



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

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR LA GESTION DU GROUPE
ET SUR LA GESTION DE LA SOCIETE Groupe PROMEO

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 23 JUIN 2008

SOMMAIRE

I - LE GROUPE PROMEO AU COURS DE L'EXERCICE 2007

1. Activités du Groupe

2. Chiffres clés du Groupe

3. Les évènements majeurs de 2007

- a. Modification du périmètre du Groupe et prises de participation
- b. Les autres investissements

4. Evolution des méthodes comptables

5. Autres évènements majeurs

II. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

III. RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

1. Commentaire général sur les résultats du Groupe

2. Activité et résultats des métiers

- a. Promotion immobilière
- b. Hôtellerie de plein air
- c. Gestion patrimoniale

3. La situation financière du Groupe

- a. Le besoin en fonds de roulement
- b. L'endettement financier net
- c. Investissement et financement
- d. Bilan consolidé et ratios

IV. EXPOSITION AUX RISQUES

1. Risques liés à l'environnement économique

2. Risque foncier

3. Risques liés aux variations du marché immobilier

4. Risques climatiques

5. Risques liés aux taux d'intérêt

6. Risques liés à la réglementation applicable

V. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT, PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE

VI. ACTIVITE DE LA SOCIETE GROUPE PROMEO SA

1. Analyse des résultats

2. Filiales et participations

- a. Liste des filiales et participations
- b. Prise de participations en 2007
- c. Cession de participation

VII. RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE Groupe PROMEO SA

- 1. Examen des comptes et résultats de la société.**
- 2. Analyse de l'évolution de la situation financière de la Société.**
- 3. Dépenses non déductibles fiscalement.**
- 4. Tableau des résultats des cinq derniers exercices.**

VIII. AFFECTATION DU RESULTAT – MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE

IX. CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE – COMMISSAIRES AUX COMPTES

- 1. Administrateurs et membres de la direction**
 - a. Situation des mandats des administrateurs
 - b. Rémunération et avantages de toutes natures versés aux mandataires sociaux
 - c. Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés
 - d. Jetons de présence
 - e. Proposition de nomination d'un administrateur indépendant

2. Commissaires aux Comptes

Situation des mandats

X. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

XI. CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES VISEES A L'ARTICLE L 225-39 DU CODE DE COMMERCE

XII. LISTE DES AVALS ET CAUTIONS ;

XIII. EVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'EXERCICE

- 1. Evolution du capital**
- 2. Opérations réalisées par les dirigeants**
- 3. Information relative au seuil de détention du capital**
- 4. Modifications statutaires intervenues**

XIV. ACTIONNARIAT DES SALARIES

XV PERSPECTIVES D'AVENIR

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de votre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2007 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Le présent rapport comprend également les informations sur la gestion du groupe.

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

Vous pourrez ensuite prendre connaissance :

- du rapport du Président sur les procédures de contrôle interne,
- du rapport complémentaire sur les délégations de compétences consenties au Conseil d'Administration,
- des rapports des Commissaires aux Comptes.

I - LE GROUPE PROMEO AU COURS DE L'EXERCICE 2007

1. Activités du Groupe

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe a résolument poursuivi en 2007 son virage stratégique vers un métier en forte croissance : l'hébergement touristique.

Il s'organise désormais autour de trois métiers qui lui permettent de maîtriser la chaîne de valeur de cette activité :

- le développement qui recouvre l'activité de promotion immobilière. Il s'agit de l'activité logement portée par la SARL IMMO FINANCES (IMMO FINANCES), comprenant le développement et la promotion de résidence de tourisme, de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement). Ce pôle intègre également la filiale dédiée à l'assistance technique (M CAP CONSEIL),
- l'exploitation de sites d'hôtellerie de plein air et de résidences de tourisme. Elle comprend notamment l'exploitation en 2007 par la SAS Village Center de 23 sites d'hôtellerie de plein air représentant une capacité de 6 499 emplacements ainsi que de résidences de tourisme,
- la commercialisation intégrée mais non exclusive de biens immobiliers et de mobile homes, réalisée sous l'égide de la filiale IMNEO. Ce métier, s'il est au cœur du fonctionnement du Groupe a, du point de vue comptable, une contribution marginale tant au chiffre d'affaires qu'au résultat. En effet, son activité est très majoritairement consacrée à la vente de produits pour le compte d'Immo Finances (biens immobiliers) ou de Village Center (mobile homes). En conséquence, il ne fera pas l'objet de développements spécifiques dans le présent rapport.

La filiale Immo-Invest détient, essentiellement dans la Région Languedoc-Roussillon, des immeubles de bureau et d'activité. Cette activité de gestion patrimoniale est historique pour le Groupe, sa contribution au chiffre d'affaires et à la rentabilité du Groupe est limitée.

Dans un contexte d'évolution rapide, le Groupe présente en 2007 des performances en forte progression. Grâce notamment à sa dynamique commerciale et aux opérations de croissance externe réalisées dans le secteur de l'hôtellerie de plein air (HPA), le chiffre d'affaires croît de 33,9% et toutes les divisions métiers y contribuent. Le résultat d'exploitation ressort à 19,2 M€, niveau jamais atteint.

Enfin le résultat net consolidé part du groupe s'établit à 10,1 M€ en progression de +25 % par rapport à 2006.

2. Chiffres clés du Groupe

<i>Sauf précision contraire, en millions d'euros</i>	2007	2006
Chiffre d'affaires	113,0	84,3
EBITDA	22,8	16,4
Résultat d'exploitation	19,2	14,2
Résultat avant amortissement des survaleurs	11,2	8,5
Résultat net (part du Groupe)	10,1	8,1
Résultat par action dilué (en euros)	3,31	2,66
Marge brute d'autofinancement	11,7	10,5
Capitaux propres	47,1	37,7
Endettement net / capitaux propres	1,10	0,70
Investissements totaux	21,8	20,2
Effectifs annuels (nombre de salariés)	198	118

sont joints en annexe au présent rapport :

- la liste des sociétés incluses dans le périmètre de la consolidation
- les comptes consolidés et Annexes 2007
- le tableau des résultats des 5 derniers exercices du Groupe.

3. Les évènements majeurs de 2007

a. Modification du périmètre du Groupe et prises de participation

Société	% d'intérêt 31/12/2007	% d'intérêt 31/12/2006	méthode 31/12/2007	méthode 31/12/2006
<u>Acquisitions</u>				
SQUARE DES EPINETTES	100	NC	IG	NC
CAP DE L'HOMY	100	NC	IG	NC
COTEAU DE LA MARINE	100	NC	IG	NC
LES GORGES DU VERDON	100	NC	IG	NC
PARC LES VIGNES	100	NC	IG	NC
VERPAGI	100	NC	IG	NC
CAMPING LES VIGNES	100	NC	IG	NC
<u>Créations</u>				
BAS FOURNEAUX	33	NC	ME	NC
DEMEURES DU VENTOUX	100	NC	IG	NC
SM PROMOTION	50	NC	IP	NC
MOBILEO	100	NC	IG	NC
LE BOIS DE PLEUVEN	100	NC	IG	NC
<u>Dissolutions</u>				
COCO PLAYA	75	75	NC	IG
<u>Cessions</u>				
Aucun cession sur la période				

Le Groupe entend poursuivre sa politique de développement de la branche d'hôtellerie de plein air par voie de croissance externe. Il examine régulièrement les dossiers qui lui sont proposés, seuls sont étudiés ceux répondant aux critères d'exigences financières du Groupe ainsi qu'à sa stratégie.

b. Les autres investissements

Au cours du second semestre, le Groupe a procédé aux principaux investissements suivants :

Objet	Activité	Montant en €
1 site HPA "Le Parc des Allais"	Hôtellerie de plein air	2 500 000
Titres CIAT (134 197 titres)	Hôtellerie de plein air	5 732 000

Par ailleurs, en novembre 2007, le Groupe a signé des promesses d'acquisition pour un montant global de 17,25 M€ portant sur l'acquisition de 5 sites d'hôtellerie de plein air représentant 2 150 emplacements se décomposant comme suit :

Nom du site	Montant investi (en €)
La Forêt Pyla sur Mer (Gironde)	3 600 000
Eurolac Aureilhan (Landes)	4 400 000
Les Sept Fonts Agde (Hérault)	3 500 000
Beau Rivage La Roque Gageac (Dordogne)	2 150 000
Domaine d'Anghione Castellare di Casinca (Corse)	3 600 000
TOTAL	17 250 000

Ces acquisitions entreront dans le périmètre de consolidation au premier semestre 2008.

4. Evolution des méthodes comptables

En 2007, les méthodes comptables n'ont pas connu d'évolution. Il est toutefois rappelé que depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2006, les honoraires payés au titre de la commercialisation des programmes développés par le Groupe sont traités suivant la méthode de l'avancement.

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 consolidés, en application des normes françaises.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les seules exceptions sont les actifs et passifs identifiés lors de l'acquisition d'une société qui ont fait l'objet d'une évaluation par expert indépendant et sont donc repris à leur juste valeur.

5. Autres évènements majeurs

Le 12 novembre 2007, Gilbert et Olivier Ganivenq ont cédé conjointement 25% du capital de la société Groupe Proméo SA à BATIPART PARTICIPATIONS. Cette dernière a depuis porté sa participation à 30% par acquisitions successives de titres sur le marché.

II. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Depuis le début de l'année 2008, trois évènements significatifs sont intervenus :

- a. la concrétisation des promesses d'achat des 5 sites d'hôtellerie de plein air évoqués ci-dessus. Ces sites seront exploités dès la saison 2008. Leur acquisition permet au Groupe de proposer à sa clientèle une offre de 30 destinations de vacances (28 sites d'hôtellerie de plein air et 2 résidences de tourisme),
- b. l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un emprunt de 34.500.000 euros représenté par 34.500 obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables d'une valeur nominale unitaire de 1 000 euros.
Cette émission a eu pour but de procurer au Groupe la capacité de financer ses acquisitions dans le domaine de l'hôtellerie de plein air (HPA) au cours des deux prochaines années, soit un programme annuel d'investissement de 25 millions d'euros environ (en valeur d'entreprise), en profitant dans l'immédiat d'une ressource obligataire à coût réduit et, à terme, d'un possible renforcement des fonds propres de la Société, par le biais de l'exercice des BSAAR. Les acquisitions de sites d'HPA au cours des trois prochaines années devraient permettre au Groupe de porter à 14 000 ou 15 000 le nombre d'emplacements exploités, contre un total de 6 499 à la date du 30 septembre 2007.
La Société a également souhaité intéresser ses cadres dirigeants, à hauteur de 10% de leur nombre, au moyen des BSAAR qui n'ont pas été acquis par ses actionnaires,
- c. la société de capital-développement "Nem Invest" a pris une participation de 5,1% dans le capital de Groupe Proméo SA,
- d. le 15 avril 2008, le Groupe Proméo a acquis 75% du capital de la société Hamo, spécialiste des résidences services destinées aux seniors en zone rurale. Avec cette acquisition, le Groupe se dote d'un nouveau relais de croissance complémentaire et rentable. En effet, la société Hamo a mis au point et développé en France un concept novateur de résidences seniors, baptisé « Les Hameaux de Campagne ». Centrée sur le développement en zone rurale, cette société développe une offre destinée en priorité à des personnes âgées de plus de 60 ans recherchant un cadre de vie privilégié alliant confort, sécurité et convivialité.

III. RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

1. Commentaire général sur les résultats du Groupe

En 2007, le Groupe Proméo a enregistré une nouvelle fois une forte progression de l'ensemble de ses activités tout en conservant un niveau élevé de rentabilité.

Pour la première fois, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe dépasse 100 M€ et son résultat net, 10 M€. Cette performance, supérieure aux objectifs, atteste de la dynamique de croissance enregistrée depuis plusieurs années et conforte les bases du développement pour les années à venir.

Le Groupe Proméo a réalisé un chiffre d'affaires de 113,0 M€ contre 84,3 M€ pour l'exercice précédent. La croissance de 34% enregistrée par rapport à 2006 résulte à la fois de la dynamique de croissance organique et, dans le domaine de l'hôtellerie de plein air, de l'apport des opérations de croissance externe. Elle montre également une accélération de la croissance dans la mesure où l'année 2006 n'avait enregistré qu'une progression de 10 %.

Compte tenu de 2,1 M€ de produits de gestion, le total des produits d'exploitation réalisés par le Groupe a atteint 115,1 M€ soit une augmentation de 35% par rapport à 2006. Les charges d'exploitation progressent sensiblement au même rythme, passant de 71,1 à 95.9 M€.

En conséquence, le résultat d'exploitation atteint 19,2 M€ et représente, en 2007, 17% du chiffre d'affaires à comparer à 16,9% l'année précédente. L'alourdissement des charges financières, s'il contribue à la constitution d'actifs, limite l'augmentation du résultat courant avant impôt à 22%, (15,5 M€ contre 12.7 M€ en 2006) soit 13,7% du chiffre d'affaires contre 15% en 2006.

Le résultat exceptionnel progresse de 0,3 à 2 M€ à la suite de cessions d'éléments actifs (mobile homes d'occasion essentiellement) tandis que la charge globale d'impôt sur les bénéfices atteint 6,3 M€.

Avant prise en compte de l'amortissement des écarts d'acquisitions (1 M€ contre 0,3 M€ en 2006), le résultat est de 11.2 M€ contre 8.5 M€ soit une augmentation de 32%.

Le résultat net part du Groupe ressort à 10,1 M€ à comparer à 8,1 M€ pour l'exercice précédent (+25%).

2. Activité et résultats des métiers

a. Promotion immobilière

Avec 961 réservations nettes enregistrées en 2007, correspondant à un chiffre d'affaires de 132 M€, le Groupe Proméo voit son activité commerciale progresser de 13,3% en volume et de 13,8% en valeur. Au cours de l'exercice, les biens immobiliers de tourisme sont devenus prépondérants pour représenter 63% du chiffre d'affaires total.

Parallèlement, le carnet de commande s'est maintenu à un niveau élevé (78 M€) comme la réserve foncière qui représente, fin 2007, deux années de chiffre d'affaires dont 80% en résidence de tourisme.

Enfin, le stock de produits immobiliers achevés reste au 31 décembre dernier à un niveau toujours faible à 2M€.

Le chiffre d'affaires de la branche promotion immobilière a atteint 93,4 M€ contre 72,7 M€ en 2006, soit une augmentation de 28 %. Réalisée par croissance organique, cette progression témoigne du dynamisme commercial et de l'adéquation des programmes développés par le Groupe avec les attentes du marché.

A 78,5 M€, les charges d'exploitation représentent 84% du chiffre d'affaires et augmentent de 27,8%. Le résultat d'exploitation ressort à 16,5 M€ en progression de 35% par rapport à 2006. Il représente 17,6% du CA à comparer à 16,8% du CA pour l'exercice précédent.

Le niveau d'activité élevé de l'exercice induit des charges de financement des programmes de promotion ainsi que des opérations « marchands de biens » plus importantes que l'année précédente. En conséquence, le résultat financier s'alourdit passant de -0,6 M€ à -1,4 M€ en 2007 (1,5% du CA).

Le résultat courant avant impôt progresse de 11,6 à 15 M€ soit + 29,3% tandis que le résultat exceptionnel ressort à -0,3 M€.

Après une charge d'impôt sur les bénéfices de 5,1 M€, la contribution globale au résultat consolidé de la branche promotion ressort à 9,6 M€ contre 7,5 M€ soit, 10,3% du CA (10,6% en 2006).

b. Hôtellerie de plein air

En 2007, Village Center a exploité 25 sites d'hôtellerie de plein air, implantés dans les principales régions touristiques françaises, contre 6 pour la saison 2006 auxquels viennent s'ajouter les logements pris à bail dans des résidences de tourisme du Groupe Proméo.

L'offre élargie de destinations et l'harmonisation des prestations proposées à la clientèle se sont accompagnées d'une mutualisation accrue des charges tandis que la centrale de réservation bénéficiait de moyens humains et matériels renforcés afin de renforcer la qualité et l'efficacité commerciale de ses prestations.

La croissance soutenue du parc a permis de proposer à la clientèle du Groupe 6.200 emplacements (correspondant à 28.000 lits) dont plus de 2.000 équipés de mobile homes ou de chalet.

Grâce aux nouvelles acquisitions de sites de camping, à un bon niveau de remplissage au cours de la saison 2007 et au démarrage encourageant de l'activité de commercialisation de mobile homes neufs, le chiffre d'affaires de l'hôtellerie de plein air s'établit 17,2 M€ et contribue pour 15,2% au chiffre d'affaires consolidé. Le quasi doublement du chiffre d'affaires s'accompagne d'une évolution légèrement supérieure des charges d'exploitation, et ce en raison des frais d'intégration et de mise à niveau des entités nouvellement acquises ainsi que du renforcement des moyens mis à la disposition de la centrale de réservation.

L'EBITDA atteint 4,7 M€ (à comparer à 2,6 M€ pour l'exercice précédent) soit 27,3% du CA (contre 30,9% en 2006) et le résultat d'exploitation, 2 M€ contre 1,5 M€ en 2006.

Malgré un alourdissement important de 1,6 M€ des amortissements des immobilisations (2,7 M€ contre 1,1 en 2006), dû notamment aux nouvelles acquisitions, le résultat d'exploitation progresse de 1,5 M€ en 2006 à 2,0 M€ en 2007.

L'augmentation de la charge financière nette de 1,4 M€, résulte de l'accroissement de l'endettement destiné à financer les opérations de croissance externe. Le résultat courant avant impôt s'établit à 0,2 M€ et le résultat exceptionnel à +1,7 M€, reflétant ainsi l'impact positif des cessions de mobile homes d'occasion réalisées en 2007.

La charge d'impôt sur les bénéfices (1 M€) et celle consécutive à l'amortissement des écarts d'acquisition (0,9 M€) ramènent à un niveau proche de l'équilibre (66.000 €) la contribution au résultat d'ensemble net consolidé de l'activité HPA.

c. Gestion patrimoniale

En 2007, Immo Invest a réalisé un chiffre d'affaires de 2,3 M€. Son résultat d'exploitation a atteint 0,7 M€ et sa contribution au résultat d'ensemble net s'est établi à 64 K€.

3. La situation financière du Groupe

a. Le besoin en fonds de roulement

La forte croissance de l'activité enregistrée en 2007 s'est accompagnée d'une progression limitée à 7,6 M€ du besoin en fonds de roulement, progression comparable à celle de 2006. La principale évolution provient du stock de programmes de promotion au 31 décembre dernier qui, à 42,9M€ progresse de près de 20 M€ en raison de nombreux lancements d'opérations dans la deuxième partie de 2007, tandis que les créances clients diminuent de près de 10 M€ par rapport à fin 2006.

