



Développeur Immobilier

GROUPE PROMÉO S.A.

Société anonyme au capital de 2 771 374 euros
3, quai de la République - BP 34
34201 Sète Cedex
430 417 600 R.C.S. Sète

DOCUMENT DE BASE



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 10 novembre 2006 sous le numéro I.06-175. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF ait vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais au siège social de Groupe Proméo 3, Quai de la République BP 34 34201 Sète Cedex, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de la Société (www.proméo.fr) ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

AVERTISSEMENT

*Dans le présent document de base, l'expression la « **Société** » désigne la société « GROUPE PROMÉO S.A. ». Les expressions « PROMÉO » ou le « **Groupe** » désignent le groupe de sociétés constitué par la Société et ses filiales.*

Le présent document de base contient des indications sur les objectifs du Groupe, ainsi que des éléments prospectifs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et des termes tels que « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « avoir l'intention de », « envisager de », « anticiper », ainsi que d'autres termes similaires. Ces données sont sujettes à des risques et des aléas pouvant se traduire, ultérieurement, par des données réelles substantiellement différentes. Des précisions sur ces facteurs de risques et d'incertitudes sont notamment données au chapitre 4 du présent document de base. Par nature, ces objectifs pourraient ne pas être réalisés, et les déclarations ou informations figurant dans le présent document de base pourraient se révéler erronées, sans que la Société se trouve soumise, de quelque manière que ce soit, à une obligation de mise à jour, sous réserve de la réglementation applicable et, notamment, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le présent document de base contient des informations relatives à l'activité du Groupe ainsi qu'au marché et à l'industrie dans lesquels il opère. Ces informations proviennent de sources externes à la Société, de discussions avec les clients de la Société ainsi que d'estimations internes de la Société. Sauf indication contraire, les informations relatives aux parts de marché du Groupe et aux prévisions du marché dans lequel intervient le Groupe, contenues dans le présent document de base, proviennent d'estimations internes de la Société. Ces estimations internes se fondent sur des rapports d'analystes, études spécialisées, publications du secteur, toutes autres informations publiées par des sociétés d'études de marché, de sociétés et d'organismes publics, ainsi que sur la connaissance générale du marché par la Société. Bien que cette information soit considérée comme fiable, elle n'a pas été vérifiée de manière indépendante par la Société.

TABLE DES MATIERES

| | | |
|---|--|----|
| 1 | PERSONNES RESPONSABLES | 7 |
| | 1.1 Attestation du responsable du document de base | 7 |
| 2 | CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES | 8 |
| | 2.1 Commissaires aux comptes titulaires | 8 |
| | 2.2 Commissaires aux comptes suppléants..... | 8 |
| 3 | INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES..... | 9 |
| 4 | FACTEURS DE RISQUES..... | 10 |
| | 4.1 Risques liés au secteur d'activité..... | 10 |
| | 4.1.1 Risques liés à l'environnement économique | 10 |
| | 4.1.2 Risques liés aux modifications des régimes fiscaux | 10 |
| | 4.1.3 Risques liés à la concurrence | 10 |
| | 4.1.4 Risques liés à l'augmentation des primes d'assurances | 10 |
| | 4.2 Risques liés à l'organisation de PROMÉO..... | 11 |
| | 4.2.1 Risques liés à la diversification vers l'activité hôtellerie de plein air | 11 |
| | 4.2.2 Risques liés à la stratégie de croissance externe | 11 |
| | 4.2.3 Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants | 11 |
| | 4.2.4 Risques liés à la sous-traitance..... | 11 |
| | 4.2.5 Risques liés à une défaillance des systèmes informatiques..... | 11 |
| | 4.2.6 Risques liés à la concentration du capital..... | 11 |
| | 4.3 Risques liés aux activités de PROMÉO | 12 |
| | 4.3.1 Risques spécifiques aux métiers de promotion | 12 |
| | 4.3.2 Risques spécifiques à l'activité foncière | 12 |
| | 4.3.3 Risques spécifiques aux activités d'hôtellerie de plein air | 13 |
| | 4.4 Risques financiers | 14 |
| | 4.4.1 Risques liés aux taux d'intérêt | 14 |
| | 4.4.2 Risques liés aux taux de change..... | 14 |
| | 4.4.3 Risques de liquidité et liés aux engagements hors bilan | 14 |
| | 4.4.4 Risques liés au coût de financement | 15 |
| | 4.4.5 Risques liés à la détention de valeurs mobilières de placement..... | 16 |
| | 4.4.6 Risques liés à l'accès au financement | 16 |
| | 4.5 Risques juridiques | 16 |
| | 4.5.1 Risques de recours après livraison ou achèvement des travaux | 16 |
| | 4.5.2 Risques liés à la responsabilité du Groupe ou des dirigeants en cas d'accident..... | 16 |
| | 4.5.3 Risques liés à la réglementation applicable..... | 16 |
| | 4.5.4 Risques environnementaux et liés à la santé | 17 |
| 5 | INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIETE..... | 18 |
| | 5.1 Histoire et évolution..... | 18 |
| | 5.1.1 Dénomination sociale..... | 18 |
| | 5.1.2 Lieu et numéro d'immatriculation | 18 |
| | 5.1.3 Date de constitution et durée..... | 18 |
| | 5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable..... | 18 |
| | 5.1.5 Historique du Groupe..... | 18 |
| | 5.2 Investissements..... | 20 |
| | 5.2.1 Politique d'investissement du Groupe au cours des trois derniers exercices | 20 |
| | 5.2.2 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices | 20 |
| | 5.2.3 Principaux investissements de la Société en cours sur l'exercice 2006 | 20 |
| 6 | APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE..... | 21 |
| | 6.1 Introduction | 21 |
| | 6.1.1 Une présence sur trois métiers | 21 |
| | 6.1.2 Facteurs clefs de succès | 21 |
| | 6.2 Stratégie..... | 22 |
| | 6.2.1 Devenir un acteur majeur dans l'offre d'hébergement de loisir et poursuivre le développement de l'activité de promotion traditionnelle | 22 |
| | 6.2.2 Axes de développement | 23 |
| | 6.3 Présentation des activités..... | 24 |
| | 6.3.1 L'activité du pôle PROMOTION..... | 24 |

| | | |
|--------|---|----|
| 6.3.2 | Village Center, l'hôtellerie de plein air | 32 |
| 6.3.3 | IMMO INVEST, l'activité foncière | 36 |
| 6.4 | Marché et concurrence | 38 |
| 6.4.1 | Le marché des résidences de tourisme | 38 |
| 6.4.2 | Le marché du logement résidentiel | 39 |
| 6.4.3 | Le marché de l'immobilier locatif tertiaire en région Languedoc Roussillon | 42 |
| 6.4.4 | Le marché de l'hôtellerie de plein air | 42 |
| 6.4.5 | La concurrence | 45 |
| 6.5 | Assurances | 47 |
| 6.5.1 | Assurances des risques de la construction | 47 |
| 6.5.2 | Assurances des risques de la promotion immobilière | 47 |
| 6.5.3 | Assurances activité hôtellerie de plein air | 47 |
| 6.6 | Principaux régimes fiscaux destinés à favoriser l'immobilier locatif | 48 |
| 6.6.1 | Dispositif « Robien » | 48 |
| 6.6.2 | Dispositif « Borloo populaire » | 48 |
| 6.6.3 | Dispositif « Borloo ancien » | 49 |
| 6.6.4 | Dispositif « Demessine » | 49 |
| 6.6.5 | Régime fiscal des SIIC | 49 |
| 7 | ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE | 50 |
| 8 | PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS | 51 |
| 9 | EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT | 55 |
| 9.1 | Principales données financières | 55 |
| 9.2 | Comparaison des résultats semestriels au 30 juin 2005 et 30 juin 2006 | 56 |
| 9.3 | Comparaison des exercices 2004 et 2005 | 58 |
| 9.4 | Comparaison des exercices fiscaux 2003 et 2004 | 59 |
| 10 | TRESORERIE ET CAPITAUX | 62 |
| 10.1 | Capitaux | 62 |
| 10.1.1 | Capitaux propres | 62 |
| 10.1.2 | Endettement financier | 62 |
| 10.2 | Comparaison des flux consolidés de trésorerie et de financement du Groupe | 63 |
| 10.2.1 | Flux de trésorerie des exercices clos les 31 décembre 2004 et 2005 | 63 |
| 10.3 | Comparaison des flux consolidés de trésorerie et de financement du Groupe | 63 |
| 10.3.1 | Flux de trésorerie liés à l'activité | 63 |
| 10.3.2 | Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | 64 |
| 10.3.3 | Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | 64 |
| 10.3.4 | Sources de financement attendues pour les investissements futurs | 65 |
| 11 | RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES, LOGICIELS, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE | 66 |
| 11.1 | Recherche & Développement / Brevets | 66 |
| 11.2 | Licences | 66 |
| 11.3 | Marques | 66 |
| 11.4 | Noms de domaine | 66 |
| 12 | INFORMATION SUR LES TENDANCES | 67 |
| 13 | PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE | 67 |
| 14 | ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE | 68 |
| 14.1 | Administrateurs et membres de la direction | 68 |
| 14.1.1 | Membres du Conseil d'administration | 68 |
| 14.1.2 | Autres membres de la Direction | 72 |
| 14.2 | Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale | 72 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 15 | REMUNERATION ET AVANTAGES | 73 |
| 15.1 | Rémunération et avantages en nature des administrateurs de la Société et autres mandataires sociaux pour l'exercice 2005 | 73 |
| 15.2 | Rémunération et avantages en nature des administrateurs de la société pour les exercices 2003 et 2004 | 73 |
| 15.3 | Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des administrateurs et autres mandataires sociaux | 74 |
| 16 | FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION | 75 |
| 16.1 | Conseil d'administration | 75 |
| 16.1.1 | Composition du Conseil d'administration | 75 |
| 16.1.2 | Contrats entre les administrateurs et la Société ou les filiales | 75 |
| 16.1.3 | Comités | 76 |
| 16.1.4 | Contrôle interne | 76 |
| 16.1.5 | Organigramme fonctionnel de PROMÉO | 78 |
| 16.1.6 | Comité de Direction | 79 |
| 16.2 | Gouvernement d'entreprise | 79 |
| 17 | SALARIES | 80 |
| 17.1 | Ressources humaines | 80 |
| 17.1.1 | Une équipe expérimentée | 80 |
| 17.1.2 | Politique des ressources humaines | 80 |
| 17.1.3 | Organisation des effectifs | 81 |
| 17.2 | Participations et options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les administrateurs et autres mandataires sociaux | 81 |
| 17.3 | Accords de participation et options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les salariés du Groupe | 81 |
| 17.3.1 | Accords de participation | 81 |
| 17.3.2 | Options de souscription ou d'achat d'actions | 81 |
| 17.4 | Hommes clefs | 81 |
| 18 | PRINCIPAUX ACTIONNAIRES | 82 |
| 18.1 | Principaux actionnaires | 82 |
| 18.2 | Droit de vote des actionnaires | 83 |
| 18.3 | Contrôle de la Société | 83 |
| 18.4 | Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle | 83 |
| 19 | OPERATIONS AVEC DES APPARENTES | 84 |
| | Autres conventions règlementées | 88 |
| 20 | INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR | 93 |
| 20.1 | Comptes consolidés au 30 juin 2006 | 93 |
| 20.1.1 | Bilan au 30 juin 2006 | 93 |
| 20.1.2 | Compte de résultat au 30 juin 2006 | 96 |
| 20.1.3 | Tableaux de flux au 30 juin 2006 | 98 |
| 20.1.4 | Annexe simplifiée aux états financiers 2006 | 99 |
| 20.2 | Comptes consolidés au 31 décembre 2005 | 107 |
| 20.2.1 | Bilan au 31 décembre 2005 | 107 |
| 20.2.2 | Compte de résultat au 31 décembre 2005 | 109 |
| 20.2.3 | Tableau de flux au 31 décembre 2005 | 110 |
| 20.2.4 | Annexe aux Etats Financiers Consolidés 2005 | 111 |
| 20.3 | Comptes consolidés au 31 décembre 2004 | 124 |
| 20.3.1 | Bilan au 31 décembre 2004 | 124 |
| 20.3.2 | Compte de résultat au 31 décembre 2004 | 126 |
| 20.3.3 | Tableau de flux au 31 décembre 2004 | 127 |
| 20.3.4 | Annexe aux Etats Financiers Consolidés 2004 | 127 |
| 20.4 | Comptes consolidés au 31 décembre 2003 | 144 |
| 20.4.1 | Bilan au 31 décembre 2003 | 144 |
| 20.4.2 | Compte de résultat au 31 décembre 2003 | 146 |
| 20.4.3 | Tableau de flux au 31 décembre 2003 | 147 |
| 20.4.4 | Annexe aux Etats Financiers Consolidés 2003 | 147 |
| 20.5 | Vérification des informations financières historiques | 157 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 20.5.1 | Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2006..... | 157 |
| 20.5.2 | Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2005..... | 158 |
| 20.5.3 | Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2005..... | 160 |
| 20.5.4 | Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2004..... | 162 |
| 20.5.5 | Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2003..... | 164 |
| 20.6 | Honoraires des commissaires aux comptes et des membres du réseau..... | 166 |
| 20.7 | Politique de distribution des dividendes..... | 166 |
| 20.7.1 | Politique de distribution..... | 166 |
| 20.7.2 | Délai de prescription..... | 166 |
| 20.7.3 | Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices..... | 166 |
| 20.8 | Procédures judiciaires et d'arbitrage..... | 166 |
| 20.9 | Changement significatif de la situation financière ou commerciale..... | 166 |
| 21 | INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES..... | 167 |
| 21.1 | Capital social..... | 167 |
| 21.1.1 | Capital social..... | 167 |
| 21.1.2 | Titres non représentatifs de capital..... | 167 |
| 21.1.3 | Acquisition par la Société de ses propres actions..... | 167 |
| 21.1.4 | Capital social autorisé mais non émis..... | 167 |
| 21.1.5 | Modifications du capital social..... | 167 |
| 21.2 | Acte constitutif et statuts..... | 168 |
| 21.2.1 | Objet social (Article 2 des statuts)..... | 168 |
| 21.2.2 | Membres du Conseil d'administration..... | 168 |
| 21.2.3 | Attributions du Conseil d'administration..... | 170 |
| 21.2.4 | Direction générale..... | 170 |
| 21.2.5 | Droits et obligations attachés aux actions (Article 12 des statuts)..... | 171 |
| 21.2.6 | Modification des droits des actionnaires (Article 12 des statuts)..... | 171 |
| 21.2.7 | Assemblées générales..... | 172 |
| 21.2.8 | Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société..... | 174 |
| 21.2.9 | Franchissements de seuils statutaires..... | 174 |
| 21.2.10 | Cession et transmission des actions (Article 11 des statuts)..... | 174 |
| 21.2.11 | Stipulations particulières régissant les modifications du capital social..... | 174 |
| 22 | CONTRATS IMPORTANTS..... | 176 |
| 23 | INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..... | 177 |
| 24 | DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC..... | 178 |
| 25 | INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS..... | 179 |

1 PERSONNES RESPONSABLES

Monsieur Gilbert Ganivenq, Président et Directeur Général de la Société.

1.1 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de base sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de base ainsi qu'à la lecture de l'ensemble du document de base.

La lettre de fin de travaux remise par nos commissaires aux comptes ne contient pas d'observation.

L'information financière semestrielle 2006 a fait l'objet d'un rapport avec une observation de la part des commissaires aux comptes. Ce rapport qui figure au paragraphe 20.5 du document de base, précise que comme indiqué dans la note 1.C de l'annexe, la méthode de comptabilisation des actifs par composants n'a pas été appliquée dans les comptes semestriels du groupe arrêtés au 30 juin 2006 pour les sociétés nouvellement acquises. Les commissaires aux comptes ne sont pas en mesure d'évaluer l'impact qu'aurait eu l'application de cette réglementation sur les comptes semestriels au 30 juin 2006.

