

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 de la société Groupe Promeo SA

à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 5 juin 2009

SOMMAIRE

I. Activité de la société Groupe Promeo SA	3
A. Résultat de la société	3
B. Analyse du bilan	3
C. Filiales et participations	4
D. Dépenses non déductibles fiscalement.	5
E. Tableau des résultats des cinq derniers exercices.	5
F. Affectation du résultat et mise en paiement du dividende	5
II. Le groupe Proméo au cours de l'exercice 2008	6
A. Activités du Groupe	6
B. Chiffres clés du Groupe	7
C. Les évènements majeurs de l'exercice	7
1. Emission d'OBSAAR de 34.5 millions d'euros	7
2. Acquisitions de nouveaux campings	7
3. Modification des dates de clôture du secteur Hôtellerie de Plein Air	8
4. Cession d'actifs	8
5. Modification du périmètre du Groupe et prises de participation	9
6. nempartners entre au capital et franchit le seuil de 5%	9
7. Acquisition Hameau de campagne	9
D. Evènements postérieurs à la clôture	10
E. Evolution des méthodes comptables	10
F. Résultats et situation financière du Groupe	10
1. Commentaire général sur les résultats du Groupe	10
2. Activité et résultats des métiers	11
a) Promotion immobilière	11
b) Hôtellerie de plein air	11
c) Gestion patrimoniale	12
3. La situation financière du Groupe	12
a) Le besoin en fonds de roulement	12
b) L'endettement financier net	12
c) Investissement et financement	12
d) Bilan consolidé et ratios	12
III. Expositions aux risques	13
IV. Activité en matière de recherche et de développement – prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité	14
V. Conseil d'administration – direction générale – commissaires aux comptes	14
A. Situation des mandats des administrateurs	14
B. Démission d'un administrateur et nomination d'un administrateur en remplacement	15
C. Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés	15
D. Jetons de présence	15
E. Commissaires aux Comptes	15
VI. Conventions	15
A. Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce	15
B. Conventions portant sur des opérations courantes visées à l'article L 225-39 du code de commerce	16
VII. Liste des avals et cautions	16
VIII. Evolution du capital et de l'actionnariat au cours de l'exercice	16
IX. Autorisation de mettre en oeuvre un contrat de liquidité dans le cadre des articles L. 225-209-1 et suivants du Code de commerce	17
X. Perspectives d'avenir	18

I. Activité de la société Groupe Proméo SA

A. Résultat de la société

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

Le chiffre d'affaires de Groupe Proméo SA s'élève à 4.0 M€ pour 2.9 M€ en 2007, soit un variation de 1.1M€ représentant 38 %. Cette évolution s'explique par l'augmentation des charges supportées par la société refacturées à ses filiales.

Les charges d'exploitation représentent 4.4 M€ pour 2.8 M€ en 2007, soit une évolution de 1.6 M€. La principale évolution concerne la campagne de publicité pour 1.3 M€ refacturée à hauteur de 0.7 M€ aux filiales, le solde restant à la charge de Proméo. Compte tenu de ces éléments le résultat d'exploitation est négatif, -0.4 M€ pour 0.1 M€ en 2007.

Les dividendes reçus des filiales du Groupe ont atteint 5.8 M€ contre 4.2 M€ en 2007, soit +1.6 M€. Les autres produits financiers correspondent principalement à la facturation des intérêts de comptes courants pour 0.9 M€ et aux placements des fonds non utilisés sur la ligne des OBSAAR pour 0.7 M€. Les frais financiers liés aux OBSAAR représentent 0.8 M€ soit un solde négatif de 0.1 M€. Le coût de mise en place des OBSAAR a été de 0.9 M€. Le résultat financier de la période s'élève ainsi à 5.9 M€ par rapport 3.9 M€ en 2007.

Le résultat net est en hausse de 1.7 M€ à 5.4 M€ du fait notamment de l'augmentation de la remontée des dividendes des filiales.

B. Analyse du bilan

La structure de bilan de la société est marquée par la forte augmentation de l'actif immobilisé de +21.6 résultant des avances consenties aux filiales, dont 21.2 M€ pour le secteur du HPA dans le cadre de sa croissance externe, financées en majeure partie par les OBSAAR.

L'évolution de la trésorerie à +10.5 M€ résulte des fonds levés par les OBSAAR non utilisés à ce jour soit 15 M€ et d'une diminution de la trésorerie d'exploitation pour financer le BFR.

Les capitaux propres s'élèvent, après versement d'un dividende de 1.2 M€ en 2008, à 29.7 M€, pour 25,5 M€ fin 2007.

Les dettes financières sont composées pour l'essentiel de l'emprunt obligataire contracté en 2008 pour 34.5 M€, de 4.3 M€ de solde d'emprunt finançant l'acquisition des titres CIAT et des dettes groupe pour 1.6 M€.

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 1.3 M€ pour 3 M€ fin 2007, soit une variation de 1.7 M€. Fin 2007 la dette d'impôt était de 2 M€, alors que fin 2008 la société a une créance d'impôt de 1 M€.

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.