La marge brute d'autofinancement de l'exercice (11,7 M€) a non seulement permis de répondre à l'augmentation du besoin en fonds de roulement mais également de dégager un flux net de trésorerie excédentaire liés à l'activité de 4,1 M€.

b. L'endettement financier net

Au 31 décembre dernier, l'endettement financier brut représentait 75,3 M€ et 52,1 M€ en net contre 27,4 M€ fin 2006. Cette évolution résulte principalement des nouveaux emprunts (+14,2 M€ en net) mis en place essentiellement pour financer les nouveaux sites d'hôtellerie de plein air et des opérations de marchands de bien ainsi que de l'augmentation d'environ 6 M€ net des emprunts en crédit-bail consacrés principalement à l'implantation de mobile homes destinés à la location sur les terrains de camping exploités par le Groupe.

c. Investissement et financement

En 2007, les investissements nets du Groupe Proméo ont atteint près de 20 M€ et le flux de trésorerie net lié à ces opérations, 26,3 M€, contre 14,5 M€ en 2006. Ces investissements ont essentiellement été consacrés à l'acquisition de nouveaux sites de HPA.

Afin de financer le développement du Groupe, 26,9 M€ d'emprunts nouveaux ont été souscrits tandis que 10 M€ étaient remboursés.

d. Bilan consolidé et ratios

Au 31 décembre 2007, les capitaux propres atteignent 24,2% du total du bilan contre 22,9% un an plus tôt et représentent 90,4% du montant de l'endettement financier net soit un gearing de 1,1. Fin 2007, l'endettement net s'établit à 4,5 fois la marge brute d'autofinancement de l'exercice.

IV. EXPOSITION AUX RISQUES

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

1. Risques liés à l'environnement économique

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

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

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Risques liés à la réglementation applicable

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration portera une attention particulière à l'adaptation de l'organisation du Groupe dans la perspective de sa croissance future, notamment par une mise en œuvre de moyens opérationnels adaptés à son développement.

V. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT – PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE

Au cours de l'exercice 2007, 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 toute particulière 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. Dans une période d'expansion rapide, le Groupe s'appuie sur le professionnalisme de ses collaborateurs en mettant en valeur et en cherchant à optimiser les compétences des hommes et des femmes, acteurs de son développement, auprès desquels il place toute sa confiance.

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 PROMÉO 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 engagera en 2008 différentes actions dans le domaine du développement durable.

VI. ACTIVITE DE LA SOCIETE GROUPE PROMEO SA

1. Analyse des résultats

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.

En 2007, le chiffre d'affaires de Groupe Proméo SA a progressé de près de 79% pour atteindre 2,9 M€. Les charges d'exploitation, composées pour 50% de d'achats et charges externes, se sont établies à 2,8 M€ contre 1,6 M€ lors de l'exercice précédent. Dans ces conditions, le résultat d'exploitation ressort à près de 0,1 M€.

Les dividendes reçus des filiales du Groupe ont atteint 4,2 M€ contre 6,8 M€ en 2006 tandis que les dotations aux amortissements et provisions financières progressaient de 0,2 à 0,6 M€. En conséquence, le résultat financier est ramené de 6,7 M€ à 3,9 M€.

Le résultat net est en baisse de 6,6 M€ à 3,8 M€ du simple fait de la moindre remontée des dividendes des filiales.

La structure de bilan de la société est marquée par la forte augmentation de l'actif immobilisé (29,2 M€ au 31 décembre dernier contre 10,8 M€ fin 2006) résultant des acquisitions de participations (Titres de la CIAT notamment) ou des avances consenties aux filiales dans le cadre de leur croissance externe. .

Ces investissements expliquent la diminution de la trésorerie (6,1 M€ contre 11,7 M€ un an auparavant).

Après la forte croissance enregistrée en 2006, les capitaux propres ont progressé plus modérément pour s'établir à 25,5 M€ (+ 12,8%) fin 2007. Afin de financer l'augmentation de ses immobilisations, l'endettement financier a augmenté pour atteindre 10 M€ contre 2,5 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Vous trouverez dans le tableau des filiales et participations, figurant dans l'annexe aux comptes annuels, des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

2. Filiales et participations

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

Filiales à +50% de capital détenu	Forme	% de contrôle	Capital	Capitaux propres	Valeur titre participation brut	Montant des prêts et avances	Dividendes perçus par Proméo	Résultat dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice
BEAUMARCHAIS	SARL	100%	8 000	176 217	7 984	316 383	0	-44 601	86 120
LES BERGES DU CANAL	SARL	100%	8 000	17 126	7 984	153 971	0	-90 413	31 252
DOMAINE DES GARRIGUES	SNC	100%	200	2 301	198	0	0	2 101	0
ESPACE AVENIR	SARL	100%	8 000	1 881 316	7 994	0	0	2 063 370	18 713 115
IMMO FINANCES	SARL	100%	152 449	8 173 801	686 096	4 509 704	1 799 100	2 838 784	9 455 070
IMMO VENTE - "IMNEO"	SARL	100%	250 000	2 082 940	136 000	0	998 000	1 357 310	12 807 604
LES JARDINS DU CENTRE	SARL	100%	8 000	78 103	7 984	0	0	7 600	0
LES PATIOS DU CANAL	SARL	100%	8 000	52 385	7 984	0	698 600	5 003	6 074
LE SARTHOIS	SARL	100%	8 000	977 321	7 984	0	0	1 006 453	9 946 854
VILLAGE CENTER	SAS	100%	2 000 000	1 981 886	2 000 000	11 295 820	0	-92 074	2 540 046
PEGLION	SARL	100%	7 622	164 166	7 622	56 558	49 500	147 927	3 043 813
IMMO INVEST	SARL	95%	7 700	1 442 232	505 775	494 797	0	449 595	4 630 025
DOMAINE DE LA PINEDE	SARL	75%	8 000	61 413	6 000	0	0	-6 697	-44
LES JARDINS DE L ATLANTIQUE	SARL	75%	8 000	433 192	5 984	0	0	446 638	5 439 799
ATRIUM	SARL	50%	8 000	13 197	4 000	0	50 000	-2 846	0
BASTIDES ST CLAIR	SARL	50%	8 000	99 702	4 000	0	0	22 779	0
M3G IMMO	SARL	50%	8 000	447 526	4 000	0	0	141 425	4 083 051
TERRASSES DU PORT	SARL	50%	8 000	-281 839	4 000	192 456	0	-2 371	195 284
Filiales à +50% de capital détenu	Forme	% de contrôle	Capital	Capitaux propres	Valeur titre participation brut	Montant des prêts et avances	Dividendes perçus par Proméo	Résultat dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice
CIAT	SA	10,90%	4 924 000	23 356 000	5 738 987	0	0	1 501 000	41 651 000

b. Prise de participation en 2007

Au cours de l'exercice écoulé, la société a renforcé son portefeuille de participations à la suite de l'acquisition, le 25 juillet 2007, d'un bloc de 126 897 actions de la Compagnie Internationale André Trigano représentant 10,3% du capital pour un montant de 5,4 M€. Des acquisitions ultérieures ont permis de porter à 10,9% (134 197 actions) la part détenue du capital de cette société pour un investissement total de 5,7 M€.

CIAT est le premier opérateur européen d'hôtellerie de plein air et le premier exploitant de camping en France au travers notamment de sa filiale Campéole en France. La société est cotée sur l'Eurolist de NYSE Euronext.

c. Cession de participations.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune participation n'a été cédée à l'exception de cessions internes destinées à simplifier l'organigramme du groupe.

VII. RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE Groupe PROMEO SA

1. Examen des comptes et résultats de la société.

Les comptes annuels détaillés que nous soumettons à votre approbation et ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement de ces comptes sont identiques à celles appliquées pour les exercices précédents.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, le chiffre d'affaires s'est élevé à 2 918 594 euros contre 1 629 264 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 9 718 euros contre 136 471 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des achats et variations de stocks, comme en 2006, est nul.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 1 421 956 euros à comparer à 725 409 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 66.758 euros contre 16.914 euros lors de l'exercice 2006.

Le montant des traitements et salaires s'établit à 920 600 euros (624 320 euros en 2006).

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux atteint 350 400 euros contre 210 052 euros en 2006.

L'effectif salarié au 31 décembre 2007 est de 21 contre 18 pour l'exercice précédent.

A 59 694 euros, le montant des dotations aux amortissements et provisions double (30.787 euros en 2006).

Le montant des autres charges s'élève à 17 236 euros à comparer à 7 178 euros pour l'exercice précédent.

Au total, les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint 2 836 644 euros contre 1.614.661 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour 2007 à 91 668 contre 151 075 euros en 2006.

Le résultat financier atteint 3 862 922 euros en 2007 (6 681 691 euros pour l'exercice précédent) tandis que le résultat courant avant impôts s'établit à 3.954.590 euros contre 6.832.766 euros en 2006.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -981 euros contre -130 euros pour l'exercice précédent,
- de l'impôt sur les sociétés de 186 833 euros contre 230 786 euros en 2006,

le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007 se solde par un bénéfice de 3 766 776,38 euros à comparer à 6 601 849,79 euros pour l'exercice précédent, soit une diminution de 43%.

2. Analyse de l'évolution de la situation financière de la Société.

Les capitaux propres de la société ont augmenté de 22 561 353 euros au 31 décembre 2006 à 25 501 558 euros au 31 décembre dernier.

L'endettement financier a progressé de 2 451 627 euros fin 2006 à 9 994 071 euros un an plus tard .
Le total des dettes s'élève ainsi à 13 039 861 euros à comparer à 3 412 855 euros au 31 décembre précédent.

La trésorerie de la société est en diminution puisqu'elle passe de 11 657 668 euros à 5 435 737 euros au 31 décembre 2007.

Outre l'acquisition d'actions de la Compagnie Internationale André Trigano déjà évoquée, la société a vu son encours de créances sur ses filiales progresser de 7 160 092 euros à 19 995 415 euros au cours de l'exercice 2007.