Gilbert Ganivenq
Président et Directeur Général de la Société

2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

PricewaterhouseCoopers Entreprises, représenté par Monsieur Luc Deschamps

650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier

PricewaterhouseCoopers Entreprises a été nommé commissaire aux comptes titulaire par l'assemblée générale extraordinaire du 2 août 2005 pour une durée de six exercices. Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Monsieur Frédéric Menon

2087, avenue du Père Soulas
34090 Montpellier

Monsieur Frédéric Menon a été nommé commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale du 2 août 2005 pour une durée de six exercices. Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

FB Audit, représenté par Monsieur Daniel Barre

415, avenue de l'Argensol
84100 Orange

FB Audit a été nommé commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale extraordinaire du 2 août 2005 pour une durée de six exercices. Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Monsieur Yves Moutou

650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier

Monsieur Yves Moutou a été nommé commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale extraordinaire du 2 août 2005 pour une durée de six exercices. Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières historiques sélectionnées par le Groupe et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés des exercices clos les 31 décembre 2003, 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005, préparés conformément au référentiel comptable français.

Extraits des comptes consolidés de la Société :

| <i>Montants exprimés en milliers d'euros</i> | Exercice clos le 31 décembre | | |
|--|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2005 | 2004 | 2003 |
| Chiffre d'affaires | 76 306 | 61 557 | 40 487 |
| <i>dont promotion</i> | <i>68 462</i> | <i>55 380</i> | <i>34 612</i> |
| <i>dont hôtellerie de plein air</i> | <i>6 008</i> | <i>4 453</i> | <i>4 937</i> |
| <i>dont foncière</i> | <i>1 835</i> | <i>1 724</i> | <i>938</i> |
| Résultat d'exploitation | 12 746 | 10 098 | 4 460 |
| Résultat net, part du Groupe | 7 285 | 5 537 | 2 421 |
| Capitaux propres | 19 640 | 9 599 | 3 868 |
| Valeurs Mobilières de Placement + disponibilités | 15 757 | 7 603 | 4 971 |
| Endettement financier | 29 518 | 28 808 | 28 080 |
| Total bilan | 109 783 | 73 944 | 73 211 |

| <i>Montants exprimés en milliers d'euros</i> | Comptes semestriels au 30 juin | |
|--|---------------------------------------|---------------|
| | 2006 | 2005 |
| Chiffre d'affaires | 32 067 | 38 482 |
| <i>dont promotion</i> | <i>29 780</i> | <i>37 218</i> |
| <i>dont hôtellerie de plein air</i> | <i>749</i> | <i>417</i> |
| <i>dont foncière</i> | <i>1 538</i> | <i>846</i> |
| Résultat d'exploitation | 3 159 | 4 155 |
| Résultat net, part du Groupe | 1 620 | 2 065 |
| Capitaux propres | 20 579 | 11 331 |
| Valeurs Mobilières de Placement + disponibilités | 14 960 | 6 166 |
| Endettement financier | 37 732 | 30 495 |
| Total bilan | 118 265 | 85 930 |

4 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document de base, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de décider d'acquérir ou souscrire des actions de la Société. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Même si le Groupe n'identifie pas, à la date d'enregistrement du présent document de base, de stratégie ou facteur 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 identifiés, 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.

4.1 RISQUES LIÉS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ

4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

Les résultats et les perspectives de croissance de PROMÉO sont influencés par les conditions économiques internationales, nationales et régionales, notamment par l'état de la croissance 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 particulièrement exposé à toute dégradation de l'environnement conjoncturel de l'immobilier d'habitation en France.

Bien que le Groupe ait entamé récemment une politique de développement sur d'autres marchés locaux et diversifié ses canaux de distribution par l'intermédiaire de sa filiale IMNÉO, qui gère l'interface commerciale, 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.

4.1.2 Risques liés aux modifications des régimes fiscaux

L'évolution de la réglementation fiscale et notamment la diminution des avantages fiscaux octroyés sur l'investissement locatif dans les logements neufs (notamment les dispositifs « Robien », « Borloo populaire » ou « Demessine ») pourrait également modifier l'équilibre du marché de l'immobilier. Une telle évolution pourrait avoir un impact négatif sur l'activité et les résultats de PROMÉO.

De même, l'adoption d'une loi créant un nouveau dispositif pourrait, dans l'attente des modalités pratiques, notamment réglementaires, de sa mise en œuvre, donner lieu à un attentisme des clients dans l'investissement locatif et ainsi avoir, au moins temporairement, un impact négatif sur la rentabilité du Groupe.

4.1.3 Risques liés à la concurrence

L'activité de promotion immobilière et d'investissement (locaux d'activités et bureaux) est fortement concurrentielle, notamment en ce qui concerne l'acquisition de terrain, la variation des prix de vente, le choix des sous-traitants et l'accès aux financements. Si PROMÉO ne peut défendre ou gagner des parts de marchés et des niveaux de marge, ses résultats pourraient en subir les conséquences.

PROMÉO est en concurrence avec de nombreux acteurs nationaux ou locaux dont certains disposent d'une surface financière, d'un patrimoine immobilier et de ressources plus conséquents, ou d'une implantation locale, nationale voire internationale plus étendue. Chaque concurrent peut accepter des conditions d'achat de biens immobiliers ou de promotion ne correspondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs de PROMÉO.

Le marché des actifs immobiliers et du foncier disponible est donc marqué par des pressions concurrentielles. Même si PROMÉO bénéficie d'avantages concurrentiels liés à son positionnement, le Groupe doit faire face, sur chacun de ses marchés, à des concurrents potentiellement plus puissants et mieux implantés, notamment en terme de parts de marché. Par conséquent, un maintien du positionnement concurrentiel de PROMÉO est nécessaire pour assurer des marges et des résultats positifs.

4.1.4 Risques liés à l'augmentation des primes d'assurances

Les cotisations d'assurances (obligatoires et facultatives) souscrites à ce jour par PROMÉO ne représentent qu'une part marginale des coûts d'exploitation. Néanmoins, les primes des polices d'assurance pourraient progresser dans le futur et la Société pourrait décider de ne pas souscrire certaines polices. Si ces coûts étaient amenés à augmenter, les conséquences sur le résultat de PROMÉO voire sa situation financière seraient négatives. Par ailleurs, certains types de risques auxquels le Groupe est exposé pourraient ne plus être couverts à l'avenir par les compagnies d'assurance.

4.2 RISQUES LIÉS A L'ORGANISATION DE PROMÉO

4.2.1 Risques liés à la diversification vers l'activité hôtellerie de plein air

L'hôtellerie de plein air représente pour le Groupe un axe de développement stratégique relativement récent. Dans la mesure où la Groupe ne dispose que d'un historique limité dans cette activité, le succès de cette nouvelle stratégie n'a pas encore été établi. Néanmoins, PROMÉO souhaite faire bénéficier cette activité d'une croissance soutenue dont la gestion implique une maîtrise adéquate des aspects administratifs ainsi qu'une gestion performante des ressources humaines. Si PROMÉO bénéficie d'un savoir-faire et d'une expérience de la promotion immobilière, de par son métier et ses compétences, un développement rapide de l'activité d'hôtellerie de plein air pourrait nécessiter l'acquisition d'un savoir-faire propre à cette activité ainsi qu'une adaptation des structures de direction et de gestion du Groupe. Tout retard dans la mise en œuvre de ces adaptations est susceptible d'avoir un impact négatif sur ses résultats.

4.2.2 Risques liés à la stratégie de croissance externe

PROMÉO pourrait envisager, dans le cadre de sa stratégie de croissance, de procéder à des acquisitions sur une base sélective afin de poursuivre le développement de son activité hôtellerie de plein air. PROMÉO ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront rentables.

L'acquisition d'autres sociétés pourrait potentiellement accroître le niveau d'endettement et la charge d'intérêts du Groupe ou l'exposer à des risques comptables et fiscaux. Des problèmes d'intégration des sociétés ou des actifs acquis pourraient, le cas échéant, gêner l'activité de PROMÉO. Enfin, il n'est pas à exclure que ces acquisitions fassent apparaître des passifs, entraînent des coûts non prévus et perturbent l'organisation du Groupe.

4.2.3 Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants

Les membres de l'équipe dirigeante : Gilbert Ganivenq, Olivier Ganivenq et Frédéric Bourelly, qui ne sont pas couverts par une assurance « hommes-clés », ont une connaissance importante des marchés et du Groupe. Ils sont actionnaires de la Société, ce qui contribue de manière significative à leur fidélisation. Toutefois, PROMÉO ne peut garantir que ces dirigeants poursuivront leur collaboration et il ne peut être certain que tous resteront fidèles à PROMÉO.

Bien que PROMÉO ait récemment renforcé sa direction par le recrutement de nouveaux cadres dirigeants, dont un Directeur Administratif et Financier et un responsable de l'activité Hôtellerie de Plein Air, afin de diminuer sa dépendance envers ses trois dirigeants, le départ de l'un d'entre eux à court terme pourrait avoir un impact négatif sur son activité, sa rentabilité et ses perspectives.

4.2.4 Risques liés à la sous-traitance

L'activité de promotion immobilière nécessite l'intervention d'un grand nombre de sous-traitants et fournisseurs. Une cessation de paiement de l'un d'entre eux pourrait entraîner des retards dans la réalisation des programmes immobiliers et/ou un accroissement des coûts. La plupart des sous-traitants et fournisseurs avec lesquels le Groupe travaille opèrent sur des fonctions pour lesquelles le nombre de sous-traitants ou fournisseurs potentiels est élevé. Néanmoins, en cas de disparition d'un de ses sous-traitants ou fournisseurs, PROMÉO pourrait ne pas être en mesure de le remplacer à court terme par une entreprise présentant le même niveau de compétence ou pourrait ne le faire qu'à des conditions économiques moins favorables. De surcroît, la procédure collective des sous-traitants et fournisseurs pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. De plus, une détérioration des relations de PROMÉO avec ses sous-traitants et fournisseurs donnant lieu notamment à des pénalités de retard, la disparition d'un sous-traitant, une procédure collective des sous-traitants et fournisseurs auraient un impact négatif sur les résultats du Groupe. Enfin, le Groupe ou ses dirigeants pourraient potentiellement faire l'objet d'actions administratives et/ou judiciaires du fait de certaines réglementations, notamment en ce qui concerne le travail clandestin, bien que le Groupe s'assure auprès des sous-traitants qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre dissimulée.

4.2.5 Risques liés à une défaillance des systèmes informatiques

Un système d'externalisation des serveurs et de sauvegarde régulière (à deux niveaux : une fréquence journalière pour le premier niveau de données et une fréquence hebdomadaire pour la totalité du système) des données a été mis en place au sein de PROMÉO afin d'éviter ou de limiter une perte significative des outils d'exploitation du Groupe. Toutefois, une défaillance du système informatique et la destruction des données de PROMÉO pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité voire sur l'image du Groupe.

4.2.6 Risques liés à la concentration du capital

A la date d'enregistrement du présent document de base, Gilbert Ganivenq et Olivier Ganivenq détiennent 73,22% du capital de PROMÉO. Ils sont donc en mesure de garder une influence significative et parfois déterminante sur la plupart des décisions sociales prises au cours des assemblées d'actionnaires de la Société et, de manière plus générale, sur

l'ensemble des décisions stratégiques du Groupe. Des décisions pourraient être ainsi prises qui seraient perçues par les investisseurs comme n'étant pas dans le meilleur intérêt des actionnaires minoritaires.

En outre, cette concentration de l'actionariat pourrait retarder, empêcher ou dissuader un éventuel changement de contrôle, ce qui pourrait priver les actionnaires d'une offre sur leurs actions à un prix supérieur au cours de bourse.

4.3 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE PROMÉO

4.3.1 Risques spécifiques aux métiers de promotion

4.3.1.1 Risques liés aux autorisations administratives

L'activité de promotion immobilière nécessite l'obtention régulière d'autorisations administratives auprès des services compétents, et ce avant la réalisation de travaux ou de prestations. Il ne peut être garanti par PROMÉO que ces services respectent des délais raisonnables et certains pour la délivrance de ces autorisations. Enfin, même délivrées, ces autorisations administratives pourraient être périmées ou faire l'objet de recours. L'activité, dans ce cas, serait pénalisée et des retards, des abandons ou encore des surcoûts non budgétés pourraient survenir et influencer négativement sur les résultats de PROMÉO.

4.3.1.2 Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

La découverte de vestiges archéologiques peut conduire à la suspension des travaux ou à la modification ou l'abandon du programme de construction envisagé. Même si le Groupe essaie de s'assurer avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble que celui-ci n'est pas concerné par les plans d'archéologie, la découverte sur un site de tels vestiges pourrait entraîner une suspension des travaux en cours, voire une classification du site découvert et influencer négativement les résultats du Groupe.

4.3.1.3 Risque foncier

Le développement de programmes de PROMÉO est dépendant de l'offre de terrains disponibles et de critères tels que la superficie et la qualité. La concurrence, une diminution de l'offre de vente et la mise en place de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) 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.

4.3.1.4 Risques liés aux partenariats

Dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, PROMÉO peut être amené à réaliser une partie de ses opérations avec des promoteurs tiers, ce type d'opérations représentant une faible proportion des lots commercialisés par le Groupe en 2005. Du choix de ces promoteurs et de la nature des accords conclus notamment avec eux dépend le succès d'une opération immobilière.

Même si PROMÉO prête une attention particulière au choix de ses partenaires, il n'est pas en mesure de garantir une qualité de prestations et un respect par ces derniers des réglementations applicables. Par ailleurs, PROMÉO ne peut se prémunir contre des procédures collectives, des difficultés financières de ses partenaires, lesquelles pourraient avoir pour conséquence des délais dans l'exécution voire un arrêt des travaux en cours. Un tel scénario engendrerait des surcoûts et pourrait nuire à l'image du Groupe.

4.3.2 Risques spécifiques à l'activité foncière

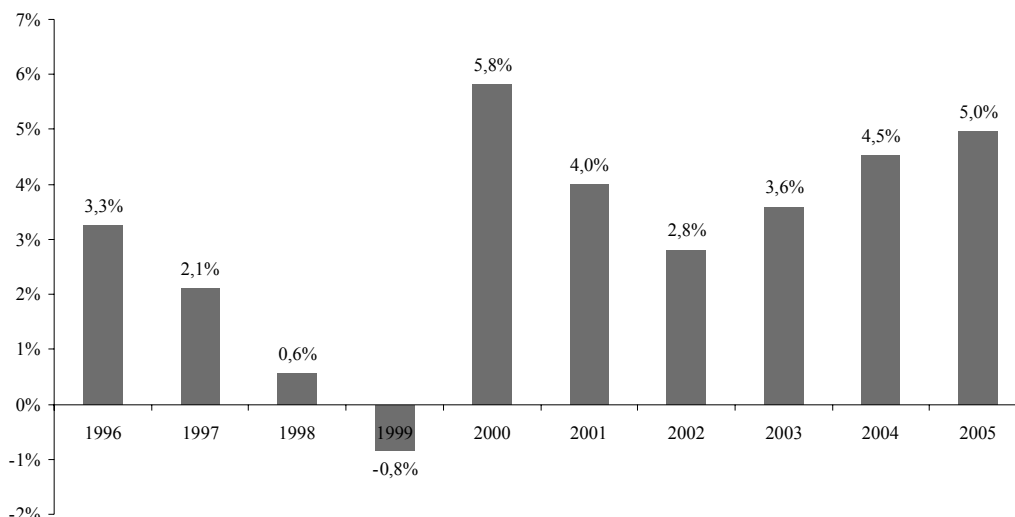
4.3.2.1 Risques liés aux variations du marché immobilier

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 significatif 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.

Les résultats courants de la Société sont issus des loyers perçus du locataire qui occupe son patrimoine immobilier. PROMÉO étant essentiellement présent sur le marché des bureaux et locaux d'activités, les loyers sont à ce titre soumis aux variations de l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) sur la base duquel les loyers des baux commerciaux sont indexés. Comme l'illustre le graphique ci-après, l'ICC a historiquement varié à la hausse (variation annuelle moyenne de l'indice du dernier trimestre de +2,72% sur la période 1996-2005), il peut néanmoins connaître à l'avenir des variations à la hausse beaucoup plus faibles ou même décroître.

Variation annuelle de l'ICC du quatrième trimestre sur la période 1996-2005



Source : INSEE

4.3.2.2 Risques liés au renouvellement des baux

L'activité patrimoniale de PROMÉO, gérée par la filiale IMMO INVEST, dépend de plusieurs paramètres, à savoir le taux de vacance, les conditions financières de renouvellement des baux, et la solvabilité financière des locataires.

Le marché de la location est très dépendant de la conjoncture économique et de facteurs locaux spécifiques à l'immeuble concerné, à son emplacement, son standing, etc. Par conséquent, PROMÉO ne peut garantir un taux de vacance faible et un renouvellement des baux à des prix satisfaisants. De même, le contexte légal, les changements de réglementation ou de jurisprudence peuvent imposer des restrictions plus contraignantes en terme d'indexation ou de plafonnement des prix à la location, voire de calcul sur l'indemnité d'éviction. Ces risques peuvent impacter négativement les résultats de PROMÉO, la valorisation du patrimoine d'IMMO INVEST et la situation financière du Groupe.