C. Filiales et participations

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 titres de participations	Montants des prêts et avances	Dividendes perçus par PROMEO	Résultat dernier exercice clos en K€	Chiffre d'affaires du dernier exercice en K€
BEAUMARCHAIS	SARL	100%	8 000	204 221	7 984	0	0	28 005	41 806
LES BERGES DU CANAL	SARL	100%	8 000	-8 103	7 984	95 274	0	-25 230	0
ESPACE AVENIR	SARL	100%	8 000	217 551	7 984	758 355	1 846 300	86 234	-4 787
IMMO FINANCES	SARL	100%	152 449	9 753 919	686 097	4 892 818	1 250 000	2 835 135	9 657 797
IMMO VENTE - "IMNEO"	SARL	100%	250 000	1 650 077	136 000	491 320	800 000	367 138	11 227 563
LES JARDINS DU CENTRE	SARL	100%	8 000	15 500	7 984	10 815	59 880	-2 603	0
LES PATIOS DU CANAL	SARL	100%	8 000	26 738	7 984	0	29 940	4 353	3 344
LE SARTHOIS	SARL	100%	8 000	101 368	7 984	379 911	898 200	24 046	109 114
VILLAGE CENTER	SAS	100%	2 000 000	1 689 474	2 000 000	32 468 437	0	-292 413	7 295 542
PEGLION	SARL	100%	7 622	140 079	7 622	0	120 000	95 913	0
IMMO INVEST	SARL	95%	7 700	6 230 950	503 654	22 602	437 000	5 248 817	1 811 519
DOMAINE DE LA PINEDE	SARL	75%	8 000	56 059	6 000	0	0	-5 354	
LES JARDINS DE L ATLANTIQUE	SARL	75%	8 000	94 725	5 984	104 920	269 280	65 961	552 676
ATRIUM	SARL	50%	8 000	35 896	4 000	0	0	22 700	0
BASTIDES ST CLAIR	SARL	50%	8 000	98 592	4 000	0	0	-1 110	0
M3G IMMO	SARL	50%	8 000	666 314	4 000	0	125 000	468 787	5 178 557
TERRASSES DU PORT	SARL	50%	8 000	-270 433	4 000	221 300	0	11 407	0
Filiales à -50% de capital détenu	Forme	% de contrôle	Capital	Capitaux propres	Valeur titres de participations	Montants des prêts et avances	Dividendes perçus par PROMEO	Résultat dernier exercice clos en K€	Chiffre d'affaires du dernier exercice en K€
CIAT	SA	10,90%	4 924 800	19 109 000	5 738 987	0	16 104	-286 237	4 916 546

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

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.

D. 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.

E. Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

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

F. Affectation du résultat et mise en paiement du dividende

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) font apparaître un bénéfice net de 5 449 254 euros.

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

Bénéfice de l'exercice	5 449 254.31 euros
- A titre de dividende brut aux actionnaires	2 387 871.72 euros
Soit 0.78 euros bruts par action	
- Le solde en totalité au compte « autres réserves, soit	3 061 382.59 euros
Le compte "autres réserves" s'élèvera ainsi à 11 725 082.84 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 pacés soumis à imposition commune.

Le paiement des dividendes sera effectué à compter du 15 juillet 2009.

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 CACEIS.

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

Exercices	Dividende brut/action	Revenu global
31.12.2005	0,26 €	720 557.24 €
31.12.2006	0,27 €	826 570.98 €
31.12.2007	0,40 €	1 224 549.60 €

II. Le groupe Proméo au cours de l'exercice 2008

A. Activités du Groupe

Le Groupe a poursuivi en 2008 son développement vers un métier en forte croissance : l'hébergement touristique.

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

« Village Center Patrimoine »

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

« Village Center Loisirs »

L'activité « Loisirs » comprend l'exploitation d'une trentaine de villages loisirs (camping-villages et résidences de tourisme) de niveau 3 et 4 étoiles sous l'enseigne Village Center, représentant une capacité de plus de 8 000 emplacements ainsi que de résidences de tourisme.

La filiale Immo-Invest détient, essentiellement dans la Région Languedoc-Roussillon, des immeubles de bureau et d'activité. Sa contribution au chiffre d'affaires du Groupe est limitée.

Dans un marché immobilier 2008 en baisse brutale, Village Center Patrimoine enregistre une meilleure tenue de son activité commerciale que celle de la profession dans son ensemble. Sur l'ensemble de l'exercice 2008, le chiffre d'affaires de Village Center Patrimoine ressort à 77,6 M€ en 2008 contre 93,4 M€ en 2007, en repli de 17%.

La contribution du portefeuille d'immobilier d'investissement est marginale : 1,9 M€ au 31 décembre 2008. Rappelons que ces actifs non stratégiques ont été partiellement cédés en décembre 2008 pour un montant de 13,2 M€, permettant de renforcer la trésorerie du Groupe et dégager une plus-value significative.

Avec un chiffre d'affaires courant de 25,4 M€, en croissance de 36 %, Village Center Loisirs poursuit en 2008 son important développement conformément aux anticipations. La croissance est marquée par une augmentation importante du nombre de sites d'hôtellerie de plein air en exploitation : 28 contre 21 en 2007. La

commercialisation de mobile homes initiée en 2007, poursuit sa forte dynamique avec une croissance de 68% pour représenter un chiffre d'affaires courant de 4,2 M€ (dont 2,7 M€ de ventes de mobile homes d'occasion).

Enfin le résultat net consolidé part du groupe s'établit à 5.5 M€ pour 10.1 M€ en 2007.

B.Chiffres clés du Groupe

<i>Sauf précision contraire, en millions d'euros</i>	2008	2007
Chiffre d'affaires net	102.5	113,0
EBITDA	14.0	22.8
Résultat d'exploitation	9.0	19.2
Résultat avant amortissement des survaleurs	8.3	11.2
Résultat net (part du Groupe)	5.5	10,1
Résultat par action dilué (en euros)	1.47	3.31
Marge brute d'autofinancement	5.4	11,7
Capitaux propres	51.4	47.1
Endettement net / capitaux propres	1.4	1.10
Investissements totaux	12.9	21.8
Effectifs annuels (équivalent temps plein)	248	198

C.Les évènements majeurs de l'exercice

1.Emission d'OBSAAR de 34.5 millions d'euros

L'émission de 34 500 obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (« OBSAAR ») pour un montant total de 34,5 millions d'euros, réalisée le 12 février 2008 par GROUPE PROMEO, a été entièrement souscrite.