En conséquence, l'endettement net de la société s'établit à 3 904 524 euros tandis que la société présentait une trésorerie nette positive de 6 089 547 euros au 31 décembre 2007.

3. 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 40 525 euros et au regard de l'article 39-5 du Code général des impôts, pour un montant de 23 025 euros.

4. Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

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

VIII. AFFECTATION DU RESULTAT – MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) font apparaître un bénéfice net de 3.766.776,38 euros.

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

Bénéfice de l'exercice	3 766 776,38 euros
- A titre de dividende brut aux actionnaires	1 224 549,60 euros
Soit 0.40 euros bruts par action	
- Le solde en totalité au compte « autres réserves, soit	2.542.226,78 euros

Le compte "autres réserves" s'élèvera ainsi à 8 663 700,25 euros

Les dividendes perçus par les personnes physiques sont soumis à l'impôt sur le revenu après application d'une réfaction de 40% et d'un abattement fixe annuel.

Les prélèvements sociaux sont calculés sur le montant des revenus avant application de la réfaction de 40% et de l'abattement fixe annuel.

La réfaction de 40% conduit en d'autres termes à retenir que 60% du montant des dividendes et revenus assimilés sans plafonnement.

Tous les revenus distribués ayant fait l'objet de la réfaction de 40% ouvrent droit à un abattement fixe annuel dont le montant est fixé à :

- 1525 € pour les célibataires, veufs ou divorcés et pour les époux soumis à une imposition séparée,
- 3 050 € pour les couples mariés ou liés par un Pacs soumis à imposition commune.

Les revenus distribués qui bénéficient de la réfaction de 40% et de l'abattement fixe annuel ouvrent également droit à un crédit d'impôt égal à 50% des revenus distribués avant applications des abattements dans la limite de :

- 115 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ;
- 230 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à imposition commune.

Le paiement des dividendes sera effectué à compter du 15 juillet 2008.

La loi de finances pour 2008 a prévu que les dividendes encaissés, à compter du 01/01/2008, par les personnes physiques peuvent également faire l'objet, sur option, d'un prélèvement forfaitaire libératoire de 18 % applicable sur le montant brut du dividende.

Dans tous les cas, les contributions sociales (CSG, CRDS ... soit 11 %) seront désormais prélevées sur les distributions effectuées par la société, pour le compte des associés personnes physiques, et la société devra procéder à leur versement dans les quinze jours de la distribution.

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

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
31.12.2004	120 €	60 000 €
31.12.2005	0,26 €	720 557.24 €
31.12.2006	0,27 €	826 570.98 €

IX. CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE – COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Administrateurs et membres de la direction

a. Situation des mandats des administrateurs

Les mandats des administrateurs en fonction ne sont pas arrivés à leur terme. La date d'expiration de leur mandat respectif est indiquée dans le tableau ci-après.

b. Rémunération et avantages de toutes natures versés aux mandataires sociaux

Au titre de l'exercice 2007, les mandataires sociaux ont perçu les rémunérations et avantages suivants :

Eléments en euros	Brut 2007	Avantages en nature	Frais de Déplacement	Jetons de Présence
Gilbert Ganivenq	147 446	10 668	38 496	
Olivier Ganivenq	147 547	11 160	28 876	
Frédéric Bourelly	114 545		11 600	
Daniel Spyckerelle	72 798		1 075	
Bruno Dufraisse	28 655		5 012	
Alain Degrassat				7 500
Gérard Murciano				
Charles Ruggieri				
Julien Ruggieri				

c. Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés

Les membres du Conseil d'administration de la Société et les mandats qu'ils exercent sont les suivants :

Nom, mandat et adresse professionnelle,	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
<p><u>Gilbert Ganiveng</u> Président du Conseil d'administration et Directeur général, (3, quai de la République, 34200 Sète)</p>	<p>6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<p>Mandat au cours de l'exercice 2007 : Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cogérant de la SARL SFP Immo Finances - Gérant de la SARL Immo Invest - Gérant de la SARL Lotisol - Gérant de la SARL Peglion - Cogérant de la SARL AG Lotissements - Gérant de la SARL La Tour de St-Jean - Cogérant de la SARL M3G Immo - Gérant de la SARL Les Bastides St Clair - Président de la SAS Perret - Président de la SAS Camping de L'Europe - Gérant de la SCI Le Cavalier - Gérant de la SARL Domaine de la Caumette - Gérant de la SCI de L'Etang de Thau - Gérant de la SAS Camping des Tours - Gérant de la SARL L'Orée des Bois - Gérant de la SCI Nébert - Président de la SAS Village Center - Gérant de la SARL Camping Le Sylvacane - Gérant de l'EURL Le Neptune - Gérant de l'EURL Le Bois De Pleuven - Gérant de l'EUR Camping Les Vignes - Gérant de la SARL Parc Les Vignes - Président de la SAS Neptune - Président de la SAS Le Domaine Des Iscles - Président de la SAS Camping Aqua Viva - Président de la SAS Le Moulin de David - Président de la SAS Escapade Terre Océane et gérant de ses filiales (SARL) - Président de la SAS Coteau De La Marine - Président de la SAS Verpaci - Gérant de la SCI Les Piboules - Gérant de la SCI Moulin de David - Gérant de la SCI Les Gorges Du Verdon - Gérant de la SCI Cap De L'Homy - Gérant de la SARL Camp de la Font

		<ul style="list-style-type: none"> - Gérant de la SARL Promo-Fi.Com - membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL - Administrateur de la société Voyages Kirwan
<p><u>Olivier Ganivenq</u> Administrateur et Directeur général délégué, (3, quai de la République, 34200 Sète)</p>	<p>6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<p>Mandat au cours de l'exercice 2007 :</p> <p>Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cogérant de la SARL SFP Immo Finances - Cogérant de la SARL Imnéo- - 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 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 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) - Co-Gérant de SARL Village Center Gestion - Co-Gérant de SARL Mobileo - Gérant de la SARL Clermont Ampère - Gérant de la SARL Domaine de Manon - Gérant de la SARL Domaine du Golf - Gérant de la SARL Domaine du Bosquet - Gérant de la SARL Proméo Ouest - Co-Gérant de la SARL SM Promotion - Gérant de a SARL Château la Devèze - Gérant de la SARL Square des Epinettes - Gérant de l'EURL Demeures du Ventoux - Gérant de PRL Ouest

		<p>- membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL</p> <p>- Administrateur Voyages Kirwan</p>
<p>Charles RUGGIERI Administrateur (46, avenue Foch – 57000 Metz)</p>	<p>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</p>	<p>Mandat au cours de l'exercice 2007 :</p> <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>FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA</p> <p>IMMEO WOHNEN GMBH</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES MURS SCA</p> <p>FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE</p> <p>Vice Président du Conseil de Surveillance de KORIAN SA</p> <p>Administrateur de L'ARSENAL (Association) CIAL SA</p> <p>FONCIERE LOGEMENTS (Association)</p> <p>USINE D'ELECTRICITE DE METZ (Régie Municipale)</p> <p>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</p> <p>ANTHEMIS SAS</p> <p>NOVAE SAS</p> <p>PROVAL SAS</p> <p>BTP 1 SAS</p> <p>BATIPART IMMOBILIER</p> <p>BATIPART SANTE</p> <p>BTP 5</p> <p>Représentant légal de BATIPART, Gérant de SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2</p>
<p><u>Julien RUGGIERI</u> Administrateur (46, avenue Foch – 57000 Metz)</p>	<p>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</p>	<p>Mandats au cours de l'exercice 2007</p> <p>Vice-Président du Conseil de Surveillance de FINABELIA SAS</p> <p>JARDILAND SA</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de GFR IMMOBILIEN GmbH</p> <p>IMEO WOHNEN GMBH</p>

	2010	Administrateur de MONROE SA 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
<u>Bruno DUFRAISSE</u> Administrateur (120, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS- PERRET)	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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : Néant
<u>Gérard MURCIANO</u> Administrateur, (3, quai de la République, 34200 Sète)	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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : Gérant de l'EURL G.M. PARTICIPATIONS
<u>Frédéric BOURELLY</u> 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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : - Gogérant de la SARL IMNEO (IMMO VENTES)
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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : - Gérant de la SARL CORPORATE DEVELOPPEMENT ET COMMUNICATION

d. 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 2007, le Conseil a affecté pour 15 000 euros de jetons de présence à Monsieur Alain Degrassat.

e. Proposition de nomination d'un administrateur

Nous vous proposons de nommer en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013 :

- La société NEM INVEST, SAS au capital de 50.250.000 euros, dont le siège est à PARIS (75007) 5-7, rue de Monttessuy, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 493 981 781, et dont le représentant permanent serait Monsieur Jean-Yves LENOIR, né le 17 mars 1966 à LONS LE SAUNIER (39), demeurant à CHAVILLE (92) 24 rue Edouard Rougeaux.

Monsieur Jean-Yves LENOIR, âgé de 42 ans, est le directeur général de la société NEM Partners, société de gestion agissant pour le compte de NEM INVEST. Il est également administrateur de la société NEM 2, représentant permanent de la société NEM INVEST, membre du conseil de surveillance de HIOLLE INDUSTRIES et représentant permanent de la société NEM Partners, administrateur des sociétés ORCHESTRA et MICROPOLE.

2. Commissaires aux Comptes

Situation des mandats

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ne viennent pas à expiration.

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

X. CONVENTIONS VISEES A 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 Nouveau Code de commerce, régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration.

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

XI. CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES VISEES A 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.

XII. 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 25 789 507 euros, dont le détail figure en annexe.

XIII. EVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'EXERCICE

1. Evolution du capital

Au cours de l'exercice 2007, 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 2007, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société et la Société ne détient aucune de ses propres actions.