4.3.2.3 Risques liés aux opérations en blanc ou en gris

Dans le cadre de ses activités foncières, le Groupe est soumis à des risques spécifiques liés aux opérations de promotions en blanc ou en gris. Ces opérations en blanc ou en gris, qui signifient que des projets de construction sont lancés sans locataire préalable ou avec une location seulement partielle, présentent un risque pour l'activité de PROMÉO, en particulier en cas d'évolution inattendue du marché. Les coûts engendrés par ce type d'opération, tels que le financement des travaux ou des frais financiers, peuvent affecter la rentabilité des projets en question ou du Groupe.

4.3.3 **Risques spécifiques aux activités d'hôtellerie de plein air**

4.3.3.1 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 sujets à des risques tels que des fortes pluies, des vents violents, des tempêtes ou de la foudre. Les conditions météorologiques peuvent être un aléa important pour les vacanciers en quête de soleil. Ainsi, des pluies ou des vents incessants sur les sites de PROMÉO peuvent impacter négativement l'activité par une chute des demandes de réservation sur lesdits sites.

4.3.3.2 Risques liés à la saisonnalité

L'activité de la branche hôtellerie de plein air est soumise à des fluctuations saisonnières. L'essentiel du chiffre d'affaires de la branche est généré au cours des mois de juin, juillet, août et septembre de l'année, et pour l'essentiel au cours des mois de juillet et août. Cette concentration induit plusieurs conséquences pour le Groupe :

- non comparabilité des comptes d'un semestre à l'autre, l'essentiel de la contribution des sites d'hôtellerie de plein air au chiffre d'affaires de Groupe étant réalisée au second semestre ;
- exposition très prononcée du Groupe aux conditions d'exploitation prévalant lors des mois de juillet et août. Tout problème (mauvaises conditions météorologiques, etc.) rencontré au cours de ces seuls deux mois et affectant la fréquentation des sites peut avoir un impact majeur sur le chiffre d'affaires et la rentabilité de la branche et impacter de manière importante la rentabilité du Groupe ;

- gestion de personnel : le pic de l'activité aux mois de juillet et août conduit chaque année à l'embauche d'un nombre très élevé de salariés non permanents. Cette masse de recrutements et la gestion d'un nombre si élevé de salariés, au regard des effectifs permanents du Groupe, nécessitent une organisation adaptée. Toute difficulté dans le recrutement de ces salariés, ou tout problème dans leur gestion, peut affecter l'exploitation des sites du Groupe et sa rentabilité ;
- la concentration du chiffre d'affaires sur quelques mois, en décalage par rapport à certaines charges (entretien avant l'ouverture des sites, etc.) peut conduire à un accroissement significatif de son besoin en fonds de roulement à des périodes données que la Société pourrait devoir financer en externe, notamment par recours à l'endettement, si sa trésorerie alors disponible s'averrait insuffisante.

4.3.3.3 *Risques liés à la clientèle particulière de sites touristiques*

PROMÉO s'est doté des moyens de se conformer à l'ensemble des dispositions de la réglementation applicable à son activité de vente de séjours et de loisirs, réglementation comprenant notamment :

- les règles et normes de sécurité applicables aux sites d'hôtellerie de plein air et aux équipements spécifiques mis à la disposition de la clientèle (piscines, toboggans, etc) ;
- les règles protectrices du consommateur (conformité des conditions générales de vente figurant dans les brochures aux textes en vigueur et aux recommandations de la Commission des clauses abusives) ;
- les règles réprimant la publicité mensongère, lesquelles imposent une description des produits touristiques vendus conforme à la réalité de ces produits ;
- les règles protectrices des droits des personnes propriétaires de droits à l'image ou d'autres droits de propriété intellectuelle sur une oeuvre (brochures, sites Internet).

Même si le Groupe a souscrit un certain nombre de polices d'assurance, la mise en jeu notamment de la responsabilité du Groupe, même de manière infondée, par un de ses clients, pourrait avoir des conséquences négatives sur les résultats du Groupe dans le cas de condamnations ou versement de dommages et intérêts, ou sur l'image de l'offre touristique du Groupe et sur la valeur de sa marque Village Center. Cette détérioration de l'image pourrait entraîner une baisse de l'activité du Groupe, ou nécessiter des investissements supplémentaires en publicité, et ainsi dégrader les résultats du Groupe.

Par ailleurs, le renforcement des règles et normes de sécurité peut entraîner pour le Groupe des coûts pouvant avoir une influence négative sur sa rentabilité.

4.3.3.4 *Risques liés à la sécurité des personnes*

PROMÉO peut être confronté à des événements exceptionnels relatifs à la sécurité des personnes, tels que des vols, des catastrophes naturelles, des problèmes sanitaires, etc. affectant les sites exploités par sa branche d'activité hôtellerie de plein air. De tels faits provoqueraient un repli brutal de l'activité et auraient des effets néfastes sur l'image et les comptes du Groupe.

4.4 RISQUES FINANCIERS

4.4.1 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 bas. Toutefois, une augmentation significative des taux d'intérêt pourrait 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.

4.4.2 Risques liés aux taux de change

L'activité du Groupe s'exerçant exclusivement en France, la totalité des transactions commerciales et financières est libellée en euros. L'exposition du Groupe au risque de change est donc inexistante.

4.4.3 Risques de liquidité et liés aux engagements hors bilan

Au 30 juin 2006, l'endettement du Groupe s'établit comme suit :

| Eléments d'endettement (en K€) | A moins de un an | De un à cinq ans | A plus de cinq ans |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Emprunts | 2 426 | 7 904 | 4 362 |
| Emprunts crédits - baux | 1 306 | 4 299 | 3 134 |
| Concours bancaires | 203 | | |
| Autres dettes | 1 328 | | |
| Crédits d'accompagnements * | | 12 771 | |
| Total | 5 263 | 24 974 | 7 496 |

(*) : Les crédits d'accompagnement sont des crédits liés à une opération immobilière donnée et contractés sur une durée courte, en général moins de deux ans.

En contrepartie, le Groupe disposait au 30 juin 2006 d'une trésorerie s'élevant à 14,76 M€. Les engagements court terme du Groupe sont donc couverts par sa trésorerie.

En conséquence, le Groupe estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Les engagements hors bilan sont présentés à l'annexe 18 des comptes consolidés au 31 décembre 2005 (Voir section 20.2.4.3 du présent document de base).

Le tableau suivant complète ces éléments :

| En K€ | 2005 | 2004 |
|---|---------------|---------------|
| Nantissements, hypothèques et sûretés réelles | 19 989 | 20 524 |
| Avals, Cautions et garanties données | 4 455 | 750 |
| Autres engagements donnés | | |
| Total | 24 444 | 21 274 |

4.4.4 Risques liés au coût de financement

Au 30 juin 2006, l'encours d'endettement du Groupe libellé en taux variables et ne faisant pas l'objet d'une politique de couverture s'élevait à 26,85M€.

En conséquence, toute augmentation du niveau des taux d'intérêts conduirait à alourdir le coût de ce financement, et entraînerait une réduction du résultat financier et du résultat net du Groupe.

Une augmentation de 1% (100 points de base) des taux d'intérêt, sur une année pleine, induirait un surcoût de frais financiers par rapport aux frais financiers acquittés par le Groupe en 2005 de l'ordre de 9,75%.

L'encours des actifs et dettes financières libellées à taux variable et ne faisant pas l'objet d'une politique de couverture figure dans l'échéancier suivant :

| Chiffres en Keuros au 30 juin 2006 | JJ à 1 an | 1 an à 5 ans | Au delà | Total |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Passifs financiers | | | | |
| Emprunts | 991 | 3 472 | 671 | 5 134 |
| Emprunts crédits - baux | 1 306 | 4 299 | 3 134 | 8 739 |
| Concours bancaires | 203 | | | 203 |
| Autres dettes | | | | |
| Crédits d'accompagnements | | 12 771 | | 12 771 |
| TOTAL | 2 500 | 20 541 | 3 805 | 26 846 |
| Actifs financiers | | | | |
| VMP | | | | 3 953 |
| Trésorerie | | | | 11 007 |
| TOTAL | | | | 14 960 |
| Position nette | | | | 11 886 |
| Calcul de sensibilité | | | | 118,86 |
| Montant des frais financiers de l'année 2005 | | | | 1 219 |

soit 9,75% de sensibilité

Aucun des emprunts contractés par le Groupe ne fait l'objet de clauses de révision financière (covenant).

4.4.5 Risques liés à la détention de valeurs mobilières de placement

Le portefeuille de titres détenu par PROMÉO se compose uniquement de SICAV monétaires (hors titres des filiales). A la date d'enregistrement du présent document de base, PROMÉO ne détient aucune de ses actions.

4.4.6 Risques liés à l'accès au financement

Le développement de l'activité du Groupe dépend de son accès à des sources de financement externes. PROMÉO finance ses projets de logements et d'immobilier d'entreprise au travers de crédits bancaires et d'avances reçues de la part de ses clients, ainsi que sur ses ressources propres. Il anticipe des besoins croissants de financement, en raison notamment du développement de ses activités de promotion et d'investissement en bureaux et hôtellerie de plein air. Si la Société n'était pas en mesure de rassembler les financements, la Société ne serait pas en mesure de réaliser ses objectifs.

A la date d'enregistrement du présent document de base, PROMÉO n'anticipe pas de difficultés particulières à accéder au financement.

4.5 RISQUES JURIDIQUES

4.5.1 Risques de recours après livraison ou achèvement des travaux

Dans le cadre de la promotion d'un programme immobilier ou de la participation à une telle opération en qualité de maître d'ouvrage, la responsabilité de PROMÉO pourrait être engagée par les acquéreurs en cas de non-conformité aux descriptifs contractuels, de dommages et/ou de désordres affectant les immeubles. Même si l'essentiel des défauts de construction serait en principe couvert par les polices d'assurance obligatoires et/ou peut être imputable aux autres intervenants à la construction, PROMÉO pourrait dans certains cas avoir à supporter des coûts de réparation ou à verser des dommages et intérêts aux acquéreurs des opérations.

4.5.2 Risques liés à la responsabilité du Groupe ou des dirigeants en cas d'accident

La responsabilité des dirigeants de PROMÉO pourrait être engagée en cas d'accident. En effet, dans le cadre de ses activités de construction et en cas de non respect des réglementations applicables par les sous-traitants en matière de sécurité, d'hygiène ou de travail non déclaré ou en cas d'accident, PROMÉO et ses dirigeants pourraient être mis en cause. Un tel risque, s'il devait se matérialiser, pourrait ternir l'image du Groupe et avoir un effet négatif sur sa rentabilité et ses résultats.

4.5.3 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. Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur, la nature et l'esthétique des constructions.

Par ailleurs, le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'eau (distribution de l'eau, traitement des eaux usées) et la réglementation applicable aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature).

Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique applicable aux agents immobiliers (loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970, décret n° 72-678 du 20 juillet 1972), pour ses activités d'intermédiaire dans la gestion ou les transactions portant sur les biens d'autrui. Les sociétés du Groupe participant à cette activité sont à cet effet titulaires de la carte professionnelle exigée par la loi. En cas de perte de cette carte professionnelle, le Groupe ne pourrait plus conduire ses activités d'intermédiaire, un tel risque, s'il devait se matérialiser, pourrait avoir un effet négatif sur les revenus et les résultats du Groupe.

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. Ces règles portent notamment sur le respect des délais de rétractation, sur la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et sur le respect du droit à la consommation et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

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. 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.

4.5.4 Risques environnementaux et liés à la santé

L'activité de PROMÉO est soumise à des réglementations spécifiques liées à la santé publique et à la protection de l'environnement, notamment les réglementations relatives à la présence d'amiante, de plomb, de légionellose, de termites ou encore de pollution des sols applicables aux sites et immeubles dont PROMÉO est propriétaire. De plus, les biens immobiliers du Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondations, d'incendie ou d'effondrement. De tels événements pourraient avoir un impact négatif sur l'image et la réputation de PROMÉO, sur la valeur de son patrimoine, son activité et ses résultats.

5 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION

5.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « Groupe PROMÉO S.A. ».

5.1.2 Lieu et numéro d'immatriculation

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Sète sous le numéro 430 417 600.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée sous la dénomination « FINANCIERE 2G » (F2G) aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 avril 2000, enregistré à la Recette des impôts de Sète.

Elle a été transformée en société anonyme par décision de la collectivité des associés réunie en assemblée générale extraordinaire le 2 août 2005 et a adopté la dénomination sociale de « Groupe PROMÉO S.A. » par une décision prise en assemblée générale extraordinaire en date du 12 septembre 2005.

La Société a été constituée pour une durée de 99 ans, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est établi au 3, quai de la République, 34200 Sète (téléphone : 04 99 57 20 20).

La Société est une société anonyme à conseil d'administration régie par le droit français, notamment par les dispositions du Livre II du Code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

5.1.5 Historique du Groupe

1977 Création de SARL FCOM (France Conseil Outre Mer), société à l'origine du Groupe, spécialiste de la commercialisation de biens immobiliers à des Français vivant à l'étranger.

La société ne commercialise à cette époque que les programmes d'autres promoteurs. Elle gère environ 40 commerciaux qui circulent sur tous les territoires d'Outre-mer afin de vendre des produits construits sur le sol français.

1978 Construction du premier programme immobilier.

Pendant dix ans, la société se développe dans deux domaines d'activité, la commercialisation de programmes neufs et la construction de résidences dites secondaires ou de loisir.

1989 Création de la société IMMO FINANCES, dédiée à la promotion immobilière, et arrêt de l'activité de commercialisation en direct.

Cette société développe son activité de promotion sur la région du Languedoc Roussillon et dans le domaine du loisir (résidences secondaires). La vente est assurée par des réseaux de commercialisation du type Méditerranée Holidays, Sud Loisirs.

IMMO FINANCES acquiert durant cette période une renommée régionale dans le domaine de l'immobilier de loisir et construit entre 150 et 200 logements par an entre 1989 et 1996.

1996 Arrivée dans la société IMMO FINANCES d'Olivier Ganivenq.

Développement de l'activité de promotion. Cette évolution est notamment liée au démarrage de programmes dédiés aux investisseurs particuliers (Perissol, Besson, De Robien, Loueur en Meublé Professionnel (LMP), Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), etc.) ainsi qu'à l'accélération du développement des produits « loisir » (résidences de tourisme).

- 2000 Création de la FINANCIERE 2G (F2G, devenue depuis GROUPE PROMÉO S.A.), société mère du Groupe.
- Création de la société IMMO INVEST, dédiée à l'activité foncière du Groupe. Cette activité s'inscrit dans une stratégie du Groupe visant à accélérer le développement tout en sécurisant l'équilibre de l'ensemble (valeur d'actif).
- 2002 Création de la SARL IMMO-VENTE, dont la dénomination commerciale est IMNÉO, ayant pour vocation la commercialisation des programmes de FINANCIERE 2G (F2G), devenue depuis GROUPE PROMÉO S.A., mais également ceux d'autres promoteurs partenaires. Elle apporte au Groupe davantage d'autonomie et de sécurité pour la distribution de ses produits.
- 2003 Achat et exploitation d'un premier site d'hôtellerie de plein air 4 étoiles d'environ 300 emplacements dans le Languedoc Roussillon (Camping de l'Europe à Vic La Gardiole - 34).
- 2004 Exploitation d'un deuxième site d'hôtellerie de plein air 4 étoiles d'environ 1 000 emplacements en front de mer, à Sète.
- 2005 Création de la société M CAP CONSEIL dont le rôle est d'assurer l'assistance maîtrise d'ouvrage pour la majorité des programmes de FINANCIERE 2G (F2G), devenue depuis GROUPE PROMÉO S.A, ainsi que pour d'autres promoteurs. Cette société permet également d'optimiser l'analyse et la gestion des coûts techniques et du SAV (Service Après Vente).

FINANCIERE 2G (F2G) devient GROUPE PROMÉO S.A.

Inscription sur le Marché Libre le 16 novembre 2005 et réalisation d'une augmentation de capital le 26 décembre 2005 par placement privé auprès d'investisseurs institutionnels (émission de 141 374 actions à un prix unitaire de 24 euros).