Cette opération a essentiellement pour objet de procurer au Groupe les moyens de son développement dans le domaine de l'hôtellerie de plein air (HPA) au cours des prochaines années.

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

Modalités d'émission :

- Nombre d'obligations : 34 500
- Valeur nominale : 1 000 €
- Modalités de remboursement : 5 ans in fine
- Taux d'intérêt : Euribor 3 mois -1,17% l'an, swap de taux fixe pour figer le taux de la dette correspondante à 2.72%
- Nombre de bons : 690 000
- Parité d'exercice : 1 action nouvelle pour 1 BSAAR
- Prix d'exercice des bons : 70,88 €
- Date d'exercice des bons : du 12 février 2010 au 12 février 2015.

2.Acquisitions de nouveaux campings

Le Groupe Proméo a poursuivi sa politique active de croissance externe avec l'acquisition de cinq sites d'hôtellerie de plein air représentant 2.150 emplacements, qui ont été exploités pour la saison 2008. Cet investissement global représente 17,25 M€.

- ❖ « La Forêt » - Pyla-sur-Mer (Gironde) : Aux portes du Bassin d'Arcachon et au pied de la Dune du Pyla, en bordure d'immenses plages océanes, ce site est classé 3*** avec 500 emplacements
- ❖ « Eurolac » –Aureilhan (Landes) : A proximité de Mimizan, en bordure d'un lac et à 10 minutes des plages, un site classé 4**** avec 630 emplacements
- ❖ « Les 7 fonts » - Agde (Languedoc) : Entre Agde et le Cap d'Agde, en bordure du Canal du Midi, ce site est classé 2** avec 400 emplacements.
- ❖ « Le Beau Rivage » - La Roque-Gageac (Périgord) : Au cœur du Périgord noir, à 8 km de Sarlat, en bordure de la Dordogne, un site classé 3*** avec 250 emplacements.
- ❖ « Domaine d'Anghione » - Castellare di Casinca (Corse) : Sur la cote orientale de la Corse, à 35 km au Sud de Bastia, dans un parc ombragé de 30 ha, le long d'une immense plage de sable fin, ce site est classé 2** avec 370 emplacements.

Pour la saison 2009, le Groupe Proméo a acquis en novembre 2008, le camping Rieu Montagne et en mars 2009, le camping les Fontaines. Un échange de site est également prévu permettant une capacité supplémentaire de 260 emplacements et portant ainsi à 720 le nombre d'emplacements supplémentaires pour la saison 2009.

- ❖ « Rieu Montagne », Haut Languedoc : en bordure du lac du Laouzas, un site classé 3*** avec 200 emplacements.
- ❖ « Les Fontaines » - Ivry la Bataille, Haute Normandie : à 80 km de Paris, un site classé 3*** avec 260 emplacements

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.

3.Modification des dates de clôture du secteur Hôtellerie de Plein Air

Les sociétés du secteur HPA qui clôturaient leurs exercices au 30 septembre ont fait l'objet d'une harmonisation de leur date de clôture avec le groupe pour clôturer au 31 décembre 2008. Les sociétés du secteur HPA ont intégré le périmètre d'intégration fiscale du Groupe Proméo SA. Cette option prendra effet dans le calcul de l'impôt sur les sociétés pour l'exercice 2009.

L'exercice 2008 pour le secteur HPA sera donc d'une durée de 15 mois, du 1er octobre 2007 au 31 décembre 2008. Compte tenu de l'activité saisonnière, le quatrième trimestre 2008 comporte pour l'essentiel des charges qui détériorent fortement la rentabilité sur cet exercice.

4.Cession d'actifs

Le Groupe Proméo a cédé une partie de son portefeuille immobilier d'investissement pour un montant total de 13,2 M€. Cette opération renforce la trésorerie du Groupe Proméo et dégage une plus-value significative de 4.7 M€ net d'impôt.

5. Modification du périmètre du Groupe et prises de participation

Société	% d'intérêt 31/12/2008	% d'intérêt 31/12/2007	méthode 31/12/2008	méthode 31/12/2007
Secteur Hôtellerie de plein air				
<i>Acquisitions</i>				
CAMPING LA FORET	100	NC	IG	NC
LE CASINO DE LA DUNE	100	NC	IG	NC
EUROLAC	100	NC	IG	NC
HL ASSOCIES	100	NC	IG	NC
DOMAINE D'ANGHIONE	100	NC	IG	NC
VOYAGES KIRWAN	100	NC	IG	NC
RIEUX MONTAGNE	100	NC	IG	NC
Secteur Promotion				
<i>Acquisitions</i>				
HAMO	75	NC	IG	NC
<i>Créations</i>				
BALARUC L'ETANG	33	NC	ME	NC
PRL OUEST	75	NC	IG	NC
LA DOMITIENNE	49	NC	ME	NC
HAMO COLIBRI	75	NC	IG	NC
HAMO FLEURI	75	NC	IG	NC
HAMO PRAIRIE	75	NC	IG	NC
Loisir Plus	49	NC	ME	NC
OPALEO	51	NC	ME	NC
<i>Dissolutions</i>				
AG LOTISSEMENT	NC	50	NC	IP
DOMAINE DES GUARRIGUES	NC	100	NC	IG

Légende de la méthode de consolidation :

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

6. nempartners entre au capital et franchit le seuil de 5%

Nempartners, filiale de Natixis Private Equity a réalisé pour le compte de la société Nem Invest, l'acquisition de 5,1% du capital du Groupe Proméo.

Cette prise de participation réalisée en accord avec les actionnaires de référence, la famille Ganivenq et Batipart, s'inscrit dans une perspective à moyen terme. Nempartners est représenté au Conseil d'Administration du Groupe Proméo.

