAS	SETE	490 250 958	100	100	IG
RUGA	SCI	LA TRANCHE S/MER	378 228 845	100	100	IG

Légende de la méthode de consolidation :

- CONS            Entité Consolidante
- IG                Intégration Globale
- IP                Intégration Proportionnelle
- ME                Mise en Equivalence

Annexe 5 : Liste des mandats exercés par les administrateurs

Nom	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
Gilbert Ganivenq	<p>Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <p>Cogérant de la SARL SFP Immo Finances</p> <p>Gérant de la SARL Immo Invest</p> <p>Cogérant de la SARL M3G Immo</p> <p>Gérant de la SCI Le Cavalier</p> <p>Gérant de la SARL Domaine de la Caumette</p> <p>Gérant de la SCI de L'Etang de Thau</p> <p>Gérant de la SARL L'Orée des Bois</p> <p>Gérant de la SCI Nébert</p> <p>Gérant de la SCI AC2L</p> <p>Président de la SAS Village Center</p> <p>Administrateur de la Banque Dupuy de Parseval</p> <p>Gérant de la SARL Financiere du Parc</p> <p>Gérant de la SARL Financiere 2G</p> <p>Président de la SAS Escapade Terre Océane</p> <p>Gérant de la SCI Cap De L'Homy</p> <p>Gérant de la SARL Promo-Fi.Com</p> <p>membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL</p>
Olivier Ganivenq	<p>Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <p>Cogérant de la SARL SFP Immo Finances</p> <p>Cogérant de la SARL Imnéo</p> <p>Gérant de la SARL Mas des Cigales</p> <p>Gérant de la SARL Mas des Vignes</p> <p>Gérant de la SARL Quai des Arts</p> <p>Gérant de la SARL Immo Finances Aménagement</p> <p>Cogérant de la SARL Les Terrasses du Port</p> <p>Gérant de la SARL Sud Finance</p> <p>Gérant de la SARL Le Clos du Rocher</p> <p>Gérant de la SARL MONTE BIANCO</p> <p>Gérant de la SARL HOTEL DE PARIS</p> <p>Gérant de la SARL Financiere OG</p> <p>Gérant de la SCI Oliane (en tant que représentant de la SARL Sud Finance)</p> <p>Gérant de la SARL Clermont Ampère</p> <p>Gérant de la SARL Domaine de Manon</p> <p>Gérant de la SARL Domaine du Golf</p> <p>Gérant de la SARL Proméo Ouest</p> <p>Co-Gérant de la SARL SM Promotion</p> <p>Gérant de a SARL Château la Devèze</p> <p>Gérant de la SARL Square des Epinettes</p> <p>Gérant de l'EURL Demeures du Ventoux</p> <p>Gérant de PRL Ouest</p> <p>Gérant de la SARL HAMO</p> <p>Gérant de la SARL HAMO Colibri</p> <p>Gérant de la SARL HAMO Fleuri</p> <p>Gérant de la SARL HAMO Prairie</p> <p>Gérant de la SARL Loisirs Plus</p> <p>Gérant de la SARL Immo Invest Litoral</p> <p>Gérant de la SARL Immo Pégion</p> <p>Gérant de la SARL Immo Lotissol</p> <p>Gérant de la SARL Domaine de la Corniche</p> <p>Gérant de la SARL Villa Toscane</p> <p>Gérant de la SARL Tour Saint Jean</p> <p>Administrateur de la caisse du crédit mutuel de sete</p> <p>membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL</p>

Charles RUGGIERI	<p>Président d'honneur de BATIGERE SAS</p> <p>Président de BATIPART SA</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES REGIONS SA,</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de IMMEO WOHNEN GMBH</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES MURS SCA,</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE</p> <p>Vice Président du Conseil de Surveillance de KORIAN SA</p> <p>Administrateur de L'ARSENAL (Association),</p> <p>Administrateur de CIAL SA</p> <p>Administrateur de FONCIERE LOGEMENTS (Association)</p> <p>Administrateur de USINE D'ELECTRICITE DE METZ (Régie Municipale)</p> <p>Administrateur de BENI STABILI</p> <p>Administrateur délégué de CILGERE LORRAINE (Association)</p> <p>Administrateur représentant les Associés Collecteurs de ANPEEC (EPIC)</p> <p>Administrateur représentant de CILGERE LORRAINE de la société APALOF</p> <p>Représentant légal de BATIPART, Président de BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS</p> <p>Président de NOVAE SAS</p> <p>Président de PROVAL SAS</p> <p>Président de BTP 1 SAS</p> <p>Président de BATIPART IMMOBILIER</p> <p>Président de BATIPART SANTE</p> <p>Président de BTP 5</p> <p>Représentant légal de BATIPART</p> <p>Gérant de SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2</p>
------------------	--

Julien RUGGIERI	Vice-Président du Conseil de Surveillance de FINABELIA SAS de JARDILAND SA Membre du Conseil de Surveillance de GFR IMMOBILIEN GmbH Membre du Conseil de Surveillance de IMEO WOHNEN GMBH Administrateur de MONROE SA Administrateur de PARCS GFR Représentant permanent de BATIPART, Membre du Conseil de Surveillance de KORIAN Représentant permanent de BATIPART PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance de FDR
Bruno DUFRAISSE	Gérant de AREFIDEV Consulting
Gérard MURCIANO	Gérant de l'EURL G.M. PARTICIPATIONS Gérant de la SCI LE DAUPHIN ARGENTE Gérant de la SCI LE DAUPHIN LA CASA FELIZ
Dominique HERVY	Gérant de la SARL DHI
Alain DEGRASSAT	Gérant de la SARL CORPORATE DEVELOPPEMENT ET COMMUNICATION
Eric GIRARDIN	Président du directoire de la société NEM PARTNERS Administrateur de la société GRAINES VOLTZ Administrateur de la société DELTA PLUS Président de NATEXIS ACTIONS AVENIR Administrateur de Nem 2

Annexe 6 : Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

<i>en d'euros</i>	<i>Solde 31/12/2010</i>	<i>Dont dettes non échues</i>	<i>Dont dettes échues</i>	<i>Dont dettes contestées</i>
Dettes fournisseurs hors groupe	232 611	232 611		
Dettes fournisseurs groupe	7 519	7 519		
<b>Total</b>	<b>240 130</b>	<b>240 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>en millier d'euros</i>	<i>Solde 31/12/2009</i>	<i>Dont dettes non échues</i>	<i>Dont dettes échues</i>	<i>Dont dettes contestées</i>
Dettes fournisseurs hors groupe	26 940	26 940		
Dettes fournisseurs groupe	376 218	375 797	421	
<b>Total</b>	<b>403 158</b>	<b>402 737</b>	<b>421</b>	<b>0</b>

Le délai moyen de paiement des fournisseurs hors groupe est de 45 jours identique à l'exercice précédent.

Annexe 7 : Tableau des délégations

**TABLEAU DES DELEGATIONS  
(ARTICLE L. 225-100 DU CODE DE COMMERCE)**

**Délégation de compétence : Néant**

**Délégation de pouvoirs : Néant**