- 2006 Acquisition de quatre nouveaux sites d'hôtellerie de plein air au cours du premier semestre représentant 832 emplacements.

Création par GROUPE PROMÉO S.A. de la marque « Village Center » et de la société éponyme qui porte l'activité hôtellerie de plein air.

Création par IMNEO de la marque « Les agences du neuf » avec ouverture de quatre agences.

Signature de cinq nouvelles promesses d'achat pour l'exploitation de 16 sites d'hôtellerie de plein air dont 14, représentant 2 938 emplacements, ont fait l'objet de la signature d'un acte de vente à la date d'enregistrement du présent document de base.

5.2 INVESTISSEMENTS

5.2.1 Politique d'investissement du Groupe au cours des trois derniers exercices

La politique d'investissement du Groupe au cours des trois derniers exercices a consisté à :

- poursuivre, en cohérence avec sa stratégie globale, une diversification de ses activités : au cours des trois derniers exercices le Groupe a procédé à l'acquisition du Camping du Castellas et conduit une politique d'achat et d'installation de mobil homes sur ses sites.
- constituer de façon opportuniste un patrimoine immobilier foncier : au cours des trois derniers exercices PROMÉO a acquis quatre ensembles de locaux d'activité et de bureaux ; au 31 décembre 2005 le parc locatif du Groupe s'élevait à 18 500 m² contre 4 000 m² au 31 décembre 2002.

5.2.2 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

Le détail des investissements réalisés par la société au cours des exercices 2003 à 2005 figure dans la section 10.3.2 du présent document de base.

5.2.3 Principaux investissements de la Société en cours sur l'exercice 2006

Depuis le début de l'année 2006, le Groupe a focalisé ses efforts d'investissements sur les projets suivants :

- achat et mise en place d'un système informatique de réservation qui devrait permettre avant la fin de l'année 2006 de gérer les réservations de séjours en hôtellerie de plein air pour l'ensemble des sites, pour un montant d'environ 150 000 €,
- investissements liés à l'activité foncière d'IMMO INVEST pour un montant de 2 064 000€,
- Equipement des sites d'hôtellerie de plein air :
 - o Amélioration des infrastructures d'accueil de l'hôtellerie de plein air pour un montant d'environ 378 000 €
 - o Achat de mobil homes pour un montant d'environ 500 000 € financé par crédit-bail.

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.

Lors du premier semestre, le Groupe, au travers de sa filiale Village Center, a fait l'acquisition de quatre sites dont l'exploitation par le Groupe a commencé en 2006.

Ainsi le Groupe a exploité au cours de la saison 2006 six sites représentant 2 124 emplacements.

Au cours du second semestre, le Groupe a procédé à l'acquisition de 14 sites supplémentaires, représentant un total de 2 938 nouveaux emplacements. L'exploitation par le Groupe de ces derniers sites devrait être effective pour la saison 2007.

Au cours de l'exercice 2006, l'acquisition des 18 sites a représenté un investissement 9 085 milliers d'euros, financé à hauteur d'un tiers par autofinancement et de deux tiers par endettement.

A la date d'enregistrement du présent document de base, le Groupe détient 20 sites représentant 5 062 emplacements.

Par ailleurs, le Groupe a signé deux promesses d'achat de deux sites représentant 630 emplacements.

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe pas d'autres investissements futurs pour lesquels les organes de direction ont déjà pris des engagements fermes.

6 APERÇU DES ACTIVITES DU GROUPE

6.1 INTRODUCTION

6.1.1 Une présence sur trois métiers

PROMÉO est un groupe immobilier actif dans les métiers de la promotion immobilière, de l'investissement en locaux d'activité et bureaux et dans le domaine de l'hôtellerie de plein air. Le Groupe se développe plus particulièrement dans l'hébergement de loisir.

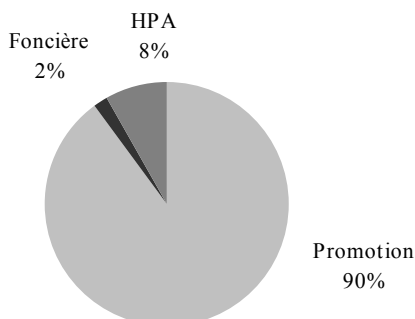
PROMÉO bénéficie d'une clientèle diversifiée essentiellement constituée de particuliers, d'investisseurs privés et dans une moindre mesure d'institutionnels et d'entreprises. Les activités de PROMÉO sont principalement réparties dans le Sud de la France et, dans une moindre mesure, sur le reste du territoire national.

Les activités de PROMÉO sont organisées autour de trois pôles :

1. **Promotion** : 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). Elle intègre également les filiales dédiées à la commercialisation (IMNEO) et à l'assistance technique (M CAP CONSEIL) ;
2. **Hôtellerie de plein air** : elle comprend l'exploitation par la SAS Village Center de six campings club représentant une capacité de 9 502 lits pour la saison 2006 ; et
3. **Foncière** : il s'agit de l'activité immobilier d'entreprise portée par la SARL IMMO-INVEST, focalisée principalement sur la construction et l'acquisition d'immeubles de locaux d'activité et de bureaux en vue de les louer à des entreprises.

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 76 millions d'euros en 2005, reparti par pôle comme suit :

Répartition du chiffre d'affaires 2005 par pôle



6.1.2 Facteurs clefs de succès

6.1.2.1 Une organisation favorisant les synergies entre les filiales du Groupe

Le Groupe s'est récemment focalisé sur un axe de développement commun, l'hébergement de loisir. PROMÉO a pour objectif de développer des synergies entre ses différentes activités afin de favoriser cet axe de développement en s'appuyant notamment sur l'existence :

- d'une clientèle commune permettant le remplissage des sites d'hôtellerie de plein air, la vente de mobil home ou de résidences de tourisme et
- d'un réseau de commercialisation et d'implantations locales favorisant la prospection du foncier sur l'ensemble des activités.

L'intégration de son propre réseau de distribution et la bonne connaissance de son marché de la promotion ont permis au Groupe de constituer un fichier de clients, régulièrement mis à jour.

6.1.2.2 Une distribution des programmes organisée par sa filiale IMNEO

De par son réseau de plus de 640 partenaires commerciaux indépendants français et internationaux et grâce à une plateforme Internet de diffusion en temps réel du stock et des programmes disponibles à la vente, IMNEO sécurise l'accès au client et la régularité de l'activité immobilière.

6.1.2.3 Une forte présence sur l'ensemble des métiers dans une région porteuse : Le Grand Sud¹

La complémentarité de ses activités et son expertise dans ces domaines font de PROMÉO un acteur significatif sur les marchés de l'immobilier et de l'hébergement de loisirs du Grand Sud, région bénéficiant d'un dynamisme démographique significatif.

6.1.2.4 Un positionnement sur une clientèle "grand public" et diversifiée

Depuis l'origine, le Groupe offre des produits milieu de gamme, ciblant une clientèle grand public. La combinaison de son offre commerciale vise principalement à satisfaire une clientèle pérenne à revenus stables et disposant d'une capacité d'investissement. Ce positionnement est commun à chaque activité et a pour objectif non seulement de limiter les effets de retournement de conjoncture, mais aussi de favoriser les synergies entre les différentes offres commerciales.

Par ailleurs, le Groupe bénéficie d'une bonne répartition de son portefeuille de clients, aucun client ne représentait plus 3% de son chiffre d'affaires consolidé en 2005.

6.1.2.5 Une logique de constitution d'actifs de qualité

PROMÉO a su mener au cours des cinq dernières années une politique de croissance fondée sur l'activité de promotion associée à une logique de constitution d'actifs de qualité, notamment dans ses activités d'hôtellerie de plein air et de foncière. Ces actifs permettraient au Groupe de dégager, si besoin, les ressources nécessaires au financement des opportunités jugées déterminantes pour son développement.

6.2 STRATEGIE

6.2.1 Devenir un acteur majeur dans l'offre d'hébergement de loisir et poursuivre le développement de l'activité de promotion traditionnelle

Spécialiste du marché de la promotion immobilière, PROMÉO a entamé depuis 2003 une stratégie de diversification vers l'hébergement de loisir. Le Groupe a pour objectif d'accélérer cette diversification afin de devenir à court terme un acteur majeur de ce secteur, en particulier par le développement de l'hôtellerie de plein air et la promotion de résidences de tourisme, tout en poursuivant le développement de son activité de promotion traditionnelle.

De la résidence secondaire à l'hôtellerie de plein air, le Groupe PROMÉO veut offrir une gamme étendue de solutions d'hébergement de loisir à l'achat ou à la location.

Cette stratégie s'appuie sur l'existence de synergies entre les métiers du Groupe et un positionnement de produits milieu de gamme ciblant une clientèle grand public.

PROMÉO vise à sécuriser sa croissance future en tirant partie de la complémentarité de ses compétences et de ses savoirs faire notamment dans les domaines du marketing, de la gestion des opportunités foncières, du montage d'opérations et de son réseau de commercialisation.

Sur son activité foncière, PROMÉO continuera de saisir les opportunités de croissance par l'acquisition de bureaux et locaux d'activité situés en Ile de France ou dans le Grand Sud, en maintenant son modèle historique de maîtrise des risques.

¹ Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Provence Alpes Côte d'Azur

6.2.2 Axes de développement

Cinq axes majeurs de développement ont été définis.

1) *Poursuivre la politique de croissance externe ciblée dans l'hôtellerie de plein air*

L'hôtellerie de plein air représente pour le Groupe PROMÉO un axe de développement stratégique. PROMÉO souhaite devenir un acteur de référence dans ce domaine d'activité pour les raisons suivantes :

- c'est aujourd'hui un marché atomisé sur lequel peu de grands opérateurs sont présents ;
- il présente une rentabilité attractive sensible aux économies d'échelle :
 - o la gestion centralisée des réservations favorise l'optimisation des coefficients de remplissage,
 - o la mise en commun de certaines fonctions (réservation, communication, gestion, recrutement du personnel saisonnier, achat, etc.) permet une réduction des coûts ; et
- c'est un marché porteur : la qualité de l'hébergement, de l'animation et des services offerts font de l'hôtellerie de plein air une alternative compétitive à l'hôtellerie traditionnelle et à la location de résidences secondaires.

Dans le contexte de stratégie de croissance externe, le Groupe recherche des opportunités ciblées de rachat de sites d'hôtellerie de plein air qu'il étudie, selon les critères suivants : complémentarité des sites, en terme de types de séjour, niveau potentiel de standing – trois à quatre étoiles pour répondre aux exigences actuelles de la clientèle –, possibilité d'amélioration des installations et des structures d'accueil et implantation géographique, la situation géographique et l'environnement d'un camping étant des facteurs déterminants de valorisation.

Cette stratégie s'est déjà concrétisée depuis le début de l'année 2006 par l'acquisition de quatre nouveaux sites d'hôtellerie de plein air, exploités au cours de la saison 2006 et la signature de promesses d'achat pour 16 sites, dont 14 sont acquis à la date d'enregistrement du présent document de base lesquels doivent être exploités à partir de la saison 2007. L'objectif du Groupe est l'exploitation, à l'horizon 2010, d'une cinquantaine de sites d'hôtellerie de plein air.

2) *Le développement commercial de l'hôtellerie de plein air autour de la marque « Village Center »*

La création d'une marque commune Village Center permet au Groupe de créer un référent dans le cadre de l'exploitation de sites d'hôtellerie de plein air (également appelés « villages »).

L'émergence d'une identité propre à Village Center est favorisée par : la mise en commun d'activités, de services et de la formation du personnel permanent et saisonnier, et la diffusion de l'esprit et des valeurs de Village Center par les équipes de personnel permanent, imprégnées de la politique d'accueil et de services de la marque.

En parallèle, l'offre de Village Center se décline autour de trois thématiques : « zen », « loisir » et « découverte », définies en fonction de l'environnement de chaque site afin de conserver et mettre en avant leurs spécificités. Ce dispositif donne à Village Center la capacité de proposer à sa clientèle une offre touristique large, tout en lui garantissant un cadre et des services de qualité. Cette offre pourrait être, éventuellement, complétée par la gestion de résidences de tourisme.

La globalisation des compétences dans ce secteur d'activité sous une même enseigne, passe également par une communication fondée sur une valorisation de la marque et par la définition de standards appliqués pour chaque site. Village Center a créé un site portail et une centrale de réservation présentant l'ensemble de ses villages.

Ce système de réservation conduit à une centralisation du fichier client grâce auquel la société peut organiser différentes actions telles que la fidélisation de la clientèle, la vente de mobil homes, mais aussi opérer des synergies intra Groupe, telles que la vente de résidences de tourisme.

3) *Développement du pôle promotion immobilière pour devenir une référence de l'hébergement de loisir*

La situation géographique du Groupe et ses 28 ans d'expérience dans le domaine de la promotion immobilière, lui procurent des opportunités significatives sur le marché de l'immobilier de loisir.

L'ambition du Groupe est de devenir un acteur majeur dans ce domaine d'activité pour les raisons suivantes :

- attractivité touristique de la France, première destination touristique au monde (source : Insee 2005 - Le tourisme en France) ;
- atomisation d'un marché où un seul acteur dispose d'une taille significative, contrairement au marché de la promotion traditionnelle.

4) *Stratégie commerciale*

La politique de développement du Groupe PROMÉO vise à favoriser les synergies commerciales entre ses trois activités en s'appuyant sur une base de clientèle et un mode de distribution communs.

Au cœur de son organisation, le Groupe PROMÉO a constitué sa propre plate-forme de distribution de produits immobiliers IMNÉO. Le Groupe entend étendre l'activité d'IMNÉO à l'ensemble des produits du Groupe dont la vente de mobil homes.

Pour accroître sa présence et ses parts de marché, le Groupe a mis en œuvre les axes de développement suivants :

- création d'un réseau commercial indépendant : IMNÉO et les Agences du neuf, permettant d'atteindre une clientèle non couverte par les partenaires commerciaux
- constitution d'un fichier clients commun avec l'hôtellerie de plein air, permettant à la fois la réduction des coûts commerciaux et l'augmentation des marges opérationnelles.

En outre, le Groupe envisage de développer des formules commerciales innovantes, comme la création d'une bourse d'échanges.

5) *Maintenir une stratégie financière équilibrée*

Par son introduction en bourse avec appel public à l'épargne par le biais d'une augmentation de capital permettant d'accroître ses fonds propres, le Groupe PROMÉO entend maintenir une stratégie financière équilibrée.

Sa stratégie financière s'appuie aussi sur le développement continu et prudent de son activité patrimoniale qui, par la qualité de ses actifs et son rendement élevé, concourt à la sécurisation du développement global du Groupe et à ses équilibres financiers.

La Société envisage de distribuer 9% à 12% de son résultat net, si la trésorerie disponible après le financement de la croissance de l'activité le permet.

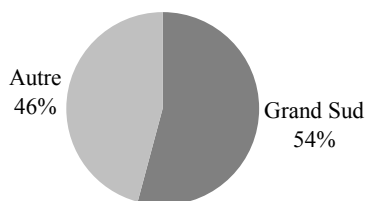
6.3 PRESENTATION DES ACTIVITES

6.3.1 L'activité du pôle PROMOTION

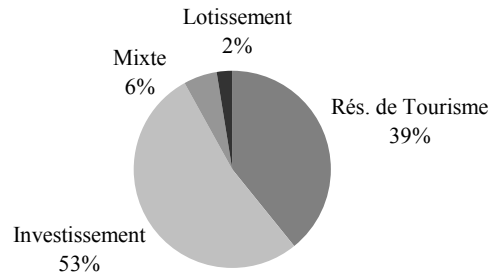
Avec 90% du chiffre d'affaires consolidés 2005, la promotion immobilière est, à ce jour, la principale activité du Groupe. La promotion immobilière consiste en l'achat de terrains pour y faire construire des programmes immobiliers (collectif ou groupement d'habitation) ou pour procéder à leur aménagement en lotissements. Ces logements et lots de terrains sont principalement commercialisés auprès de particuliers via un réseau de partenaires commerciaux indépendants géré par la filiale de commercialisation IMNEO. Cette forme de commercialisation représente environ 65% du chiffre d'affaires de l'activité promotion.

Avec 839 ventes en 2005, IMMO FINANCES intervient principalement dans les régions Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc Roussillon, Provence Alpes Côte d'Azur.