7. Acquisition Hameau de campagne

Le Groupe Proméo a investi sur le marché des résidences services seniors avec l'acquisition de 75% du capital de la société Hamo, spécialiste des résidences services destinées aux seniors en zone rurale. Le montant de l'acquisition est de 0.6 M€ avec un complément de prix de 1.4 M€ débloqué en fonction de la réalisation des premiers programmes.

D. Evènements postérieurs à la clôture

Les événements significatifs postérieurs à la clôture concernent l'acquisition en mars 2009 du camping les Fontaines. Le groupe Promeo a également signé un protocole pour un échange de site permettant une capacité supplémentaire de 260 emplacements. Dans le même temps, le groupe a cédé un camping et a signé une promesse de vente pour un autre site, ceux sont des sites non stratégiques.

La tempête « Klaus » qui a touché le sud-ouest de la France entre le 22 et 25 janvier 2009 a provoqué quelques dégâts sur deux de nos sites. Les frais de remise en état sont entièrement pris en charges par nos assurances et les dates d'ouvertures de la saison estivale des sites touchés sont maintenues.

E. Evolution des méthodes comptables

En 2008, les méthodes comptables n'ont pas connu d'évolution. Il est à noter que les sociétés du secteur HPA qui clôturaient leurs exercices au 30 septembre ont fait l'objet d'une harmonisation de leur date de clôture avec le groupe pour clôturer au 31 décembre 2008.

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.

F. Résultats et situation financière du Groupe

1. Commentaire général sur les résultats du Groupe

Le Groupe Proméo a enregistré en 2008 un chiffre d'affaires net de 102,5 M€ contre 113,0 M€, en repli de 9 % par rapport à 2007. Il reflète la bonne capacité de résistance de Village Center Patrimoine à un contexte de marché très difficile, qui s'accompagne du maintien de la forte croissance de Village Center Loisirs.

Les charges d'exploitation ont sensiblement progressé, passant de 95,9 M€ à 98,9 M€. Cette évolution des charges est liée essentiellement à l'intégration des nouveaux campings et au 15 mois d'activité du HPA. En conséquence, le résultat d'exploitation atteint 9 M€, soit 8,8% du chiffre d'affaires à comparer à 17% l'année précédente.

L'alourdissement des charges financières provient principalement à la fois des intérêts sur la dette des OBSAAR contractée en 2008 et des 15 mois d'activité sur le HPA. Le résultat financier est -4,3 M€ contre -3,7 M€ en 2007.

Suite à la cession de bureaux pour 13,2 M€, le groupe a dégagé une plus value de 6 M€, qui explique principalement le niveau du résultat exceptionnel, +7,5 M€ contre +2 M€ en 2007.

La charge d'impôt est en nette recul à 3,4 M€ contre 6,3 M€, conséquence de la baisse des résultats et du taux d'imposition réduit, 16,5%, sur les plus values de cession des bâtiments.

Avant prise en compte de l'amortissement et des dépréciations des écarts d'acquisitions (2,5 M€ contre 1 M€ en 2007) et du résultat des sociétés mises en équivalence, le résultat est de 8,7 M€ contre 11,2 M€.

Le résultat net part du Groupe ressort à 5,5 M€ à comparer à 10,1 M€ pour l'exercice précédent.

2. Activité et résultats des métiers

a) Promotion immobilière

Dans un marché immobilier 2008 en baisse brutale, Village Center Patrimoine enregistre une meilleure tenue de son activité commerciale que celle de la profession dans son ensemble :

- Les réservations en volume enregistrent un ralentissement limité, 823 lots à fin 2008 contre 961 un an plus tôt.
- Les réservations en valeur atteignent 120 M€ en retrait de 9 % par rapport à 2007 dans un marché fortement en baisse.
- Le carnet de commandes demeure élevé à 80,1 M€ net d'annulations (contre 77,6 M€ au 31 décembre 2007), représentant environ une année d'activité.

Sur l'ensemble de l'exercice 2008, le chiffre d'affaires de Village Center Patrimoine ressort à 77,6 M€ en 2008 contre 93,4 M€ en 2007, en repli de 17%.

Le résultat d'exploitation ressort à 9.9 M€ contre 16.6 M€ en 2007. Il représente 13% du CA à comparer à 17,8% du CA pour l'exercice précédent. Cette évolution est la conséquence de l'allongement de la durée de vie des programmes entraînant un surcoût et des efforts commerciaux consentis.

Malgré la baisse du niveau d'activité, les charges de financement des programmes de promotion restent importantes pour financer l'allongement de la durée de vie des programmes, représentant 2.3 % du chiffre d'affaires contre 1.7% en 2007.

Le résultat courant avant impôt passe de 15 M€ à 8.3 M€ tandis que le résultat exceptionnel ressort à -0,1 M€.

Après une charge d'impôt sur les bénéfices de 2.7 M€, la contribution globale au résultat consolidé de la branche promotion ressort à 4.9 M€ contre 9.6 M€ soit, 6.3% du CA pour 2008.

b) Hôtellerie de plein air

Avec un chiffre d'affaires courant de 25,4 M€, en croissance de 36 %, Village Center Loisirs poursuit en 2008 son important développement. La croissance est marquée par une augmentation importante du nombre de sites d'hôtellerie de plein air en exploitation : 28 contre 21 en 2007, auxquels viennent s'ajouter les logements pris à bail dans des résidences de tourisme du Groupe Proméo.

La partie hébergement et activités connexes représente 21.2 M€ pour 16.2 M€ en progression de 31%. La commercialisation de mobile homes initiée en 2007, poursuit sa forte dynamique avec une croissance de 68% pour représenter un chiffre d'affaires courant de 4,2 M€ (dont 2,7 M€ de ventes de mobile homes d'occasion).

Le groupe a continué à investir dans la centrale de réservation bénéficiant de moyens humains et matériels renforcés et dans la mise à niveau des entités nouvellement acquises.