A la fin de l'exercice 2007, 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, en cas d'exercice de la totalité des BSAAR résultant de l'émission d'Obligations à Bons de Souscription d'Actions réalisées en février 2008. Toutes explications à ce sujet vous sont données dans le rapport complémentaire.

b. Opérations réalisées par les dirigeants

Dans le cadre d'une alliance stratégique, MM. Gilbert et Olivier Ganivenq, fondateurs du Groupe PROMEO, ont cédé le 12/11/2007, 25 % de son capital à BATIPART PARTICIPATIONS.

L'entrée au capital de Groupe Proméo SA de BATIPART PARTICIPATIONS s'est accompagnée de la mise en place d'un pacte entre les accords entre MM. Gilbert et Olivier Ganivenq et ce nouvel actionnaire. Les dispositions de ce pacte portent, dans le respect des droits et prérogatives des minoritaires, essentiellement sur l'organisation des règles de gouvernance de la société et des modalités d'évolution de leurs participations respectives dans le capital de la société.

c. Information relative aux seuils de détention du capital

Au 31 décembre 2007, les actionnaires suivants détenaient :

- Gilbert GANIVENQ, plus de 15 % du capital social et des droits de vote
- Olivier GANIVENQ, plus de 20 % du capital social et des droits de vote
- BATIPART PARTICIPATIONS, plus de 25 % du capital social et des droits de vote

e. Modifications statutaires intervenues en 2007

Le 17 décembre 2007, une assemblée spéciale des actionnaires a décidé la suppression du droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis plus de deux ans.

XIV. ACTIONNARIAT DES SALARIES

La proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce s'élevait au 31 décembre 2007 à 0 %.

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,
- un plan d'intéressement a été mis en place au titre de l'année 2007. Il pourrait permettre aux salariés d'accéder au capital de l'entreprise à compter du milieu de l'année 2008.

XV. PERSPECTIVES D'AVENIR

En dépit d'un environnement économique moins lisible, les performances commerciales réalisées en 2007 et la dynamique qu'elles expriment rendent le groupe confiant dans sa capacité à réaliser en 2008 une nouvelle année de croissance de son chiffre d'affaires et de son résultat. Pour l'exercice en cours, le Groupe s'est fixé des objectifs exigeants afin de faire évoluer notre modèle économique pour le rendre plus efficace et plus récurrent.

Le Groupe Proméo demeure confiant dans l'amélioration de ses performances. Dans un contexte mouvant, il garde le cap, rationalise son organisation, optimise ses ressources, mise sur des concepts forts et innovants positionnés sur des marchés porteurs comme les résidences multiservices destinées aux seniors actifs avec l'acquisition récente de la société Hamo.

Dans le secteur de la promotion, l'évolution des ventes du Groupe reste favorablement orientée au 1^{er} trimestre 2008 avec une croissance des actes notariés de 45% sur la période. Le solide carnet de commandes procure une bonne visibilité sur la croissance de l'exercice. Elle est encouragée par un développement principalement axé sur la vente de résidences gérées.

En matière d'exploitation de sites d'hébergement touristique, le niveau des réservations est, au 31 mars 2008 et à périmètre constant, comparable à celui enregistré un an auparavant. Il permet d'anticiper une saison d'été en ligne avec la précédente.

D'une manière générale, le Groupe restera attentif aux évolutions de ses marchés et proche des attentes de sa clientèle afin de pouvoir les anticiper et, grâce à sa réactivité, à s'y adapter. En outre, dans un contexte économique mouvant, il veillera à disposer des moyens de saisir les opportunités, de croissance externe, qui répondraient à sa stratégie aux critères de rentabilité de ses investissements.

En matière d'organisation interne et de rationalisation de son fonctionnement, le Groupe s'attachera tout particulièrement en 2008 à :

- mener à bien la cession des actifs de son pôle patrimonial composés d'immeubles de bureaux et d'activité et à initier la création d'une structure foncière qui portera ses actifs dans le domaine de l'hébergement touristique,
- optimiser son organisation juridique et financière, dans le secteur hôtellerie de plein air en premier lieu,
- poursuivre les chantiers de structuration entrepris en 2007 ; il s'agit notamment de la rationalisation de l'organisation autour de 3 filières-métiers, et pour anticiper les développements futurs, le renforcement des fonctions supports chargées d'assurer le pilotage, la sécurisation et de la transversalité des activités.

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 : Rapport spécial du Président sur les procédures de contrôle interne**
- **6 : Liste des mandats exercés par les administrateurs**
- **7 : Tableau des délégations**
- **8 : Rapport complémentaire du Conseil d'Administration**

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

Tableaux de résultat des cinq derniers exercices

Comptes consolidés	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Capital social en fin d'exercice en millier d'euros	3 061	3 061	2 771	8	8
Nombre actions ordinaires	3 061 374	3 061 374	2 771 374	NA	NA
Nombre d'action 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
OPERATIONS ET RESULTATS EN MILLIER D'EUROS					
Chiffre d'affaires hors taxes	112 993	84 321	76 306	61 557	40 487
Résultat avant impôts, participation, dotation	21 230	15 171	14 037	9 642	5 139
Impôt sur les bénéfices	6 322	4 335	4 046	3 036	1 517
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions dont écarts d'acquisition	4 656	2 464	2 141	1 069	1 201
Résultat net part du groupe	10 138	8 139	7 285	5 537	2 421
Résultat distribué	1 225	827	721	60	60
RESULTAT PAR ACTION EN EUROS					
Par action résultat après impôts, participation avant dotation	4,83	3,46	3,40	NA	NA
Par action résultat après impôts, participation et dotation	3,31	2,66	2,63	NA	NA
Dividende distribué	0,40	0,27	0,26	NA	NA
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	198	118	56	48	36
Montant de la masse salariale en millier d'euros	5 611	3 330	2 504	1 636	1 551
Cotisations sociales et avantages sociaux en millier d'euros	1 998	1 220	816	611	547

Annexe 2 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société,

Tableaux de résultat des cinq derniers exercices

Comptes sociaux	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Capital social en fin d'exercice	3 061 374	3 061 374	2 771 374	8 000	8 000
Nombre d'actions ordinaires	3 061 374	3 061 374	2 771 374	NA	NA
Nombre d'action 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
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	2 918 594	1 629 264	150 000		
Résultat avant impôts, participation, dotation	4 624 390	7 080 147	1 137 702	1 511 478	890 161
Impôt sur les bénéfices	186 833	230 786	-10 869		
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions	670 781	247 511	2 638	6 594	6 594
Résultat net	3 766 776	6 601 850	1 145 933	1 504 884	883 567
Résultat distribué	1 224 550	826 571	720 557	60 000	60 000
RESULTAT PAR ACTION					
Par action résultat après impôts, participation avant dotation	1,45	2,24	0,41	NA	NA
Par action résultat après impôts, participation et dotation	1,23	2,16	0,41	NA	NA
Dividende distribué	0,40	0,27	0,26	NA	NA
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	21	14	3	0	0
Montant de la masse salariale	920 600	624 320	91 539	0	0
Cotisations sociales et avantages sociaux	350 400	210 052	33 340	0	0

Annexe 3 : Etat des cautions données par le Président

Raison sociale	Solde 31/12/2007
ETO Plouescat	329 422
ETO Les Catalpas	1 772 835
MERE	
Camping Les Vignes	257 518
SFP Immo Finances	1 495 549
Sas Neptune	324 054
Domaine du Golf	1 500 000
Domaine de Manon	1 511 261
Squarre des Epinettes	1 294 004
Village Center	11 699 043
Eurl Le Neptune	305 821
Groupe Proméo SA	5 300 000
Total	25 789 507