Répartition des lots par zone géographique au 30 juin 2006



Répartition des lots et type de produits des programmes en construction au 30 juin 2006



6.3.1.1 Description du produit

IMMO FINANCES propose toutes les tailles de logements (du studio à l'appartement de plus de cinq pièces, des maisons de deux à plus de cinq pièces) et des logements avec balcon, terrasse, loggia ou jardin privatif. Les parties communes des logements collectifs peuvent inclure des parcs et piscines privés. Certains sites peuvent être choisis pour leur accessibilité aux commerces, aux écoles ou aux transports et d'autres pour leur proximité de la mer ou de la montagne.

Les programmes d'IMMO FINANCES sont très variés, respectant à la fois les particularités locales, les standards du Groupe et le souhait du client. Les programmes offrent notamment aux clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi un choix d'options prédéfinies, afin de minimiser les coûts de personnalisation et maintenir des prix compétitifs.

Traditionnellement, les programmes se répartissent en plusieurs grandes catégories définies sous les rubriques suivantes :

- **Lotissement** : secteur permettant d'offrir un produit « terrain à bâtir » à la clientèle d'accédant à la propriété, celle-ci s'adressant généralement à des constructeurs de maisons individuelles pour la réalisation de leur logement.
- **Loisirs** : il s'agit de programmes destinés à une clientèle française et étrangère de milieu de gamme qui recherche une résidence secondaire dans le Sud de la France afin d'en profiter régulièrement ou pour en tirer une rentabilité ponctuelle.
- **Mixte** : opérations se situant dans le Sud de la France et dans lesquelles se retrouvent des acquéreurs cherchant une résidence secondaire, des primo accédants et des investisseurs.
- **Investissement** : opération à caractère locatif, bénéficiant des différents dispositifs fiscaux mise en place par l'Etat depuis de nombreuses années afin de soutenir le marché locatif privé (de Méhaignerie à Robien).

IMMO FINANCES entend élargir la gamme de ses produits (immeubles d'habitation, maisons individuelles, lotissements, résidences gérées, logements en ossature bois s'inscrivant dans le contexte du développement durable) en poursuivant sa stratégie d'innovation et d'orientation de son offre adaptée à la récente orientation loisir du Groupe, afin d'atteindre une plus large clientèle (accédants à la propriété, investisseurs particuliers et, ponctuellement investisseurs institutionnels).

Exemple de réalisations IMMO FINANCES

« Le Grand bleu », résidence mixte



« Les berges du canal », résidences de tourisme



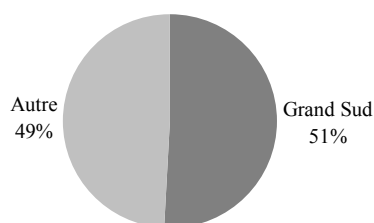
6.3.1.2 Une réserve foncière substantielle

PROMÉO considère que l'expérience des dirigeants associée à leur forte implantation régionale, ainsi que les contacts établis par IMNÉO assurent un flux régulier d'opportunités foncières de qualité à des prix compétitifs.

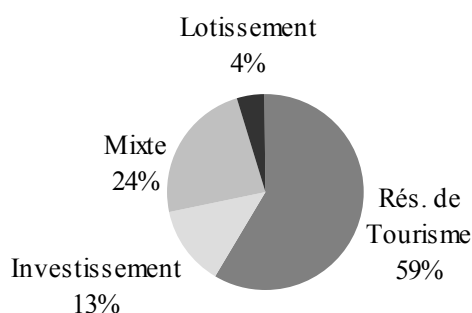
La réserve foncière est constituée de terrains sous promesse de ventes d'une durée comprise entre douze et vingt-quatre mois. L'ensemble de ces terrains réservés atteint plus de 188 000 m² de surface hors d'œuvre nette (SHON) soit l'équivalent d'environ 3050 logements et représentant plus de trois fois l'activité 2005 en appliquant un taux de conversion de 80%.

Elle est marquée par une évolution de la typologie des programmes, caractérisée par la croissance du nombre de résidences de tourisme à hauteur de 59% en cohérence avec l'orientation stratégique du Groupe.

Répartition en pourcentage des 188 000 m² de réserve foncière SHON par région au 31 août 2006



Répartition en pourcentage des 188 000 m² de réserve foncière SHON par typologie au 31 août 2006

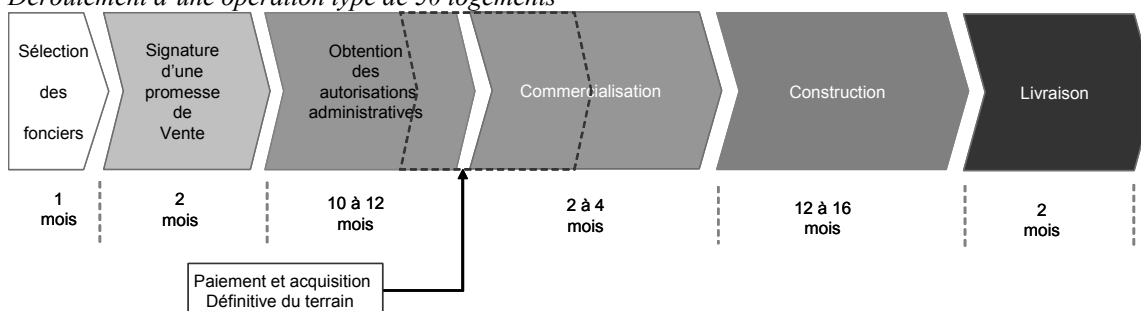


6.3.1.3 Déroulement d'une opération de promotion

Le pôle promotion se compose de la société holding et des filiales opérationnelles qui sont constituées pour chaque programme de logement, sous forme de Sociétés à responsabilité limitée (SARL), détenues en général à 100 % par le Groupe, le reste étant effectué en co-promotion.

L'organisation du pôle promotion est fondée sur l'autonomie des filiales opérationnelles en matière commerciale via IMNÉO et technique avec M CAP CONSEIL qui travaillent également avec d'autres promoteurs.

Déroulement d'une opération type de 50 logements



Nota : la flèche en pointillés illustre une pré commercialisation des produits avant l'obtention définitive de l'ensemble des autorisations administratives.

a) Sélection des terrains

Le Groupe PROMÉO effectue sa propre recherche foncière et ses propres études de faisabilité. Cette démarche repose sur l'expérience du Groupe de son marché, notamment dans sa région d'origine, et sa rapidité de décision. PROMÉO utilise les moyens usuels dans ses recherches de terrains (recherches cadastrales, recherches systématiques auprès des communes et des intervenants locaux tels que des sous-traitants et fournisseurs, des agences, des notaires, des architectes et des géomètres, réseaux relationnels...).

La constructibilité et la rentabilité potentielle d'un projet envisagé sont des critères de sélection essentiels. Le Groupe n'utilise pas de critère de taille minimum mais se concentre sur l'analyse du budget prévisionnel et de la marge. Ce budget, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir un seuil minimum de rentabilité et un taux de rendement des capitaux investis en ligne avec les objectifs définis par la direction du Groupe.

La plupart des terrains qu'achète PROMÉO n'étant pas encore viabilisés, l'étude de faisabilité est déterminante. Elle est réalisée préalablement à la signature de la promesse de vente des terrains par une équipe de techniciens spécialisés (bureau d'études externe, architecte, géomètre, économiste de la construction...) et couvre les aspects techniques, financiers et commerciaux :

- techniques : faisabilité, contraintes de sols, de dessertes réseaux, etc.
- commerciaux : étude du marché immobilier et locatif local, entretiens avec les élus,
- financières : rapport entre le prix de vente estimé par l'étude de marché et le coût de construction lié au type de projet retenu et aux contraintes techniques.

La décision définitive est prise en comité regroupant le management de la société. Le comité se réunit chaque fois que cela s'avère nécessaire. Les décisions du comité sont suivies et mises en œuvre par les services juridiques, techniques et financiers du Groupe. Si le projet est validé, la promesse de vente est signée.

b) Signature d'une promesse de vente

Après avoir sélectionné un terrain, le Groupe procède à la signature d'une promesse de vente soumise, le plus souvent, aux conditions suspensives suivantes :

- obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation du projet (obtention du permis de construire, de démolir et/ou de lotir définitif, exempt de tout recours des tiers), et
- absence de pollution ou d'installations classées telles que visées par la loi du 19 juillet 1976.

Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de la qualité et de la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, le Groupe fait réaliser des études environnementales et, le cas échéant, met en œuvre la dépollution du site dont le coût est négocié avec le vendeur.

c) Obtention des autorisations administratives

Après la signature de la promesse de vente, PROMÉO dépose une demande de permis de construire auprès des autorités compétentes. Cette demande peut être suivie par la filiale technique du Groupe (M CAP CONSEIL).

L'instruction se déroule souvent sur une période de trois à cinq mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de quatre mois avant de commencer la construction. Le montage du dossier d'appel d'offres sur le programme démarre dès la notification du délai nécessaire à l'instruction du permis de construire par les services compétents.

Volet architectural, plans définitifs, choix des partenaires, dépôt du permis de construire, choix du mode de commercialisation, bilan financier prévisionnel, grille de prix, planning général, tous les éléments constitutifs du projet sont définitivement arrêtés.

Le terrain n'est définitivement acquis et payé qu'à l'obtention du permis de construire purgé de tous recours.

d) Commercialisation

Selon son appréciation du risque de non obtention du permis de construire, le Groupe choisit d'entamer le processus de commercialisation soit dès le dépôt de la demande du permis de construire soit seulement après son obtention.

PROMÉO travaille avec des réseaux de commercialisation nationaux tels que « Omnium », « Valority » ou avec sa propre filiale de commercialisation IMNÉO qui représente la majorité des lots commercialisés par le Groupe. La

commercialisation des programmes est lancée pour atteindre au plus vite le quota de vente requis par les standards du Groupe (45% du chiffre d'affaires du programme). Ce quota de pré commercialisation, permet au promoteur de mettre en place les garanties financières d'achèvement et les crédits d'accompagnement délivrés par les banques, éléments indispensables au déroulement d'une opération de promotion.

En conformité avec les règles de protection des consommateurs (loi Neiertz), le service clients de PROMÉO adresse au client un exemplaire du contrat de réservation signé. Le client dispose alors d'un délai de réflexion légal de sept jours francs à compter de la réception du contrat pendant lequel il peut se rétracter. En l'absence de rétractation, la vente ayant fait l'objet de la réservation n'est plus soumise qu'aux conditions suspensives usuelles d'obtention de prêts et du contrat d'assurance y afférent.

L'acquéreur d'un bien commercialisé par le Groupe signe un contrat de réservation dans le cas des logements neufs et une promesse de vente dans le cas des lots de terrains.

Généralement, 5% du prix TTC du logement sont versés par le client lors de la signature du contrat de réservation et sont déposés sur un compte séquestre chez le notaire de l'opération. Ce montant est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente définitif, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises au Groupe. Ce montant est restitué au client si le contrat de vente définitif n'est pas conclu du fait du Groupe dans le délai prévu ou si les conditions usuelles ne sont pas remplies.

Dès les délais de recours des tiers et de l'administration passés, les actes de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) définitifs peuvent être passés chez le notaire et la construction commence.

e) Construction

L'étude de prix, initiée dès la notification du délai d'instruction du permis, permet au Groupe d'obtenir des offres de prix à la purge du recours des tiers et ainsi de valider le budget de l'opération.

Pour chaque projet, le Groupe mandate des ingénieurs et des techniciens spécialisés pouvant appartenir à des cabinets extérieurs ou à M CAP CONSEIL. Ils prennent en charge le contrôle et la mise en œuvre de toutes les phases d'avancement des travaux, s'assurent de leur conformité avec les marchés signés et du respect des normes de qualité de PROMÉO. Ils font également appliquer le planning défini au démarrage du chantier. Pour ce faire, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage contrôlent régulièrement sur place l'évolution des travaux (réunion de chantier hebdomadaire).

En parallèle, un bureau de contrôle extérieur et un SPS (Sécurité et Protection de la Santé) sont mandatés pour assurer la bonne qualité de l'exécution du chantier ainsi que le respect des normes d'hygiène et de sécurité.

Selon l'importance des programmes, ils peuvent être divisés en « tranches » indépendantes pouvant être réalisées de manière autonome. La livraison par tranches des programmes procure une grande sécurité en permettant le démarrage des travaux de la première tranche et des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation.

Elle offre également une grande sécurité en permettant l'adaptation éventuelle des tranches futures en fonction de l'évolution du marché. Si une telle modification est décidée, le Groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par un dépôt de permis de construire modificatif.

Le cycle normal de réalisation d'un programme immobilier (réalisation des voiries réseaux divers et de la construction) est d'environ 13 mois en moyenne pour les groupements d'habitation et d'environ 15 mois pour les programmes collectifs (verticaux).

f) Livraisons - Après vente

Afin de proposer à ses clients des réalisations de qualité, le Groupe via sa filiale M CAP CONSEIL a mis en place une procédure de suivi des entreprises de construction. M CAP CONSEIL a constitué une base de données de ces entreprises permettant de sélectionner les meilleurs sous-traitants en fonction de l'implantation géographique de chaque programme.

De plus une procédure a été mise en place au sein du Groupe afin de définir et contrôler les processus de livraison des logements et du service après vente (réception, levée des réserves et suivi technique pendant l'année de parfait achèvement).

Le trimestre de livraison est fixé dans l'acte de vente. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard.

A la remise des clés, un procès-verbal est dressé pour indiquer que l'acquéreur a visité le logement, a procédé à un contrôle d'état des lieux et a vérifié la conformité de l'ensemble du logement au contrat.

Le Groupe fournit aux acquéreurs un service après-vente d'une durée d'un an après la livraison. Il comprend la levée des réserves faites par le client à la livraison et l'examen des réclamations éventuelles du client dans le délai d'un mois après réception de la construction. Ce service, qui est mis en œuvre par la filiale M CAP CONSEIL, a été créé pour offrir un service de qualité uniforme sur l'ensemble du territoire et de cette façon limiter au maximum les déclarations de sinistre en Dommage Ouvrage.

Lorsqu'un client signale une défectuosité (au moment de la remise des clés ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an), le service après-vente du Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurances.

6.3.1.4 Financement et garantie juridiques liées aux opérations

a) La VEFA ou vente en état futur d'achèvement

A l'exception des opérations de marchands de biens (notamment de lotissement), le Groupe commercialise toutes ses opérations sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA). Les paiements ne peuvent excéder au total 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur immédiatement propriétaire du sol puis de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

Détails des échéances de paiement à la charge des clients dans le cadre de la VEFA :

- 5 % à la réservation,
- 25 % à la signature de l'acte de vente définitif (acte notarié),
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 30 % au plancher du Rez-de-chaussée,
- 5 % au hors d'eau
- 20 % au hors d'air
- 5 % à l'achèvement de l'immeuble
- 5 % à la livraison.

b) Financement des opérations

Une fois le permis de construire ou de lotir obtenu, les services financiers et de contrôle de gestion du Groupe valident le dossier de financement. Le financement d'une opération se décompose en règle générale en deux parties :

1. Financement du terrain ;
2. Crédit d'accompagnement.

Ces deux crédits sont montés auprès d'un même établissement financier mais le déblocage peut intervenir séparément ou concomitamment en fonction de l'avancement de la commercialisation et du résultat de l'appel d'offre.

Le Groupe PROMÉO travaille avec un grand nombre d'organismes financiers, dont Natexis Banque Populaire, Société Générale, BNP Paribas, Caisse d'épargne, Calyon, CIC, Crédit Mutuel, Crédit agricole.

Les conditions de mise en place des différents crédits sont identiques avec l'ensemble des partenaires et sont liées à une politique de financement mise en place par le Groupe :

- Fonds propres dans les opérations entre 3 et 8%,
- Taux de commercialisation dépassant les 45%,
- Respect d'une marge minimum de 8%.

c) Garanties juridiques

Dans le cadre des ventes de logements sous forme de VEFA, la loi (notamment les articles L. 261-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation) impose au Groupe de fournir certaines garanties au profit de ses clients :

- une garantie de vices apparents, couvrant les vices de construction apparents et signalés par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession du logement par l'acquéreur ;
- une garantie de parfait achèvement, couvrant tous les désordres ou défauts de conformité du logement (un an) ;
- une garantie de bon fonctionnement, couvrant les mauvais fonctionnements des éléments d'équipements dissociables de la construction (deux ans) ;
- une garantie couvrant les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure de la construction (garantie dite décennale).

Le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture Assurance Dommages Ouvrages, CNR (Constructeur Non Réalisateur), TRC (Tous Risques Chantier), RC (Responsabilité Civile) pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales.