L'harmonisation des dates de clôture du groupe au 31 décembre a conduit le secteur HPA à clôturer son exercice sur une durée de 15 mois. L'activité étant saisonnière et essentiellement estivale, le quatrième trimestre 2008 a donc grevé fortement les résultats du secteur. Le résultat d'exploitation ressort à -1.4 M€ contre 2 M€ en 2007. Les charges d'exploitation du quatrième trimestre sont composées principalement de loyers, charges d'entretien, salaires et amortissements.

Le résultat financier est également impacté par les 15 mois d'activité soit -2.4 M€ pour -1.7 M€.

Le résultat exceptionnel est de 1.2 M€ contre 1.7 M€ en 2007.

La charge d'impôt sur les bénéfices est négative et constitue une créance d'impôt différé de 0.6 M€.

Les nouvelles acquisitions sont venues augmenter la base d'amortissement des écarts d'acquisition qui représente 1.7 M€ de dotation pour 0.7 M€ en 2007.

Le résultat, peu représentatif, après amortissement et dépréciations des écarts d'acquisition ressort à -3.9 M€ pour cet exercice de 15 mois contre 0.07 en 2007.

c)Gestion patrimoniale

La contribution du portefeuille d'immobilier d'investissement au chiffre d'affaires du groupe est marginale : 2,1 M€ au 31 décembre 2008. Des actifs non stratégiques ont été partiellement cédés en décembre 2008 pour un montant de 13,2 M€, permettant de renforcer la trésorerie du Groupe et dégager une plus-value significative. Son résultat d'exploitation a atteint 0,7 M€ et sa contribution au résultat d'ensemble net s'est établi à 5.1 M€.

3.La situation financière du Groupe

a)Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a progressé de 18.3 M€. La principale évolution provient du stock de programmes de promotion, qui progresse de près de 12.7 M€, en raison de l'allongement de la durée de vie des programmes qui se sont commercialisés moins vite au deuxième semestre 2008.

Les crédits d'accompagnement, qui représentent 28 M€ fin 2008 contre 21.9 M€ fin 2007, permettent en partie de financer les stocks de promotion.

b)L'endettement financier net

Au 31 décembre, l'endettement financier net représentait 73.9 M€ contre 52.1 M€ fin 2007, soit +21.8 M€. Cette évolution résulte principalement de l'utilisation des OBSAAR pour 18.7 M€ pour financer les acquisitions de camping et de l'augmentation des crédits d'accompagnement pour 6.1 M€.

c)Investissement et financement

En 2008, les investissements du Groupe Proméo ont atteint près de 23 M€. Ces investissements ont essentiellement été consacrés à l'acquisition de nouveaux sites de HPA et financés par les OBSAAR.

d)Bilan consolidé et ratios

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres atteignent 51.9 M€ pour 48 M€ fin 2007. L'endettement net a progressé de 21.8 M€, soit un gearing, endettement net sur fonds propre, de 1,4 pour 1.1 fin 2007.

III. Expositions aux risques

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

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

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

- **Risque foncier**

Le développement de programmes de PROMÉO est dépendant de l'offre de terrains disponibles et d'éléments tels que la superficie et la qualité. La concurrence, une diminution de l'offre de vente et l'évolution du cadre législatif et réglementaire en la matière sont susceptibles de faire augmenter les prix à l'achat de terrains. Cet accroissement des prix qui ne correspondrait plus aux critères d'investissement de PROMÉO, pourrait avoir une conséquence négative sur les comptes du Groupe.

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

Le marché de l'immobilier locatif est gouverné par le rapport entre l'offre et la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases marquées de croissance et de baisse. Ces variations affectent le prix d'achat des biens immobiliers, le prix des locations et la valeur des actifs. Les évolutions du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de PROMÉO que sur le développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

- **Risques climatiques**

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

- **Risques liés aux taux d'intérêt**

Les activités de promotion immobilière de PROMÉO peuvent être influencées par le niveau des taux d'intérêt. Ces activités bénéficient actuellement d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt encore raisonnables. Toutefois, une augmentation significative des taux d'intérêt ou un renforcement de la tendance récente au durcissement des conditions d'octroi des banques pourraient diminuer le niveau de demande pour des logements neufs, le rendement des investissements dans l'immobilier d'entreprise, et donc pourrait affecter le résultat du Groupe.

- **Risques liés à la réglementation applicable**

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

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

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

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

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

Le Groupe PROMEO est soucieux de diminuer les nuisances et pollutions qui découlent de ses activités ainsi que ses dépenses. Il agit sur les principaux sujets dont il a la maîtrise dans ses domaines d’activité et a engagé en 2008 différentes actions dans le domaine du développement durable. Dans le secteur du HPA, la certification « Clef Verte », label de gestion environnementale des hébergements touristiques, est obtenu sur 20 sites de camping.

V. Conseil d’administration – direction générale – commissaires aux comptes

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.

Nom et adresse professionnelle	Mandat	Durée du mandat d’administrateur
Gilbert Ganivenq (3, quai de la République, 34200 Sète)	Président du Conseil d’administration et Directeur général,	6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2010
Olivier Ganivenq (3, quai de la République, 34200 Sète)	Administrateur et Directeur général délégué,	6 ans à compter du 2 août 2005, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2010
Charles RUGGIERI (46, avenue Foch – 57000 Metz)	Administrateur	6 ans à compter du 17 décembre 2007, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2012
Julien RUGGIERI (46, avenue Foch – 57000 Metz)	Administrateur	4 ans à compter du 8 novembre 2007 jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2010
Bruno DUFRAISSE (120, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET)	Administrateur	6 ans à compter du 17 décembre 2007, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2012
Gérard MURCIANO (3, quai de la République, 34200 Sète)	Administrateur	6 ans à compter du 17 décembre 2007, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2012

Nom et adresse professionnelle	Mandat	Durée du mandat
Frédéric BOURELLY (4, rue de Dublin, 34200 Sète)	Administrateur	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
Nem Investissement représenté par Jean-Yves Noir	Administrateur	6 ans à compter du 23 juin 2008, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
Alain DEGRASSAT (16 boulevard Gambetta, 94130 Nogent sur Marne)	Administrateur	6 ans à compter du 3 novembre 2006, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

B. Démission d'un administrateur et nomination d'un administrateur en remplacement

Nous recevons la démission de Frédéric Bourrely en tant qu'administrateur et nous vous proposons de nommer Dominique Hervy, en remplacement jusqu'à la prochaine assemblée générale, se tenant le 5 Juin 2009.

C. Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés

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

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 2008, le Conseil a affecté pour 15 000 euros de jetons de présence à Monsieur Alain Degrassat.

E. Commissaires aux Comptes

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ne viennent pas à expiration, à l'issue de la prochaine assemblée générale.

Commissaires aux comptes titulaires :

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

Commissaires aux comptes suppléants

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

VI. Conventions

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

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

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

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

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

VII. 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 20 858 472 euros, dont le détail figure en annexe.

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

Au cours de l'exercice 2008, 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 2008, 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 2008, il n'existe aucun titre donnant accès au capital. Il convient toutefois de préciser que 690 000 actions nouvelles pourraient être créées, à compter du 12 février 2012.

Opérations réalisées par les dirigeants

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.

Les opérations réalisées au cours de l'exercice 2008 sont les suivantes :

Nom et prénom	Gilbert GANIVENQ	Olivier GANIVENQ
Fonctions exercées au sein de l'émetteur	Président Directeur Général	Directeur Général Délégué
Description de l'instrument financier	Actions	Actions
Nombre total d'instruments financiers acquis	35 588	51 163
Prix moyen pondéré	33,72 €	31,19 €
Montant total des acquisitions	1 200 155 €	1 595 949 €

Information relative aux seuils de détention du capital

Au 31 décembre 2008, les actionnaires suivants détenaient :

- La société NEM INVEST, plus de 5 % du capital social et des droits de vote
- Gilbert GANIVENQ, plus de 15 % du capital social et des droits de vote
- Olivier GANIVENQ, plus de 25 % du capital social et des droits de vote
- BATIPART PARTICIPATIONS, plus de 30 % du capital social et des droits de vote

Actionnariat des salariés

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

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

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

La loi du 4 août 2008 dite « Loi de Modernisation de l'Economie » a inséré un nouvel article L.225-209-1 dans le Code de commerce qui autorise désormais les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur Alternext à mettre en place un programme de rachat d'actions de la société. Pour l'instant, le seul objectif que peut poursuivre un tel plan est de favoriser la liquidité des titres de la société.

Pensant qu'il est de l'intérêt de la société et de ses actionnaires de favoriser la liquidité de l'action Groupe Proméo, nous vous demandons de bien vouloir autoriser le Conseil d'Administration de la société à mettre ainsi en oeuvre un contrat de liquidité dans le cadre du dispositif des articles L.225-209-1 et suivants du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration pourrait ainsi, pendant une période de dix-huit mois, procéder à l'achat d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Les acquisitions seraient effectuées par l'intermédiaire d'un Prestataire de Service d'Investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (« AMAFI »).

Les interventions pourraient avoir lieu à toute époque et par tous moyens admis, y compris par voie d'achat de blocs.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 35 euros par action et, en conséquence, le montant maximal de l'opération à 10 714 809 euros.

X.Perspectives d'avenir

Les résultats 2008 démontrent la solidité et la réactivité de notre Groupe ainsi que la capacité d'adaptation de notre business model aux évolutions conjoncturelles. Notre positionnement sur deux secteurs d'activités complémentaires, Loisirs et Patrimoine, et la solidité de nos fondamentaux nous permettent d'être raisonnablement confiants pour l'exercice 2009. Si le contexte économique incertain nous conduit à la prudence et à une extrême vigilance dans notre gestion, nous poursuivrons notre développement autour de nos axes stratégiques avec une focalisation toute particulière sur l'amélioration de nos marges dans les activités de Loisirs, la sélectivité des investissements et la génération de cash.

L'environnement économique, significativement dégradé, demeure incertain. Dans ce contexte, le Groupe Proméo adapte ses priorités pour privilégier la génération de cash flow libre, le maintien de la discipline financière stricte et le renforcement de la sélectivité des investissements.

Dans un marché immobilier qui devrait rester difficile en 2009. Village Center Patrimoine entend capitaliser sur son positionnement distinctif, la flexibilité de son offre et son important savoir-faire commercial pour tirer au mieux parti des mesures incitatives des pouvoirs publics (loi Scellier par exemple), de la baisse des taux d'intérêts et du retour progressif des banques sur le marché des crédits immobiliers.

Village Center Loisirs offre une meilleure résistance et une visibilité croissante sur le long terme. En 2009, l'activité devrait bénéficier de la tendance en faveur du tourisme de proximité grâce à une offre répondant aux attentes et budgets des vacanciers, spécifiquement dans le contexte économique actuel.

En matière d'organisation interne et de rationalisation de son fonctionnement, le Groupe s'attachera tout particulièrement en 2009 à achever son organisation juridique et financière, dans le secteur hôtellerie de plein air et à optimiser la gestion de la trésorerie du groupe.