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

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
GRUPE PROMEO	SA	SETE	430 417 600	100	100	CONS
AG LOTISSEMENT	SARL	SETE	428 768 691	50	50	IP
AQUARELLE	SARL	SETE	489 061 911	100	100	IG
ATRIUM	SARL	SETE	453 211 468	50	100	IG
BAS FOURNEAUX	SCI	MONTPELLIER	492 727 052	33	33	ME
LES BASTIDES DU SOLEIL	SARL	SETE	485 208 508	66	100	IG
BASTIDES ST CLAIR	SARL	SETE	441 202 751	50	100	IG
BEAUMARCHAIS	SARL	SETE	451 135 719	100	100	IG
LES BERGES DU CANAL	SARL	SETE	448 314 419	100	100	IG
LE BOIS DE PLEUVEN	EUURL	QUIMPER	495 176 240	100	100	IG
CAP DE L'HOMY	SCI	DAX	408 531 770	100	100	IG
CAMPING DE L'EUROPE	SAS	SETE	393 522 545	100	100	IG
CAP CONSEIL	SAS	SETE	480 740 828	50	50	ME
AQUAVIVA	SAS	SARLAT	335 217 592	100	100	IG
CAMPING DES TOURS	SAS	Saint Amands des Cots	319 688 941	100	100	IG
ETO AUREILHAN	SARL	Mont de Marsan	453 630 964	100	100	IG
LE CAVALIER	SCI	SETE	404 820 359	100	100	IG
ETO BRANTOME	SARL	Périgueux	481 097 137	100	100	IG
ETO BRAIN SUR L'AUTHION	SARL	Angers	453 909 129	100	100	IG
CAMP DE LA FONT	SCI	SARLAT	433 848 256	100	100	IG
ETO CHALONNES	SARL	ANGERS	453 132 847	100	100	IG
DOMAINE DES ISCLES	SAS	Roque d'Antheron	324 860 121	100	100	IG
ESCAPADES TERRE OCEANE	SAS	la Rochelle	450 847 686	100	100	IG
ETO LANOBRE	SARL	Aurillac	479 890 899	100	100	IG
LE NEPTUNE	SARL	Perpignan	492 011 234	100	100	IG
CLERMONT AMPERE	SARL	Montpellier	484 641 006	50	50	IP
MOULIN DE DAVID	SCI	Bergerac	321 606 436	100	100	IG
ETO MONTPON	SARL	Périgueux	480 084 615	100	100	IG
MOULIN DE DAVID	SAS	Bergerac	324 345 305	100	100	IG
ETO MUNSTER	SARL	COLMAR	480 811 363	100	100	IG
NEPTUNE	SAS	SARLAT	433 848 082	100	100	IG
L'OREE DU BOIS	SARL	Charlevaille	411 522 840	100	100	IG
COTEAU DE LA MARINE	SAS	Montpezat	321 983 991	100	100	IG
ETO LES ILES PASSY	SARL	ANGERS	453 070 500	100	100	IG
ETO PLOUESCAT	SARL	la Rochelle	451 748 735	100	100	IG
ETO QUINSON	SARL	Digne Les Bains	482 044 633	100	100	IG
ETO SEPPOIS LE BAS	SARL	Mulhouse	490 983 392	100	100	IG
ETO SOUILLAC	SARL	CAHORS	482 621 604	100	100	IG
CAMPING LE SYLVACANE	SARL	Charlevaille	405 099 300	100	100	IG
CHATEAU LA DEVEZE	SARL	SETE	492 838 693	100	100	IG
DEMEURES DU VENTOUX	SARL	SETE	493 386 585	100	100	IG
DOMAINE DU BOSQUET	SARL	SETE	490 249 380	100	100	IG
DOMAINE DES GARRIGUES	SNC	SETE	441 157 161	100	100	IG
DOMAINE DU GOLF	SARL	SETE	491 020 111	100	100	IG
DOMAINE DE MANON	SARL	SETE	490 241 056	100	100	IG
DOMAINE DE LA PINEDE	SARL	SETE	452 247 661	75	100	IG
ESPACE AVENIR	SARL	SETE	481 042 513	100	100	IG

GORGES DU VERDON	SCI	Digne Les Bains	434 829 388	100	100	IG
IMMO FI.AMENAGEMENTS	SARL	SETE	448 742 841	100	100	IG
IMMO INVEST	SARL	SETE	428 678 783	95	100	IG
IMMO FINANCES	SARL	SETE	348 907 916	100	100	IG
IMNEO	SARL	SETE	439 388 554	100	100	IG
LES JARDINS DE L ATLANTIQUE	SARL	SETE	480 367 663	75	100	IG
LE JARDIN DES PYRENEES	SARL	SETE	484 795 851	100	100	IG
LES JARDINS DU CENTRE	SARL	SETE	443 679 337	100	100	IG
LOTISOL	SARL	SETE	409 770 302	100	100	IG
M3G IMMO	SARL	Vic-la-Gardiole	443 308 697	50	50	IP
LE MAS DES CIGALES	SARL	SETE	488 453 697	100	100	IG
LE MAS DES VIGNES	SARL	SETE	484 799 275	100	100	IG
MOBILEO	SARL	SETE	494 075 161	100	100	IG
MONTS DES FLANDRES	SARL	SETE	483 830 097	100	100	IG
PARC LES VIGNES	SARL	DAX	423 232 651	100	100	IG
LES PATIOS DU CANAL	SARL	SETE	452 423 171	100	100	IG
PEGLION	SARL	SETE	418 361 366	100	100	IG
PERRET	SAS	SETE	413 165 432	100	100	IG
LES PIBOULES	SCI	Roque d'Antheron	325 346 328	100	100	IG
PROMEO OUEST	SARL	SETE	491 020 145	75	100	IG
QUAI DES ARTS	SARL	SETE	481 046 167	75	100	IG
LE SARTHOIS	SARL	SETE	482 017 365	100	100	IG
SERVICES MONTPELLIER PROMOTION	SARL	NARBONNE	493 349 443	50	50	IP
SQUARE DES EPINETTES	SARL	PARIS	440 950 665	100	100	IG
TERRASSES DU PORT	SARL	SETE	443 987 060	50	50	IP
TOUR ST JEAN	SARL	SETE	440 691 673	100	100	IG
VILLAGE CENTER GESTION	SARL	SETE	488 174 004	100	100	IG
VERPAGI	SAS	DAX	381 057 512	100	100	IG
VILLAGE CENTER	SAS	SETE	490 250 958	100	100	IG
CAMPING LES VIGNES	SARL	DAX	409 714 821	100	100	IG

Légende de la méthode de consolidation :

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

Annexe 5 : Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne

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

**RAPPORT SPECIAL SUR LES PROCEDURES
DE CONTROLE INTERNE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 23 juin 2008**

Mesdames, Messieurs,

En complément du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et en application des articles L.225-37 et L.225.68 du nouveau Code de commerce, le présent rapport, établi par le président du conseil d'administration, rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Par ailleurs, selon l'article L225-235 (article 120 de la LSF), "les commissaires aux comptes présentent dans un rapport,... leurs observations sur le rapport (du président) pour celles des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière".

Dans le cadre des obligations prévues par le code de commerce pour les sociétés faisant appel public à l'épargne, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a publié en 2006 un cadre de référence qui a fait l'objet d'une recommandation de l'AMF le 22 janvier 2007 et est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007.

Ce cadre de référence sur le contrôle interne prévoit que "chaque société est responsable de son organisation propre et donc de son contrôle interne" et que le cadre de référence "n'a pas vocation à être imposé aux sociétés" mais à être utilisé par celles-ci "pour superviser ou, le cas échéant, développer leur dispositif de contrôle interne, sans cependant constituer des directives sur la façon de concevoir leur organisation".

Ce cadre a pour objectifs :

- d'aider le président, la direction générale et les principaux dirigeants dans leur réflexion sur le contrôle interne : principes, rôles et responsabilités,
- de faciliter la rédaction du "rapport du président" sur les procédures de contrôle interne mises en place.

Le présent rapport s'appuie donc sur la législation en vigueur ainsi que sur le guide de mise en oeuvre du cadre de référence de l'AMF en mettant l'accent sur les éléments et informations susceptibles d'avoir un impact significatif et ne figurant pas dans le rapport de gestion de l'exercice 2007.

I – DISPOSITIF GENERAL

Au sein du Groupe Proméo, le contrôle interne est un dispositif qui vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements,
- l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale,
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs,
- la fiabilité des informations financières, et d'une façon générale, la maîtrise de ses activités, l'efficacité de ses opérations et l'utilisation efficiente de ses ressources.

En contribuant à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixée la société, le dispositif de contrôle interne du Groupe Proméo joue un rôle clé dans la conduite et le pilotage de ses différentes activités. Toutefois, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la société seront atteints.

En tant que société tête de groupe, Groupe Proméo SA veille également à l'existence de dispositifs de contrôle interne au sein de ses filiales. Ces dispositifs sont adaptés à leurs caractéristiques propres et, le cas échéant, aux relations entre elle et ses filiales.

Composantes du dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne fait l'objet d'une communication en vue de sa mise en oeuvre par le personnel.

Le dispositif de contrôle interne du Groupe Proméo prévoit :

- une organisation comportant une définition des responsabilités ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ;
- un système visant à recenser et analyser les principaux risques identifiables ;
- une démarche de contrôle proportionnées aux enjeux et visant à réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la société ;
- une surveillance du dispositif ainsi qu'un examen régulier de son fonctionnement.

Acteurs du contrôle interne

Au sein du Groupe Proméo, le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de la société.

Chaque collaborateur concerné doit disposer de la connaissance et de l'information nécessaires pour faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard de ses objectifs.

La direction générale est chargée de définir, d'impulser et de surveiller le dispositif en fonction de la situation et à l'activité de la société.

Dans ce cadre :

- elle se tient régulièrement informée de son fonctionnement,
- elle veille à la mise en oeuvre des actions correctives nécessaires,
- elle informe le Conseil sur les points importants.

La direction générale rend compte au Comité d'Audit des caractéristiques essentielles du dispositif de contrôle interne.

En tant que de besoin, et dans le cadre de la mission que lui a confié le Conseil d'Administration, le Comité d'Audit peut faire procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns ou prendre toute autre initiative qu'il estimerait appropriée en matière de contrôle interne.

II - PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1 Composition du Conseil.

Le Conseil d'Administration est composé, à ce jour, de 8 membres, nommés pour 6 ans.

Vous trouverez en annexe du présent rapport les noms des administrateurs en fonction, la date d'expiration de leurs mandats ainsi que leurs 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 encore, à ce jour, régi par un règlement intérieur.

Le Conseil a mis en place un Comité d'Audit ainsi qu'un Comité des Rémunérations.

D'une manière générale, le Comité d'Audit a pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration dans sa mission de contrôle de la gestion de la Société, 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.
- 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.

Le Comité s'assure de l'indépendance des commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, notamment à l'occasion de ses réunions. 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.

1.3 Convocations au Conseil, fréquence des réunions et participation

Les administrateurs sont convoqués par le Président 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 trois fois.