Le Groupe a su au fil des années obtenir des contrats cadre avec des assureurs nationaux ce qui lui procure une meilleure maîtrise des coûts d'assurances. Le Groupe examine également l'adéquation des assurances de ses sous-traitants avec les garanties de bon fonctionnement.

A travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Cette dernière assure l'acquéreur du bon aboutissement de la construction. Elle est souscrite par le maître d'ouvrage soit auprès du partenaire financier finançant l'opération, soit auprès de compagnies spécialisées (CEGI, Mutuelle du Mans...).

6.3.1.5 L'expertise technique de M CAP CONSEIL

M CAP CONSEIL est rentrée dans le périmètre du Groupe via une participation à 50%, mise en place au début de l'année 2005.

Cette société a pour but l'analyse et l'assistance maîtrise d'ouvrage des différents programmes qui lui sont confiés par le Groupe. Ces différentes missions vont de l'étude de faisabilité, jusqu'à la maîtrise d'ouvrage déléguée selon un barème cadre mis en place au démarrage de l'opération et qui tient compte de la taille de l'opération. M CAP CONSEIL permet au Groupe de s'appuyer sur un partenaire technique et d'offrir à sa clientèle quel que soit le site de construction une qualité constante du service après-vente.

M CAP CONSEIL emploie huit personnes spécialistes dans les différents domaines techniques de la construction de logements (notamment Ingénieur TP, SPS et Maître d'œuvre).

M CAP CONSEIL réalise 94% de son chiffre d'affaires avec PROMÉO et étend son activité auprès de clients extérieurs au Groupe.

6.3.1.6 La capacité de commercialisation : IMNÉO

Dans le cadre de la commercialisation de ses programmes immobiliers, PROMÉO s'appuie sur sa filiale IMNÉO en vente indirecte ou sous la marque « Les agences du neuf » depuis début 2006 pour la vente directe.

A la date d'enregistrement du présent document de base, « Les agences du neuf » couvrent les régions de Lille, Paris, Lyon et Sète. L'objectif à court terme étant de couvrir l'ensemble du territoire national.

« Les agences du neuf » ont pour vocation de toucher une clientèle non couverte par le réseau des partenaires commerciaux indépendants, d'informer le Groupe des opportunités de foncier et d'assurer une présence locale au Groupe.

6.3.1.7 IMNEO

En règle générale, PROMÉO fait appel à sa filiale de commercialisation IMNÉO, pour commercialiser ses programmes immobiliers.

Cette société créée en 2001, dont l'activité a réellement démarré en 2003, a connu un développement rapide. De par sa réactivité, ses compétences en matière de montage commercial et marketing et de vitesse d'écoulement des programmes, IMNÉO procure à PROMÉO une souplesse de fonctionnement et une autonomie forte en matière de commercialisation.

Les 640 partenaires commerciaux indépendants en France et à l'international d'IMNÉO permettent à PROMÉO de sécuriser et d'accélérer le cycle de commercialisation de ses programmes.

IMNÉO est en mesure de s'adresser à des cibles de clientèle très variées (investisseurs, acquéreurs de résidence principales ou secondaires, acheteurs français et étrangers). La complémentarité de ces différentes clientèles facilite la commercialisation des programmes.

Un mode de commercialisation direct et indirect

IMNÉO est une centrale de vente indirecte. Les réseaux partenaires indépendants assurant l'acte de vente, IMNÉO a vocation à les développer, les animer, les renouveler et à diffuser auprès d'eux une information « produits » au meilleur niveau.

Depuis 2006, IMNEO développe également ses ventes directes auprès d'une clientèle régionale grâce à des agences propres de commercialisation : « Les agences du neuf ». Les agences peuvent commercialiser des produits d'autres promoteurs.

Au 30 juin 2006, « Les agences du neuf » couvraient les régions de Paris, Lille, Lyon, Sète. De nouvelles ouvertures sont envisagées en Bretagne, dans l'Est, dans le Sud Ouest et dans la région de Montpellier.

Grâce à cette couverture géographique, le Groupe reste en permanence à l'écoute du marché et peut adapter son offre au plus près de la demande et par ailleurs informer le Groupe des opportunités d'acquisitions foncières.

Un site Extranet fiable et en temps réel

Ce site, développé en interne chez IMNEO, constitue, selon la Société, la clé de son système de commercialisation. Toute l'information « produits » y est accessible pour les 640 partenaires revendeurs IMNEO sur internet. Cette plateforme collaborative en ligne offre de nombreux avantages :

- Pour le promoteur
 - o Suivi en temps réel de l'évolution de la commercialisation ;
 - o Suivi de l'activité des revendeurs ; et
 - o Diffusion rapide de l'information.

- Pour le partenaire revendeur
 - o Stock disponible accessible en temps réel ;
 - o Possibilité de prendre des options et de réserver des lots en ligne ;
 - o Accès à un ensemble de supports d'aide à la vente : argumentaire, diaporamas, mini sites Web programme, simulations financières ;
 - o Accès privatif à son propre tableau de bord (suivi des ventes) ; et
 - o Suivi de tout le processus administratif depuis la réservation jusqu'à l'acte notarié.

Assistance des clients au cours du processus de commercialisation

Les revendeurs partenaires d'IMNEO analysent avec les clients leur pouvoir d'achat, préparent un projet de plan de financement et, le cas échéant, une simulation fiscale de l'amortissement de l'investissement. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de mise en jeu de la condition suspensive liée à la non obtention du financement.

Le taux de désistement des contrats de réservation enregistré par IMNEO en 2005 s'est établi à environ 25%, notamment en application de la loi Neiertz.

Dans le cadre de sa stratégie de développement des services rendus aux clients, IMNÉO préconise généralement à ses clients des prêts à un taux négocié avec certaines banques de premier rang de la place. Le service commercial accompagne généralement les clients jusqu'à la signature de l'acte de vente authentique

Politique de marque

Le Groupe poursuit une stratégie de marques destinée à assurer à la fois sa notoriété et la reconnaissance des spécificités des produits sur lesquels il opère. L'ensemble de ses produits est commercialisé sous les marques « IMNÉO » pour les ventes indirectes et « Les agences du neuf » pour les ventes directes.

Evolution du chiffre d'affaires d'IMNEO

| | 31/12/2004 | 31/12/2005 | 30/06/2006 (6 mois) |
|--|------------|------------|---------------------|
| Nombre de ventes (actes notariés) | 302 | 685 | 367 |
| CA social d'IMNEO en millions d'euros HT | 3,43 | 10,71 | 5 214 |
| % programmes internes PROMÉO | 80% | 62% | 64% |

Un complément de revenus significatif

L'autonomie commerciale, procurée par IMNÉO, apporte au Groupe des économies significatives, en faisant moins appel à des partenaires commerciaux extérieurs.

IMNÉO propose également ses services à d'autres promoteurs immobiliers, ce qui permet non seulement de générer des revenus complémentaires mais aussi d'étendre son savoir-faire au vu du nombre de programmes pris en charge.

En 2005, le chiffre d'affaires réalisé avec les tiers sous la forme de contrats de commercialisation représentait 38% du chiffre d'affaires d'.

6.3.2 Village Center, l'hôtellerie de plein air

L'hôtellerie de plein air (HPA), activité la plus récente du Groupe, a vocation à être développée rapidement et concentre une partie importante des moyens de développement de PROMÉO.

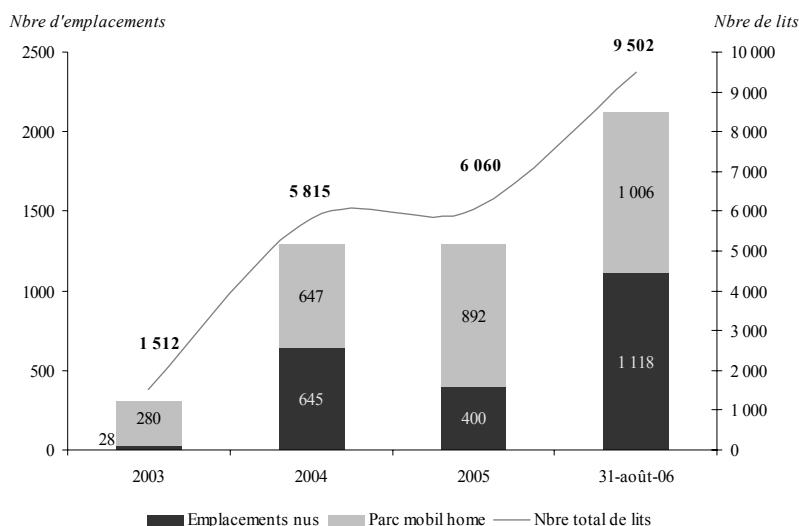
L'activité représente 8% du chiffre d'affaires consolidé 2005 et 24% du résultat d'exploitation consolidé 2005.

Le Groupe exploite six sites d'hôtellerie de plein air dans le Sud de la France, représentant une capacité d'hébergement de plus de 9 500 lits en mobil home, chalets et emplacements libres. Les « villages » propriétés de PROMÉO sont localisés en Aveyron, dans le Languedoc et en Provence.

En 2006, le Groupe a lancé sous sa marque Village Center un site de réservation en ligne pour la commercialisation des séjours de plein air de l'ensemble de ses sites.

Répartition de la capacité d'accueil de Village Center de 2003 à 2006

| | 2003 | 2004 | 2005 | 31 août 06 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Parc mobil homes et chalets | 280 | 647 | 892 | 1 006 |
| Emplacements nus | 28 | 645 | 400 | 1 118 |
| Nbre total d'emplacements | 308 | 1292 | 1292 | 2124 |
| Nbre total de lits | 1 512 | 5 815 | 6 060 | 9 502 |



A la date d'enregistrement du présent document de base 14 sites des 16 faisant l'objet d'une promesse de vente ont été acquis et représentent 2 938 emplacements.

6.3.2.1 L'offre Produit

La localisation

La qualité d'un village de plein air et de loisirs « Village Center » dépend principalement de son implantation géographique et de son environnement. PROMÉO a donc choisi de s'implanter dans des régions de France présentant un caractère touristique attractif, sur des sites permettant de répondre aux attentes variées et évolutives de la clientèle.

L'offre commerciale de Village Center se décline selon deux axes : le premier par destinations (« bord de mer », « bord de lac » ou « arrière pays »), le second par catégories ou ambiances (« Zen », « Loisirs » et « Découverte »).

L'équipement et l'hébergement

De même, afin d'offrir des équipements et des services en adéquation avec l'évolution de la demande, le Groupe privilégie l'acquisition de sites qu'il estime disposer d'un bon potentiel de développement, répondant aux exigences de confort actuelles. Chaque village propose des hébergements locatifs assortis de nombreux services et installations : commerces, espaces aquatiques, installations sportives ou animations destinées aux enfants comme aux adultes.

Exemple d'installations aquatiques des sites du Castellas et de l'Europe :



L'hébergement se compose en majorité de chalets, de mobil homes et d'emplacements dotés d'un branchement électrique, permettant l'accueil d'une clientèle de passage (camping cars, caravanes...). Afin d'assurer un maximum de confort, les hébergements sont aménagés, décorés et équipés (réfrigérateur avec congélateur, four à micro-ondes, coffre individuel, terrasse, mobilier de jardin, etc.) Les mobil homes, dont la plupart ont moins de trois ans peuvent être de différentes tailles pour accueillir quatre, six ou huit personnes.

L'achat des mobil homes se fait grâce à un partenariat auprès des principaux fabricants de référence (O'hara, IRM, Sun Roller, etc.).

La qualité locative des hébergements des villages a pour objectif de permettre à Village Center de favoriser l'extension de la période de location au-delà de la période estivale, en proposant d'autres formules (notamment week-end et courts séjours) adaptées à la réduction du temps de travail, au développement du temps libre et au fractionnement des congés.

6.3.2.2 Commercialisation des séjours

Au cours des deux dernières années, le Groupe a développé des sites de réservations par Internet qui permettent de faciliter les réservations, d'améliorer la rentabilité et représentent selon la Société près de 40 % des réservations globales.

Village Center dispose d'une base de données clients de 25 000 familles en 2006, soit un total d'environ de 110 000 personnes. Cette base de données est enrichie année après année grâce au renouvellement de la clientèle (le taux de retour d'une année sur l'autre de la clientèle est de 22%) et à la reprise en exploitation de nouveaux sites. Elle permet à Village Center de mettre en place des plans d'actions commerciales d'envergure. Village Center a pour objectif d'améliorer le taux d'occupation de chaque site au cours des prochaines années. A ce jour, le Groupe estime que la durée moyenne de séjour est de l'ordre de deux à trois semaines.

L'effort de Village Center a porté notamment sur la mise en place : de sites Internet attractifs avec la possibilité de réservations en ligne, d'une politique de référencement, d'un partenariat avec les principaux Tours Opérateurs européens, de contrats « linéaires » (loyers garantis par les Tours Opérateurs) avec des opérateurs importants (Odalys, O'hara Vacances, Homair Vacances...), de ventes directes sur les sites avec la formation des équipes de gestion et d'animation et de nouvelles plaquettes.

Pour la saison 2007, la commercialisation des séjours de Village Center est basée sur l'ouverture d'une centrale de réservation sept jours sur sept de 8 h à 20 h, l'acquisition d'un logiciel de réservations performant, le développement des systèmes de réservation en ligne et l'édition du premier catalogue Village Center afin d'atteindre les objectifs commerciaux fixés par le Groupe.

6.3.2.3 Business model : un double potentiel de revenus

L'activité hôtellerie de plein air permet de générer deux types de revenus : les revenus liés à l'exploitation et à la commercialisation de séjours et ceux liés à la vente de mobil homes.

La vente de séjour

La Société considère que l'un des fondements du modèle de développement de Village Center est la mise en œuvre d'économies d'échelle grâce à l'intégration des nouveaux sites au sein d'un même dispositif commercial et marketing. Cette intégration se traduit par la gestion d'un fichier commun de clients qui permet : d'améliorer le taux de remplissage des sites (en orientant par exemple le client vers d'autres offres du Groupe lorsque, le site demandé est complet), d'optimiser les négociations avec les Tours Opérateurs clients, et de réduire les coûts de recrutement et de formation du personnel saisonnier, de gestion (un directeur pouvant gérer deux sites) et de réservation.

Vente de mobil home par exploitation d'un fichier commun

La société a débuté la vente de mobil home en 2006. La demande d'acquisition de mobil homes, de la part de particuliers, demeure soutenue, ces derniers connaissant des difficultés pour trouver des emplacements où installer leurs mobil homes.

Village Center qui dispose d'un parc locatif de mobil homes de plus de 1 000 unités, a l'intention, par le biais de la société de commercialisation du Groupe, IMNÉO, de commercialiser une partie de son parc sous forme de « mobil homes résidentiels », achetés par des propriétaires acceptant de louer des emplacements équipés à l'année dans le cadre d'une occupation non permanente.

6.3.2.4 Les sites

Le Groupe dispose actuellement d'un parc de 20 villages (dont six ont été exploités par le Groupe en 2006) qui doit être complété par l'acquisition en cours de deux sites. Le tableau suivant résume les caractéristiques du parc de PROMÉO à la date d'enregistrement du présent document de base :

| Date d'acquisition | Nom | Localisation | Nbre d'étoiles | Superficie (en ha) | Capacité (en unités) | |
|--------------------|----------------------|--------------|----------------|--------------------|----------------------|------------------|
| | | | | | Emplacements | Dont Mobil homes |
| 2003 | L'Europe | Languedoc | 4 | 8 | 308 | 296 |
| 2003 | Le Castellans | Languedoc | 4 | 24 | 984 | 624 |
| 2006 | Les Tours | Aveyron | 4 | 5 | 275 | 50 |
| 2006 | Les Iscles | Lubéron | 3 | 9,5 | 267 | 36 |
| 2006 | L'Orée des Bois | Lubéron | 3 | 2 | 159 | 0 |
| 2006 | Le Sylvacane | Provence | 3 | 2 | 131 | 0 |
| 2006 | Près du verdon* | Verdon | 2 | 3 | 200 | 27 |
| 2006 | La Baie de Kernic* | Bretagne | 2 | 6,7 | 243 | 88 |
| 2006 | Le Parc de la Fecht* | Alsace | 3 | 4,1 | 260 | 22 |
| 2006 | Port Vieux* | Dordogne | 2 | 4,6 | 120 | 3 |
| 2006 | La Siauve* | Cantal | 4 | 17,6 | 220 | 48 |
| 2006 | Le Candais* | Loire | 3 | 3,3 | 203 | 0 |
| 2006 | Peyrelevade* | Dordogne | 2 | 4,8 | 170 | 5 |
| 2006 | Caroline* | Loire | 3 | 3,1 | 121 | 4 |
| 2006 | Aurilandes* | Landes | 2 | 7,5 | 440 | 74 |
| 2006 | Les Catalpas* | Landes | 2 | 2,4 | 136 | 4 |
| 2006 | Les Lupins* | Alsace | 3 | 4,1 | 168 | 10 |
| 2006 | Les Iles* | Savoie | 2 | 5 | 263 | 34 |
| 2006 | Le Neptune* | Languedoc | 4 | 4,2 | 215 | 0 |
| 2006 | Moulin de David* | Dordogne | 4 | 16 | 179 | 47 |

(*) site récemment acquis dont l'exploitation par le Groupe débutera en 2007.