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

Le Conseil d'Administration

ANNEXES :

- **1 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices du groupe**
- **2 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société,**
- **3 : Etat des cautions données par le Président**
- **4 : Liste des sociétés filiales entrant dans le périmètre de consolidation**
- **5 : Liste des mandats exercés par les administrateurs**
- **6 : Tableau des délégations d'augmentation de capital en cours de validité**

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

Tableaux de résultat des cinq derniers exercices du groupe

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capital social en fin d'exercice	3 061	3 061	3 061	2 771	8
Nombre 'actions ordinaires	3 061 374	3 061 374	3 061 374	2 771 374	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	102 489	112 993	84 321	76 306	61 557
Résultat avant impôts, participation, dotation	18 126	21 230	15 171	14 037	9 642
Impôt sur les bénéfices	3 403	6 322	4 335	4 046	3 036
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions donts écarts d'acquisiti	9 209	4 656	2 464	2 141	1 069
Résultat net	5 514	10 138	8 139	7 285	5 537
Résultat distribué	2 388	1 225	827	721	60
RESULTAT PAR ACTION					
Par action résultat après impôts, participation avant dotation	4,81	4,83	3,46	3,40	NA
Par action résultat après impôts, participation et dotation	1,80	3,31	2,66	2,63	NA
Dividende distribué	0,78	0,40	0,27	0,26	NA
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	248	198	118	56	48
Montant de la masse salariale	7 462	5 611	3 330	2 504	1 636
Cotisations sociales et avantages sociaux	2 575	1 998	1 220	816	611

Tableaux de résultat des cinq derniers exercices de la société

Groupe Proméo SA	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capital social en fin d'exercice	3 061 374	3 061 374	3 061 374	2 771 374	8 000
Nombre 'actions ordinaires	3 061 374	3 061 374	3 061 374	2 771 374	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	4 035 831	2 918 594	1 629 264	150 000	
Résultat avant impôts, participation, dotation	5 582 363	4 624 390	7 080 147	1 137 702	1 511 478
Impôt sur les bénéfices	66 603	186 833	230 786	-10 869	122 875
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dotations amortissements et provisions	66 806	670 781	247 511	2 638	6 594
Résultat net	5 449 254	3 766 776	6 601 850	1 145 933	1 382 009
Résultat distribué	2 387 872	1 224 550	826 571	720 557	60 000
RESULTAT PAR ACTION					
Par action résultat après impôts, participation avant dotation	1,80	1,45	2,24	0,41	NA
Par action résultat après impôts, participation et dotation	1,78	1,23	2,16	0,41	NA
Dividende distribué	0,78	0,40	0,27	0,26	NA
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	25	21	14	3	0
Montant de la masse salariale	1 055 389	920 600	624 320	91 539	0
Cotisations sociales et avantages sociaux	384 713	350 400	210 052	33 340	0

Annexe 3 : Etat des cautions données par le Président

Raison sociale	Solde 31/12/2008
ETO Plouescat	302 340
ETO Les Catalpas MERE	1 694 534
Camping Les Vignes	192 619
SFP Immo Finances	1 702 078
Sas Neptune	276 323
Domaine du Golf	1 500 000
Domaine de Manon	1 411 078
Village Center	9 134 982
Eurl Le Neptune	290 776
Groupe Proméo SA	4 353 742
Total	20 858 472

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

✓ **Secteur holding**

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

✓ **Secteur gestion patrimonial**

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

✓ **Secteur promotion**

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
AQUARELLE	SARL	SETE	489 061 911	100	100	IG
ATRIUM	SARL	SETE	453 211 468	50	100	IG
BALARUC L'ETANG	SCI	ROUBAIX	493 022 313	33	33	ME
BAS FOURNEAUX	SCI	MONTPELLIER	492 727 052	33	33	ME
BASTIDES ST CLAIR	SARL	SETE	441 202 751	50	100	IG
BEAUMARCHAIS	SARL	SETE	451 135 719	100	100	IG
CAP CONSEIL	SAS	SETE	480 740 828	50	50	ME
CHATEAU LA DEVEZE	SARL	SETE	492 838 693	100	100	IG
CLERMONT AMPERE	SARL	Montpellier	484 641 006	50	50	IP
DEMEURES DU VENTOUX	EURL	SETE	493 386 585	100	100	IG
DOMAINE DE LA PINEDE	SARL	SETE	452 247 661	75	100	IG
DOMAINE DE MANON	SARL	SETE	490 241 056	100	100	IG
DOMAINE DU BOSQUET	SARL	SETE	490 249 380	100	100	IG
DOMAINE DU GOLF	SARL	SETE	491 020 111	100	100	IG
ESPACE AVENIR	SARL	SETE	481 042 513	100	100	IG
HAMO	SARL	SETE	488 599 457	75	100	IG
HAMO COLIBRI	SARL	SETE	507 957 199	100	100	IG
HAMO FLEURI	SARL	SETE	507 957 256	100	100	IG
HAMO PRAIRIE	SARL	SETE	507 957 280	100	100	IG
IMMO FLAMENAGEMENTS	SARL	SETE	448 742 841	100	100	IG
IMMO FINANCES	SARL	SETE	348 907 916	100	100	IG
IMMO VENTE - "IMNEO"	SARL	SETE	439 388 554	100	100	IG
LA DOMITIENNE	SARL	NARBONNE	502 222 128	49	49	ME
LE CLOS DU ROCHER	SARL	SETE	509 160 545	75	100	IG
LE JARDIN DES PYRENEES	SARL	SETE	484 795 851	100	100	IG
LE MAS DES CIGALES	SARL	SETE	488 453 697	100	100	IG
LE MAS DES VIGNES	SARL	SETE	484 799 275	100	100	IG
LE SARTHOIS	SARL	SETE	482 017 365	100	100	IG
LES BASTIDES DU SOLEIL	SARL	SETE	485 208 508	66	100	IG
LES BERGES DU CANAL	SARL	SETE	448 314 419	100	100	IG
LES JARDINS DE L ATLANTIQUE	SARL	SETE	480 367 663	75	100	IG
LES JARDINS DU CENTRE	SARL	SETE	443 679 337	100	100	IG
LES PATIOS DU CANAL	SARL	SETE	452 423 171	100	100	IG
LOISIRS PLUS	SARL	NARBONNES	507 773 331	49	49	ME
LOTISOL	SARL	SETE	409 770 302	100	100	IG
M3G IMMO	SARL	Vic-la-Gardiole	443 308 697	50	50	IP
MONTS DES FLANDRES	SARL	SETE	483 830 097	100	100	IG
OPALEO	SARL	SETE	504 048 075	51	100	IG
PEGLION	SARL	SETE	418 361 366	99	100	IG
PRL OUEST	SARL	SETE	501 226 872	75	75	IG
PROME OUEST	SARL	SETE	491 020 145	75	100	IG
QUAI DES ARTS	SARL	SETE	481 046 167	75	100	IG
SERVICES MONTPELLIER PROMOTION	SARL	NARBONNE	493 349 443	50	50	IP
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