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

DATE	TAUX PRESENCE	ORDRE DU JOUR
27/04/2007	100%	- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2006 - Examen et arrêté des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31.12.2006 - Proposition d'affectation du résultat de l'exercice - Conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce
15/05/2007	80%	- Renouvellement du mandat des membres du Comité d'Audit - Examen et arrêté des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31.12.2006 - Préparation du rapport de gestion et du projet de résolutions - Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire
08/11/2007	100%	- Autorisation et régularisation de conventions réglementées - Partenariat – Evolution de la structure du capital et de la gouvernance de la société - Démission d'un administrateur – Cooptation d'un nouvel administrateur - Proposition de nomination de nouveaux administrateurs

1.4 Information des administrateurs

Les administrateurs reçoivent les documents et informations nécessaires à leur mission avant chaque réunion du Conseil. Ils reçoivent aussi régulièrement 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 2007 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 essentiellement 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 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 de 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 auprès du Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué qui ont une parfaite connaissance des activités et spécificités du groupe. Ils peuvent s'appuyer sur les différents responsables de services ou de filiales. Les opérations de ces entités sont réalisées et contrôlées grâce à des outils informatiques dédiés tels que :

- GERIMMO pour la promotion immobilière ou
- IDPMS pour la gestion de sites d'hôtellerie de plein air ou de résidences de tourisme.

L'engagement des dépenses et les règlements des factures requièrent l'approbation et la signature de l'un ou de l'autre de membres de la Direction Générale du Groupe.

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 en juillet 2006 d'un 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 un respect des obligations légales ou réglementaires, en particulier dans le domaine de sa communication financière. Des contrôles peuvent avoir lieu à tout moment à l'initiative de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'examen du dispositif de contrôle interne de la Société relève en outre du comité d'audit institué par le Conseil d'Administration. Le comité d'audit se réunit régulièrement et formule des avis et recommandations qui sont intégrées au planning des travaux d'amélioration et de suivi des procédures.

D'une façon générale, les procédures de contrôle interne reposent essentiellement sur l'autocontrôle puis, en second niveau, sur le contrôle des opérations par la hiérarchie, avec l'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. Cette cartographie a été actualisée et approfondie à l'automne 2007, dans le cadre de l'émission récente d'Obligations à Bons de Souscription d'Actions

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 adaptées.

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.

Fait à Sète
Le 24 avril 2008

Le Président-Directeur Général
Gilbert Ganivenq

Annexe 6 : Liste des mandats exercés par les administrateurs

Nom, mandat et adresse professionnelle,	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
<p><u>Gilbert Ganiveng</u> Président du Conseil d'administration et Directeur général, (3, quai de la République, 34200 Sète)</p>	<p>6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<p>Mandat au cours de l'exercice 2007 : Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cogérant de la SARL SFP Immo Finances - Gérant de la SARL Immo Invest - Gérant de la SARL Lotisol - Gérant de la SARL Peglion - Cogérant de la SARL AG Lotissements - Gérant de la SARL La Tour de St-Jean - Cogérant de la SARL M3G Immo - Gérant de la SARL Les Bastides St Clair - Président de la SAS Perret - Président de la SAS Camping de L'Europe - Gérant de la SCI Le Cavalier - Gérant de la SARL Domaine de la Caumette - Gérant de la SCI de L'Etang de Thau - Gérant de la SAS Camping des Tours - Gérant de la SARL L'Orée des Bois - Gérant de la SCI Nébert - Président de la SAS Village Center - Gérant de la SARL Camping Le Sylvacane - Gérant de l'EUURL Le Neptune - Gérant de l'EUURL Le Bois De Pleuven - Gérant de l'EUR Camping Les Vignes - Gérant de la SARL Parc Les Vignes - Président de la SAS Neptune - Président de la SAS Le Domaine Des Iscles - Président de la SAS Camping Aqua Viva - Président de la SAS Le Moulin de David - Président de la SAS Escapade Terre Océane et gérant de ses filiales (SARL) - Président de la SAS Coteau De La Marine - Président de la SAS Verpagi - Gérant de la SCI Les Piboules - Gérant de la SCI Moulin de David - Gérant de la SCI Les Gorges Du Verdon - Gérant de la SCI Cap De L'Homy - Gérant de la SARL Camp de la Font - Gérant de la SARL Promo-Fi.Com - membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL

		<p>- Administrateur de la société Voyages Kirwan</p>
<p><u>Olivier Ganivenq</u> Administrateur et Directeur général délégué, (3, quai de la République, 34200 Sète)</p>	<p>6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<p>Mandat au cours de l'exercice 2007 : Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cogérant de la SARL SFP Immo Finances - Cogérant de la SARL Imnéo- - 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 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 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) - Co-Gérant de SARL Village Center Gestion - Co-Gérant de SARL Mobileo - Gérant de la SARL Clermont Ampère - Gérant de la SARL Domaine de Manon - Gérant de la SARL Domaine du Golf - Gérant de la SARL Domaine du Bosquet - Gérant de la SARL Proméo Ouest - Co-Gérant de la SARL SM Promotion - Gérant de la SARL Château la Devèze - Gérant de la SARL Square des Epinettes - Gérant de l'EURL Demeures du Ventoux - Gérant de PRL Ouest - membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL - Administrateur Voyages Kirwan

<p>Charles RUGGIERI Administrateur (46, avenue Foch – 57000 Metz)</p>	<p>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</p>	<p>Mandat au cours de l'exercice 2007 : Président d'honneur de BATIGERE SAS Président de BATIPART SA Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES REGIONS SA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA IMMEO WOHNEN GMBH Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE Vice Président du Conseil de Surveillance de KORIAN SA Administrateur de L'ARSENAL (Association) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (Association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (Régie Municipale) BENI STABILI Administrateur délégué de CILGERE LORRAINE (Association) Administrateur représentant les Associés Collecteurs de ANPEEC (EPIC) Administrateur représentant de CILGERE LORRAINE de la société APALOF Représentant légal de BATIPART, Président de BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE BTP 5 Représentant légal de BATIPART, Gérant de SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2</p>
<p><u>Julien RUGGIERI</u> Administrateur (46, avenue Foch – 57000 Metz)</p>	<p>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</p>	<p>Mandats au cours de l'exercice 2007 Vice-Président du Conseil de Surveillance de FINABELIA SAS JARDILAND SA Membre du Conseil de Surveillance de GFR IMMOBILIEN GmbH IMEO WOHNEN GMBH Administrateur de MONROE SA PARCS GFR</p>

		Représentant permanent de BATIPART, Membre du Conseil de Surveillance de KORIAN Représentant permanent de BATIPART PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance de FDR
<u>Bruno DUFRAISSE</u> Administrateur (120, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS- PERRET)	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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : Néant
<u>Gérard MURCIANO</u> Administrateur, (3, quai de la République, 34200 Sète)	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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : Gérant de l'EURL G.M. PARTICIPATIONS
<u>Frédéric BOURELLY</u> 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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : - Gogérant de la SARL IMNEO (IMMO VENTES)
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	Mandat au cours de l'exercice 2007 : - Gérant de la SARL CORPORATE DEVELOPPEMENT ET COMMUNICATION

Annexe 7 : Tableau des délégations

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

Délégation de compétence N° 1 : Assemblée Générale Extraordinaire du 3 novembre 2006, résolution N° 12 :

Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider d'augmenter le capital social, dans la limite d'un montant global de 1 200 000 euros, avec suppression du droit préférentiel, pour une durée de vingt-six mois, par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, à libérer en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles.

Le Conseil d'administration du 29 novembre 2006 a utilisé cette délégation de compétence à hauteur de 290 000 euros sur le plafond des 1 200 000 euros.

Le Plafond disponible est à ce jour de 910 000 euros.

Délégation de compétence N°2 : Assemblée Générale Extraordinaire du 17 décembre 2007, résolution N° 9

Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider d'augmenter le capital social, dans la limite d'un montant global de 1 200 000 euros, pour une durée de vingt-six mois, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, à libérer soit en espèces, soit par compensation de créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le Conseil d'administration du 10 janvier 2008 a utilisé cette délégation de compétence à hauteur de 690 000 euros sur le plafond de 1 200 000 euros.

Le Plafond disponible est à ce jour de 510 000 euros.

Délégation de pouvoirs : Néant

Annexe 8 : Rapport complémentaire

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU Conseil d'administration

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article R.225-116 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'usage qui a été fait de la délégation de compétence consentie en vertu des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce au Conseil d'Administration de la Société par l'Assemblée Générale Mixte réunie le 17 décembre 2007 afin de permettre au Conseil d'Administration, de procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à une augmentation du capital social et de procéder à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, étant précisé que :

- ladite délégation ne pourra conduire à une augmentation de capital, ni donner droit à l'attribution de titres représentant une quotité du capital social, excédant un montant nominal de 1.200.000 euros (ou sa contre-valeur), et que
- l'émission de valeurs mobilières pourra consister en l'émission de titres de créance ou être associée à l'émission de titres de créances ou en permettre l'émission comme titres intermédiaires dans la limite d'un montant nominal global de 45.000.000 euros.

Usant de la délégation de compétence visée ci-dessus, le Conseil d'Administration réuni le 10 janvier 2008 a décidé de procéder à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de 34.500 obligations (les "**Obligations**") assorties chacune de vingt bons de souscription et/ou d'acquisition d'action remboursables (les "**BSAAR**" et avec les Obligations, les "**OBSAAR**"), soit un emprunt obligataire d'un montant de 34.500.000 euros.

Le Conseil d'Administration, après avoir constaté que le montant du capital social de la Société au 10 janvier 2008 s'élève à 3.061.374 euros, divisé en 3.061.374 actions, agissant en vertu de la délégation susmentionnée a décidé d'arrêter les dates, caractéristiques, modalités et conditions financières de l'émission d'OBSAAR telles qu'indiquées dans le prospectus ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financier portant le n° 08-004 en date du 10 janvier 2008.

La souscription des OBSAAR était réservée, par préférence, aux propriétaires des actions existantes et aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui pouvaient souscrire à titre irréductible, 3 OBSAAR pour 266 droits préférentiels de souscription.