Exemple de site : vue aérienne du Camping Le Castellàs

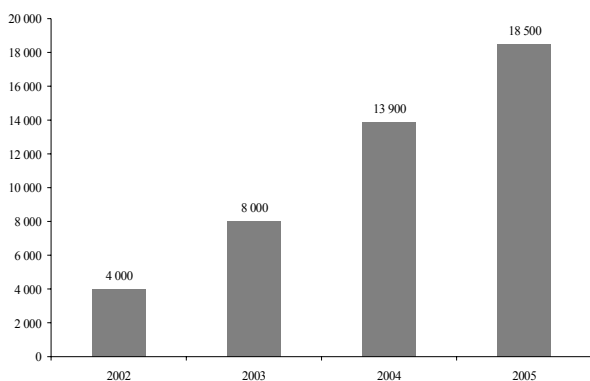


6.3.3 IMMO INVEST, l'activité foncière

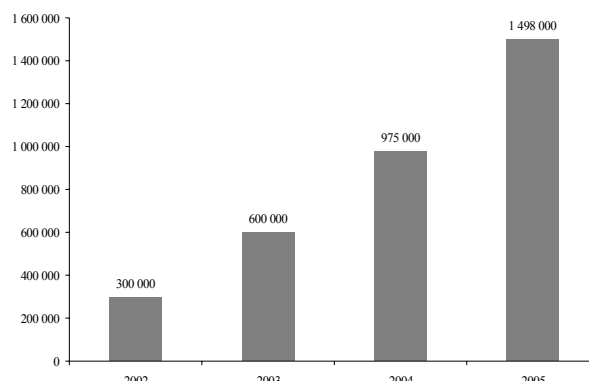
Avec près de 18 500 m² de surface SHON au 31 décembre 2005, IMMO INVEST, structure dédiée à l'activité patrimoniale de PROMÉO, réalise 2,4% du chiffre d'affaires consolidé et 6% du résultat d'exploitation consolidé en 2005. L'activité d'IMMO INVEST couvre aussi bien des opérations de réalisation que la conduite d'acquisition d'actifs immobiliers existants. En général, ces projets font l'objet de promesses de bail auprès d'investisseurs institutionnels ou à des entreprises utilisatrices. L'essentiel de l'activité est réalisé à ce jour dans le Languedoc-Roussillon.

Le secteur (bureau, activité) connaissant une demande soutenue, le Groupe a poursuivi ses investissements durant le 1^{er} semestre 2006 par l'acquisition de terrains qui porte à près de 20 860 m², à la date d'enregistrement du présent document de base, le parc locatif de PROMÉO et qui le portera, après construction, à près de 23 260m² (le patrimoine de la SARL IMMO INVEST est décrit à la section 8 du présent document de base)

Evolution en mètre carré du parc locatif



Evolution du montant des loyers du parc locatif, en euros



La rentabilité sur investissement est d'environ 13,25% (calculée à partir des loyers annuels² et le coût de revient de l'investissement). Ce niveau de rentabilité est atteint grâce à la bonne connaissance du Groupe du marché régional et à sa capacité à détecter des opportunités foncières attractives associés à une parfaite maîtrise des coûts de construction.

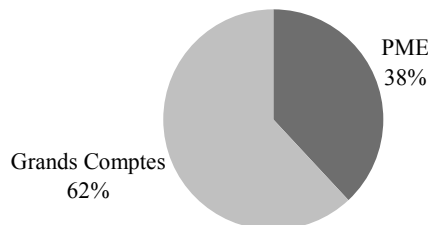
Pour chaque investissement, compte tenu du niveau moyen de rendement, le financement mis en place est couvert, en terme de trésorerie, par les loyers perçus. Les financements sont libellés à taux fixes ou à taux variables plafonnés pour une durée de 10 ou 15 ans.

Produits

IMMO INVEST offre une large gamme de produits répondant à chaque type de clientèle désireuse de trouver une location. Ses actifs sont situés en centre ville ou en zone périurbaine.

Les bureaux et locaux d'activité représentent la majeure partie de son parc locatif et celui-ci est destiné aussi bien à une clientèle de PME que de grands comptes. La taille des projets varie selon l'emplacement et l'étude de faisabilité. Toutefois, la taille des constructions d'immeubles de bureaux-activité dépasse rarement 3 000 m² de surface utiles.

Répartition au 31 décembre 2005 des loyers par type d'occupant



Sur la base des loyers annuels et une rentabilité de marché de 9%, la valorisation du patrimoine est estimée à 19,9 millions d'euros.

² Montant des loyers (hors charges et taxe foncière, à la charge du locataire) devant être perçus, sur l'exercice 2006, au titre du parc mis en location au 31 août 2006

Déroulement d'une opération

Le cycle de vie moyen d'une opération est généralement compris entre 12 et 18 mois et comprend les étapes suivantes : recherche de terrain et maîtrise foncière, études et montage du projet quatre à cinq mois, obtention des autorisations administratives purgées quatre à cinq mois ; durée du chantier six à huit mois (bureaux) et période d'après livraison – un mois à compter de la livraison de l'immeuble.

a) Sélection des terrains

Le choix d'une implantation géographique de qualité est essentiel pour les entreprises futures utilisatrices, il doit tenir compte des réseaux de communication routiers, ferroviaires et aériens afin de favoriser leur développement économique. C'est pourquoi le Groupe est présent dans les grandes métropoles du Languedoc Roussillon et notamment à Montpellier.

Les terrains sont sélectionnés prioritairement en fonction de la demande locative et essentiellement sur des zones d'activité réalisées par les collectivités. Cette politique permet au Groupe de réaliser des projets en partenariat avec les futurs locataires en vue de maîtriser la rentabilité de l'opération.

Chaque projet d'immobilier d'entreprise fait l'objet d'une validation par la direction du Groupe préalable à toute prise d'engagement financier.

Afin de maîtriser au mieux les risques dans la réalisation des opérations, IMMO INVEST met notamment en œuvre les principes suivants : le montant des remboursements de financement doit être couvert par 75% des revenus locatifs, l'acquisition des terrains sous condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives et de la réalisation des études sur la qualité des sols, et la limitation des opérations « en blanc » à des cas exceptionnels dans lesquels PROMÉO estime que le risque commercial de l'opération est limité, notamment au regard d'opportunités présentées par un coût limité d'achat du terrain.

b) Obtention des autorisations administratives

Après la signature de la promesse de vente, PROMÉO dépose une demande de permis de construire auprès de la mairie de la commune dans laquelle est situé le terrain par l'intermédiaire d'architectes spécialisés dans la construction de locaux d'activité. Cette demande est instruite par les services techniques de la ville. L'instruction se déroule souvent sur une période de deux à trois mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de quatre mois avant de commencer la construction.

c) Mise en location

Une fois les autorisations administratives obtenues, deux cas peuvent se présenter :

- Locaux réalisés pour un client (futur locataire) : dans ce cas, le gestionnaire établit un projet de bail commercial ainsi qu'un descriptif des travaux et arrête un prix de location de façon à signer une promesse de bail qui se transformera en bail définitif à la livraison. La construction ne démarre qu'après la signature de la promesse de bail représentant au moins 45% du montant du loyer global attendu de l'opération.
- Locaux réalisés en blanc : le lancement de la mise en location démarre auprès de gestionnaires nationaux de type Thouard, Bourdais, Soprec dès l'obtention de la notification du délai d'instruction du permis de construire.

d) Le financement des opérations

Une fois l'ensemble des conditions administratives obtenues (permis de construire purgé de tout recours) le coût des travaux défini et le respect des règles de prudence mises en place par PROMÉO acquises, le dossier de financement est déposé la plupart du temps auprès d'un organisme de crédit-bail, ceci afin de rechercher une optimisation fiscale de l'opération. Les financements sont libellés à taux fixes ou à taux variables plafonnés pour une durée de 10 ou 15 ans.

e) La construction

Les règles de construction ainsi que les garanties nécessaires à la construction des immeubles étant les mêmes que dans la construction de logement. PROMÉO s'entoure des mêmes compétences et partenaires pour ce type d'activité.

Par ailleurs, dans la réalisation de ses projets, PROMÉO traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés (c'est-à-dire en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par domaine) afin d'optimiser les coûts tout en assurant la qualité technique.

6.4 MARCHE ET CONCURRENCE

6.4.1 Le marché des résidences de tourisme

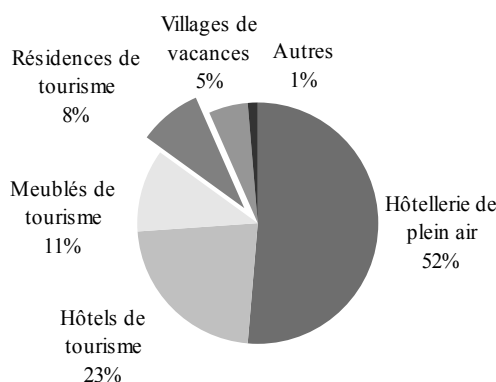
6.4.1.1 Définition du marché de la résidence de tourisme

Le concept de résidence de tourisme est né en France au cours des années soixante-dix et défini par l'arrêté du 14 février 1986. Les résidences de tourisme sont des co-propriétés dont la gestion est assurée par une société spécialisée qui prend en charge la location des logements. Les investisseurs signent avec le gestionnaire, qui peut-être également le promoteur du projet, un bail commercial, dont la durée est comprise entre neuf et douze ans.

6.4.1.2 Les résidences de tourisme en France, un développement rapide

Avec une capacité d'environ 460 000 lits, les résidences de tourisme représentaient, en 2005, 8% de la capacité globale d'hébergement touristique en France soit le quatrième type d'hébergement derrière l'hôtellerie de plein air, l'hôtellerie de tourisme et les meublés touristiques.

Répartition de la capacité globale d'hébergement touristique en France, en 2005



Source : Xerfi – résidence de tourisme, clubs et village de vacances – juin 2006

Les résidences de tourisme se situaient initialement en montagne, elles couvrent aujourd'hui tous les types de destination pour se répartir, en 2005, comme suit :

| | Nombre de résidences | Nombre de logements | Nombre de lits | En % |
|----------|----------------------|---------------------|----------------|------|
| Mer | 612 | 47 649 | 206 282 | 44% |
| Montagne | 423 | 38 605 | 181 092 | 39% |
| Ville | 189 | 16 002 | 43 656 | 10% |
| Campagne | 87 | 7 021 | 30 605 | 7% |
| | 1 315 | 109 277 | 461 635 | |

Source : Syndicat National des Résidences de Tourisme

Les résidences de tourisme offrent des formules d'hébergement (appartement ou maison) auxquels l'exploitant peut lier des services connexes (ménages, blanchisserie, courses à domicile...) et parfois des animations.

Depuis 1998, les résidences de tourisme connaissent un développement rapide, soutenu par de nouvelles formules de financements (temps partagé, nouvelle propriété...), le développement des canaux de distribution (voyagistes, distribution directe) et les dispositifs de défiscalisation (Demessine, Girardin dans les DOM, Périssol/Besson puis Robien). Selon le syndicat national des résidences de tourisme, la moyenne annuelle des créations de lits s'établit depuis 1998 à 20 000 par an pour 9 000 lits en 1997.

Le tableau suivant illustre le rythme de construction des résidences de loisir depuis 1975 :

| Période | Création de lits en moyenne par an |
|-----------|------------------------------------|
| 1975-1984 | 10 000 |
| 1985-1990 | 27 000 |
| 1991-1995 | De 12 000 à 4 000 |
| 1996 | 6 000 |
| 1997 | 9 000 |
| 1998-2005 | 20 000 |

Source : Syndicat National des résidences de Tourisme

La clientèle des résidences de tourisme s'élevait, en 2005, à environ 11 millions de clients, composée à 50% de famille ; 20% de clientèle d'affaires, 20% de groupe d'amis et 10% de seniors (source : Xerfi).

6.4.1.3 Les intervenants du marché des résidences de tourisme

Le marché se caractérise par une variété des intervenants de la filière, tant au niveau des «métiers» (promotion, commercialisation, exploitation) qu'au niveau du type d'intervenant (de nombreux indépendants coexistent avec des chaînes régionales, nationales ainsi qu'avec des groupes internationaux).

Le statut de la résidence de tourisme étant définie par une durée de mise en location de neuf à douze ans, les résidences font l'objet d'une offre globale faisant cohabiter trois métiers :

- la promotion : il s'agit de la recherche de foncier et la maîtrise d'ouvrage de la construction de la résidence,
- la distribution : il s'agit de la vente des appartements ou maisons le plus souvent auprès d'investisseurs particuliers,
- l'exploitation : il s'agit de la commercialisation des séjours touristiques et de la gestion de la copropriété.

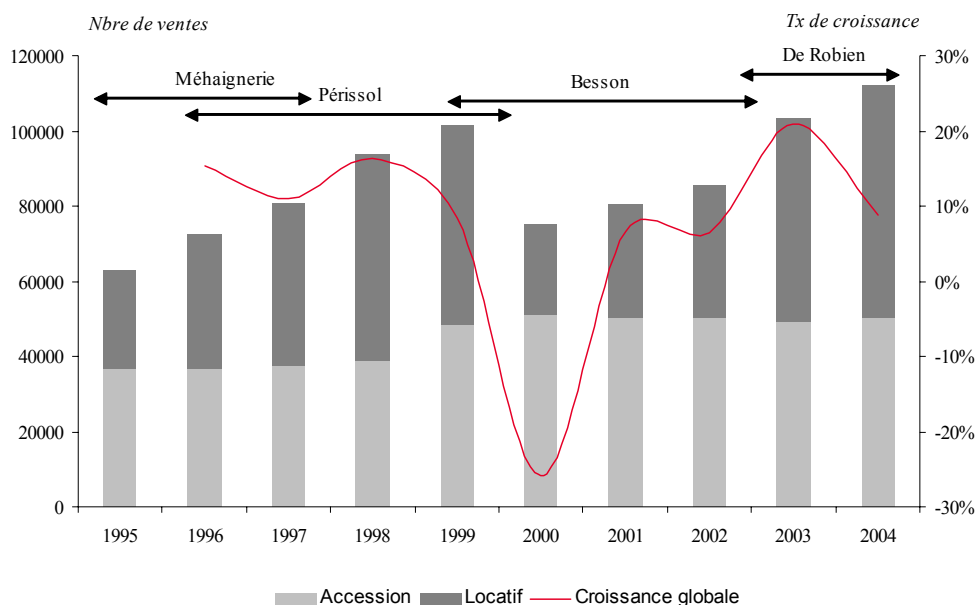
Les intervenants peuvent intégrer un ou plusieurs de ses métiers.

6.4.2 Le marché du logement résidentiel

6.4.2.1 Un marché dynamique

Depuis 2000, la vente de logements neufs est marquée par une forte croissance, s'élevant à 10,5% en moyenne annuelle (source : Fédération des Promoteurs Constructeurs). Ce dynamisme s'explique principalement par l'achat de logements locatifs par les particuliers, le niveau des accessions à la propriété restant relativement stable.

Evolution des ventes de logements neufs et contexte fiscal de 1995 à 2004



Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs, juillet-août 2005

6.4.2.2 Un contexte fiscal favorisant l'investissement locatif

Considérant l'investissement locatif par les particuliers comme un produit d'épargne et de retraite, le cadre fiscal français revêt un caractère incitatif qui constitue un moteur de l'évolution de la taille du marché. Depuis plus de vingt ans, l'investissement immobilier locatif a fait l'objet d'environ 5 dispositifs d'incitation fiscale successifs : Quilès, Méhaignerie, Perissol, Besson et De Robien.