✓ Secteur hôtellerie plein air

Sociétés	Forme	Ville	SIREN	% de contrôle	% d'intégration	Méthode
AQUAVIVA	SAS	SARLAT	335 217 592	100	100	IG
CAMP DE LA FONT	SCI	SARLAT	433 848 256	100	100	IG
CAMPING DE L'EUROPE	SAS	SETE	393 522 545	100	100	IG
CAMPING DE SYLVACANNE	SARL	Charleville	405 099 300	100	100	IG
CAMPING DES TOURS	SAS	Saint Amands des Cots	319 688 941	100	100	IG
CAMPING LES VIGNES	EURL	DAX	409 714 821	100	100	IG
CAP DE L'HOMY	SCI	DAX	408 531 770	100	100	IG
COTEAU DE LA MARINE	SASU	Montpezat	321 983 991	100	100	IG
DOMAINE D'ANGHIONE	SARL	Castellare di Casinca	496 020 090	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 AUREILHAN	SARL	Mont de Marsan	453 630 964	100	100	IG
ETO BRAIN SUR L'AUTHION	SARL	Angers	453 909 129	100	100	IG
ETO BRANTOME	SARL	Périgueux	481 097 137	100	100	IG
ETO CHALONNES	SARL	ANGERS	453 132 847	100	100	IG
ETO LANOBRE	SARL	Aurillac	479 890 899	100	100	IG
ETO LES ILES PASSY	SARL	ANGERS	453 070 500	100	100	IG
ETO MONTPON	SARL	Périgueux	480 084 615	100	100	IG
ETO MUNSTER	SARL	COLMAR	480 811 363	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
EUROLAC	SNC	Mont de Marsan	896 850 278	100	100	IG
GORGES DU VERDON	SCI	Digne Les Bains	434 829 388	100	100	IG
HL ASSOCIES	SAS	Mont de Marsan	350 004 818	100	100	IG
LA FORET	SAS	La Teste de Buch	441 249 760	100	100	IG
LE BOIS DE PLEUVEN	EURL	QUIMPER	495 176 240	100	100	IG
LE CASINO DE LA DUNE	SAS	La Teste de Buch	441 370 780	100	100	IG
LE NEPTUNE	EURL	Perpignan	492 011 234	100	100	IG
LES PIBOULES	SCI	Roque d'Antheron	325 346 328	100	100	IG
L'OREE DU BOIS	SARL	Charleville	411 522 840	100	100	IG
MOBILEO	SARL	SETE	494 075 161	100	100	IG
MOULIN DE DAVID	SCI	Bergerac	321 606 436	100	100	IG
MOULIN DE DAVID	SAS	Bergerac	324 345 305	100	100	IG
NEPTUNE	SAS	SARLAT	433 848 082	100	100	IG
PARC LES VIGNES	SARL	DAX	423 232 651	100	100	IG
PERRET	SAS	SETE	413 165 432	100	100	IG
RIEU MONTAGNE	SAS	NAGES	441 679 305	100	100	IG
VERPAGI	SASU	DAX	381 057 512	100	100	IG
VILLAGE CENTER	SAS	SETE	490 250 958	100	100	IG
VILLAGE CENTER GESTION	SARL	SETE	488 174 004	100	100	IG
VOYAGES KIRWAN	SA	Castellare di Casinca	552 035 347	100	100	IG

Légende de la méthode de consolidation :

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

Annexe 5 : Liste des mandats exercés par les administrateurs

Nom	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
Gilbert Ganivenq	<p>Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> <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 - 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 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 - Président de la SAS Casino de la Dune - membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL - Administrateur de la société Voyages Kirwan

Nom	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
Olivier Ganivenq	<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 - Gérant de la SARL HAMO - Gérant de la SARL HAMO Colibri - Gérant de la SARL HAMO Fleuri - Gérant de la SARL HAMO Prairie - Gérant de la SARL Loisirs Plus - membre du Comité de direction de M CAP CONSEIL - Administrateur Voyages Kirwan

Nom	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
Charles RUGGIERI	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
Julien RUGGIERI	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 Représentant permanent de BATIPART, Membre du Conseil de Surveillance de KORIAN Représentant permanent de BATIPART PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance de FDR

Nom	Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société
Bruno DUFRAISSE	Néant
Gérard MURCIANO	Gérant de l'EURL G.M. PARTICIPATIONS
Frédéric BOURELLY	Gogérant de la SARL IMNEO (IMMO VENTES)
Alain DEGRASSAT	Gérant de la SARL CORPORATE DEVELOPPEMENT ET COMMUNICATION
Jean-Yves Noir	Administrateur de la société NEM 2, , et , . représentant permanent de la société NEM INVEST membre du conseil de surveillance de HIOLLE INDUSTRIES représentant permanent de la société NEM Partners administrateur de la société ORCHESTRA administrateur de la société MICROPOLE

Annexe 6 : 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