En même temps qu'ils déposaient leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires et les cessionnaires pouvaient souscrire à titre réductible le nombre d'OBSAAR qu'ils souhaitaient, en sus du nombre d'actions nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les OBSAAR ont été émises au prix de 1.000 euros par OBSAAR.

Aux termes d'une convention en date du 21 janvier 2008, Société Générale, CIC-Société Bordelaise, Banque Palatine et Calyon (les "**Etablissements Bancaires**") se sont engagés à l'égard de la Société

et de ses trois actionnaires principaux (à savoir Messieurs Gilbert et Olivier Ganivenq et Batipart Participations) (les "**Actionnaires Principaux**"), à souscrire à la totalité des OBSAAR par l'exercice à titre irréductible et réductible des DPS qui leur seront cédés par les actionnaires existant à l'ouverture de la période de souscription et par les Actionnaires Principaux.

Les souscriptions ont été reçues du 24 au 30 janvier 2008 inclus.

363 OBSAAR ont été souscrites à hauteur de 1,05% par le public et pour le solde par les Etablissements Bancaires conformément à leurs engagements.

Les Etablissements Bancaires ne souhaitant pas conserver les BSAAR attachés aux OBSAAR par eux souscrites (20 BSAAR par Obligation) ont cédé, conformément aux stipulations de la convention visée ci-dessus, 9.540 BSAAR aux actionnaires de la Société existant à l'ouverture de la période de souscription et ayant cédé leurs droits préférentiels de souscription aux Etablissements Bancaires pour 0,01 euro par bloc, 25.156 BSAAR aux cadres et mandataires sociaux de la Société, 161.971 BSAAR à Monsieur Gilbert Ganivenq, dont 19.017 aux fins de cession à des managers actuels et futurs du groupe, 211.436 BSAAR à Monsieur Olivier Ganivenq, dont 24.827 aux fins de cession à des managers actuels et futurs du groupe et 274.637 BSAAR à Batipart Participations; le solde des BSAAR (7.260) étant conservé par certains souscripteurs d'OBSAAR.

Le produit brut de l'émission s'élève à 34.500.000 euros sur lequel sont imputés les frais de réalisation de l'émission d'OBSAAR. Le produit net de l'émission s'élève à environ 33,8 millions d'euros.

Chaque BSAAR attaché aux OBSAAR donnant droit à une action de la Société, le nombre total d'actions pouvant être émises ou attribuées sur exercice des BSAAR s'élève à 690.000 représentant une augmentation de capital d'un montant nominal de 690.000 euros.

Principales caractéristiques des OBSAAR

Nombre d'OBSAAR à émettre	34 500
Exercice des droits préférentiels de souscription	A titre irréductible : 3 OBSAAR pour 266 droits préférentiels de souscription A titre réductible : admis
Valeur nominale des Obligations	1 000 euros.
Prix d'émission des OBSAAR	Le pair, soit 1 000 euros.
Produit brut de l'émission	34,5 millions d'euros.
Produit net de l'émission	Environ 33,8 millions d'euros
Période de souscription	Du 24 au 30 janvier 2008.
Date de Jouissance	Le 11 février 2008.
Durée de l'emprunt	5 ans.
Intérêt annuel	EURIBOR 3 mois -1,17 % l'an.
Remboursement des Obligations	Remboursement au pair in fine le 11 février 2013.

Amortissement anticipé des Obligations par rachats en bourse ou hors bourse ou offres publiques	Possible sans limitation de prix ni de quantité.
Remboursement anticipé des Obligations à l'initiative de la Société	Possible, en tout ou partie, à toute Date de Paiement d'Intérêts, au pair, majoré du Montant d'Intérêts dû à la Date de Paiement d'Intérêts.
Exigibilité anticipée des Obligations en cas de défaut	Sur décision de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations, au pair majoré de l'intérêt à payer au titre de la période courue, en cas de survenance de certains évènements.
Amortissement anticipé des Obligations au gré des porteurs en cas de Changement de Contrôle de la Société	En cas de Changement de Contrôle, tout porteur d'Obligations pourra demander, pendant la période de remboursement anticipé, le remboursement anticipé de ses Obligations au pair majoré de l'intérêt couru
Cotation des Obligations	Prévue le 11 février 2008 sous le code ISIN FR0010563908 sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris.
Nombre de BSAAR par Obligation	Chaque Obligation est assortie de 20 BSAAR.
Taux de rendement actuariel des OBSAAR	Marge faciale de -1,17 % par rapport à l'EURIBOR 3 mois à laquelle s'ajoute pour les Etablissements bancaires la rémunération liée à la cession de BSAAR. Les conditions de rémunération des OBSAAR, sur la base d'un taux de l'Euribor 3 mois de 4,59 % (taux au 8 janvier 2008) et d'un prix de cession du BSAAR de 4,85 euros par BSAAR, font ainsi ressortir une marge actuarielle de 1,0 % par rapport à l'Euribor 3 mois.

Principales caractéristiques des BSAAR	
Code ISIN	FR0010563916
Prix d'Exercice	70,88 euros
Parité d'Exercice	1 action nouvelle portant jouissance courante pour 1 BSAAR
Durée	7 ans
Période d'exercice	A tout moment, du 12 février 2010 au 12 février 2015.
Echéance	Le 12 février 2015.
Remboursement anticipé à 0,01 €	Au gré de la Société, à compter du 12 février 2013 jusqu'au 12 février 2015, si le produit du cours de l'action et de la Parité d'Exercice excède 140 % du Prix d'Exercice, soit 99,23 euros.
Nombre d'actions susceptibles d'être émises par exercice de la totalité des BSAAR	690 000
Rachat des BSAAR au gré de la Société en bourse ou hors bourse ou par offre publique	A tout moment à compter de leur admission sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris, sans limitation de prix ni de quantité par des offres publiques d'achat ou d'échange des BSAAR ou de toute autre manière.

Incessibilité des BSAAR	<p>Les BSAAR ne pourront pas être cédés par leurs titulaires pendant une période de deux ans à compter du lendemain de leur émission, soit jusqu'au 11 février 2010 inclus.</p> <p>Par exception, les BSAAR deviendront cessibles en cas d'offre publique sur les actions de la Société ou en cas de rachat des BSAAR par la Société.</p>
Cotation des BSAAR	Les BSAAR seront admis aux négociations sur Alternext de NYSE Euronext Paris ou sur tout autre marché sur lequel la Société sera cotée à compter du 12 février 2010.

Dilution

1. Incidence de l'exercice de la totalité des BSAAR sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital de la Société préalablement à l'Emission des OBSAAR, calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 30 juin 2007 :

	Participation de l'actionnaire en %
Avant émission des OBSAAR	1,00%
Après exercice des 690 000 BSAAR	0,82 %

2. Incidence de l'exercice de la totalité des BSAAR sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Société préalablement à l'Emission des OBSAAR, calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2007 et du nombre d'actions composant le capital à cette date :

	Quote-part des capitaux propres
Avant émission des OBSAAR	11,53 €
Après exercice de 690 000 BSAAR	22,45 €

3. Incidence de l'exercice des BSAAR sur l'actionnariat

Répartition du capital et des droits de vote avant l'émission des OBSAAR

Répartition du capital	Actions	% du Capital	Droits de vote	% de droits de vote
Gilbert Ganivenq	532 817	17,40%	532 817	17,40%
Olivier Ganivenq	695 527	22,72%	695 527	22,72%
Batipart Participation	820 393	26,80%	820 393	26,80%
Frédéric Bourelly	35 966	1,17%	35 966	1,17%
Jocelyne Ganivenq	16	0,00%	16	0,00%
Anne Ganivenq	27 016	0,88%	27 016	0,88%
Laetitia Ganivenq	16	0,00%	16	0,00%
Daniel Spyckerelle	16	0,00%	16	0,00%
Alain Degressat	530	0,02%	530	0,02%
Flottant	949 077	31,00%	949 077	31,00%
TOTAL	3 061 374	100,00%	3 061 374	100,00%

Répartition du capital et des droits de vote en cas d'exercice de la totalité des BSAAR détenus

Répartition du capital	Actions	% du Capital	Droits de vote	% de droits de vote
Gilbert Ganivenq	675 771	18,01%	675 771	18,01%
Olivier Ganivenq	882 136	23,51%	882 136	23,51%
Batipart Participation	1 095 030	29,19%	1 095 030	29,19%
Frédéric Bourelly	35 966	0,96%	35 966	0,96%
Jocelyne Ganivenq	16	0,00%	16	0,00%
Anne Ganivenq	27 016	0,72%	27 016	0,72%
Laetitia Ganivenq	16	0,00%	16	0,00%
Daniel Spyckerelle	16	0,00%	16	0,00%
Alain Degressat	530	0,01%	530	0,01%
Managers actuels*	25 156	0,67%	25 156	0,67%
Managers futurs	43 844	1,17%	43 844	1,17%
Flottant	965 877	25,75%	965 877	25,75%
TOTAL	3 751 374	100,00%	3 751 374	100,00%

* Dont F. Bourelly

Rapport complémentaire des Commissaires aux Comptes

Dans leur rapport complémentaire établi conformément aux dispositions de l'article R.225-116, les Commissaires aux Comptes de la Société ont notamment vérifié la conformité des modalités de l'opération au regard de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 17 décembre 2007 et des indications fournies à celle-ci.

Conformément aux dispositions de l'article précité, le présent rapport complémentaire ainsi que celui des Commissaires aux Comptes sont mis à votre disposition, au siège social, et seront portés à votre connaissance à la prochaine Assemblée Générale.

Le Conseil d'administration