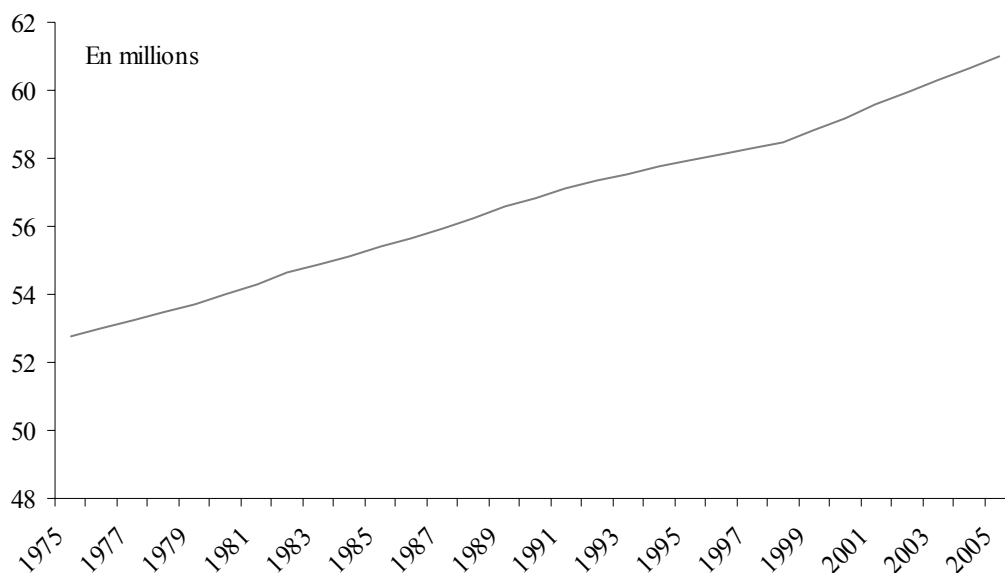
Ces différents régimes d'incitation à l'investissement dans l'immobilier neuf peuvent être amenés à être modifiés, supprimés, complétés par d'autres dispositifs. La politique des pouvoirs publics en la matière étant dictée par la volonté de la mise sur le marché de logements neufs pour les populations ne pouvant pas accéder à la propriété, et le soutien du secteur du bâtiment, composante essentielle à la croissance économique du pays.

6.4.2.3 Une démographie propice à l'augmentation de la demande

L'augmentation de la population française

La France bénéficie d'une croissance naturelle de sa population, principalement explicable par l'augmentation régulière des naissances et l'augmentation du nombre de personnes âgées. Selon l'Insee, en 2005, le nombre de naissances a augmenté pour atteindre un niveau proche du record de l'an 2000 et la population des personnes âgées de plus de 85 ans s'élevait à 1 086 589 personnes contre 200 600 en 1950.

Evolution de la population française métropolitaine depuis 1975

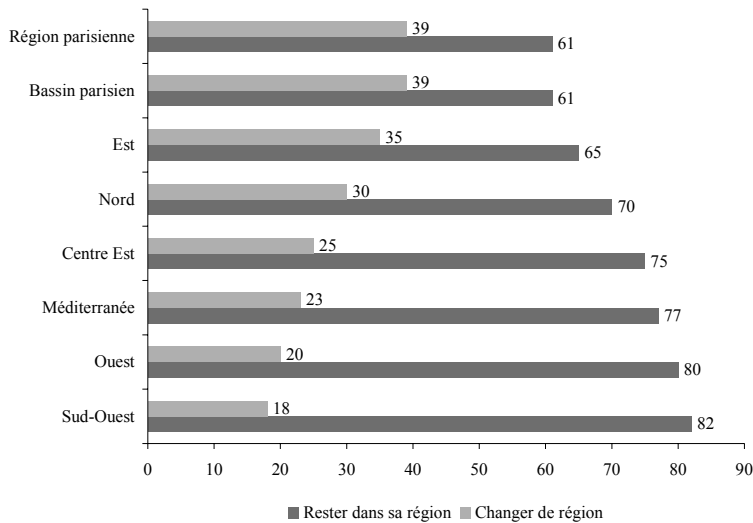


Source : Insee

Des spécificités régionales importantes

Selon les résultats des enquêtes annuelles de recensement de 2004 et 2005 menées par l'Insee, la croissance démographique est la plus forte dans les régions du Sud et de l'Ouest (Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Corse et Aquitaine), en raison principalement de leur attractivité et de la faible propension de leurs habitants à vouloir changer de région comme l'illustre l'enquête du Crédoc ci-dessous.

Résultats de l'enquête du Crédoc à la question : « Dans l'idéal resteriez-vous dans votre région de résidence ou changeriez-vous ? », en %



Source: Crédoc - UNCFI 2004

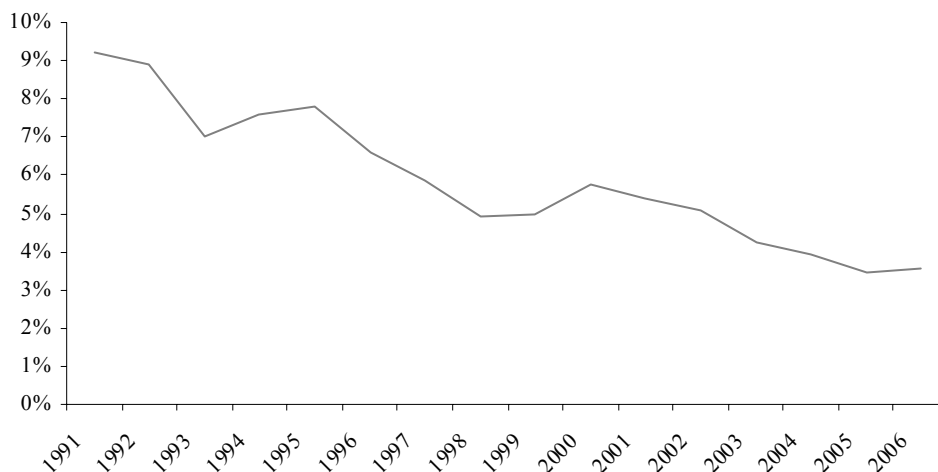
6.4.2.4 Amélioration des conditions de financement

Pour les ménages français, l'accès à la propriété et l'acquisition de biens immobiliers locatifs sont favorisés depuis les années 90 par une baisse significative des taux de crédits et plus récemment par un allongement de la durée des emprunts immobiliers.

Coût de financement faible

Depuis 1991, les taux de crédit immobilier ont connu une forte baisse. Malgré les récentes augmentations, les taux de crédit immobilier demeurent à un niveau favorable à l'investissement immobilier locatif et à l'accession à la propriété.

Evolution du taux de crédit immobilier en moyenne annuel depuis 1991



Source : Banque de France

Allongement de la durée des emprunts

Les crédits bancaires dédiés au financement immobilier ont connu durant les dernières années un allongement significatif de leur durée. Ce facteur, couplé à la baisse des taux, permet de dégager chez les ménages des capacités d'investissement en valeurs complémentaires qui soutiennent la demande de logements, tant en acquisition de résidence principale qu'en investissement locatif.

D'autres facteurs importants pour l'immobilier de loisir peuvent être : (i) les réseaux de transport et (ii) la baisse du temps de travail, non traités ici.

6.4.3 Le marché de l'immobilier locatif tertiaire en région Languedoc Roussillon

Généralités

Le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération de Montpellier représente une surface totale de 1,4 million m² pour un stock de 67 000 m² dont 31 000 m² de bureaux neufs soit 46% des transactions³. En 2005, 57 000 m² ont été mis en location dont la moitié de bureaux neufs.

Le marché montpelliérain se caractérise par une durée théorique de vente et un taux de vacance particulièrement faible, s'établissant respectivement à 7 mois et 4,8% soit en deçà de la plupart des métropoles régionales françaises. Ces taux peuvent s'expliquer par la rareté des offres immobilières de grands volumes, la plus grande opération en 2005 portant sur 1600 m².

Durée de vente théorique et du taux de vacance des principales métropoles régionales françaises en 2005 :

| | Durée de vente, en mois | Taux de vacance |
|--------------------|----------------------------|--------------------|
| Lyon | 23 | 6,7% |
| Marseille | 13 | 5,0% |
| Lille | 18 | 4,8% |
| Bordeaux | 17 | 7,3% |
| Toulouse | 10 | 3,3% |
| Nice | 27 | 9,1% |
| Montpellier | 7 | 4,8% |

Source : Keops⁴

Tendances du marché : renouvellement du stock de bureaux et stabilité des loyers

Selon le cabinet de conseil Keops, l'offre de bureaux anciens en 2005 a marqué une baisse compensant la hausse sensible du stock de bureaux neufs. Le marché locatif est marqué par un faible différentiel (20%) entre loyers de bureaux neufs et loyers de bureaux anciens.

6.4.4 Le marché de l'hôtellerie de plein air

En France, l'hôtellerie de plein air représente le premier mode d'hébergement commercial en nombre de nuitées. Avec 2,8 millions de lits (un emplacement équivaut à 3 lits), l'hôtellerie de plein air regroupe environ 51% de la capacité d'accueil en hébergement marchand soit 16% de l'offre touristique⁵.

Depuis quelques années, l'évolution de la demande vers le haut de gamme a nécessité une adaptation et une transformation progressive de l'offre entraînant une amélioration du confort (émergence du mobil home), développement des services, communication, formation du personnel, adoption de chartes qualité et environnementale.

6.4.4.1 Une offre concentrée dans les régions du littoral

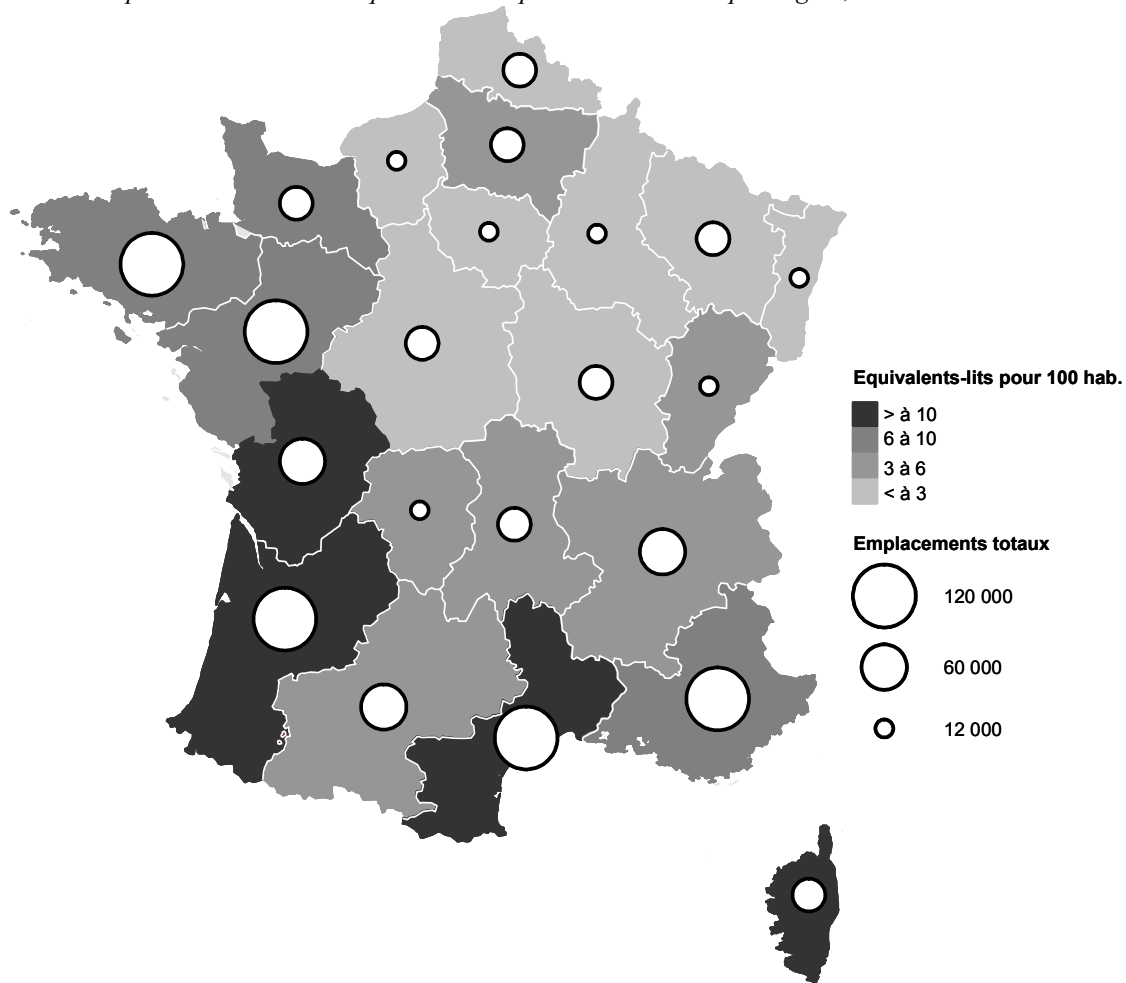
Plus de la moitié des emplacements en 2005 est regroupée dans cinq régions du littoral (cf. carte ci-dessous) : Languedoc-Roussillon (12,8% des emplacements en 2005), l'Aquitaine (11,5%), la Provence Alpes Côte d'Azur (10,5%), la Bretagne (9,6%) et le Pays de la Loire (9,2%)

³ Source : OIFE Montpellier, 2005.

⁴ Cabinet Keops, 43, boulevard Vauban 78280 Guyancourt.

⁵ Données statistiques du Ministère du Tourisme « L'hôtellerie de plein air en France, l'offre en 2005 ».

Répartition des emplacements totaux et équivalents lits pour 100 habitants par région, en 2005



Source : Ministère du tourisme, Insee Direction du Tourisme - mars 2006

6.4.4.2 L'évolution de l'offre : un secteur en transformation

Une baisse du nombre de terrains de camping et une montée en gamme

Le nombre de terrains de camping connaît une légère baisse (-5%) sur la période 1994-2005 pour un nombre d'emplacements en baisse de seulement 0,5%. Cette différence se traduit par l'augmentation de la capacité des campings existants. La période 1994-2005 a également été marquée par une montée en gamme des campings, en 1994 la part des campings quatre étoiles s'élevait à 15,5% pour atteindre 19,1% en 2005. En effet, la clientèle recherche désormais plus de confort et plus de loisirs. Ce mouvement s'accompagne d'une montée en gamme de l'offre, qui s'apparente à celle des « club vacances » et implique une évolution des infrastructures, notamment des piscines, des jeux pour enfants et des animations.

Evolution du parc de l'hôtellerie de plein air

| | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Terrains | 8 544 | 8 490 | 8 441 | 8 420 | 8 363 | 8 356 | 8 357 | 8 354 | 8 327 | 8 289 | 8 174 | 8 138 |
| Emplacements totaux | 930 719 | 932 125 | 929 002 | 927 514 | 920 471 | 921 582 | 919 847 | 921 488 | 920 599 | 924 378 | 934 642 | 925 958 |
| Nombre moyen d'emplacements par terrain | 108,9 | 109,8 | 110,1 | 110,2 | 110,1 | 110,3 | 110,1 | 110,3 | 110,6 | 111,5 | 114,3 | 113,8 |

Source : Insee - direction du Tourisme

Une mutation du secteur avec l'essor des emplacements équipés

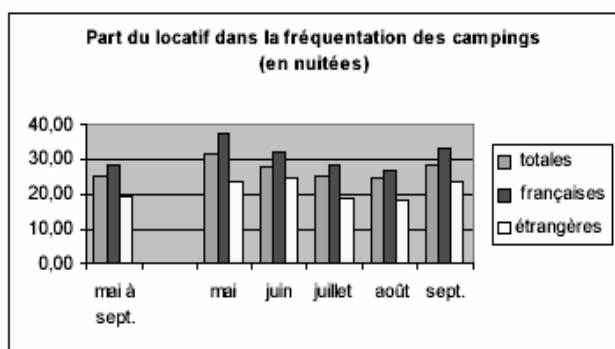
Le nombre des emplacements de passage diminue régulièrement au profit d'emplacements résidentiels loués à l'année 335 campings classés offrent uniquement des emplacements loués à l'année, principalement dans le Nord de la France. Parmi les emplacements de passage, le nombre des emplacements locatifs équipés d'un hébergement (chalet, bungalow, mobil home, habitation légère de loisir) progresse au détriment des emplacements nus classiques de camping.

C'est la demande en mobil-homes qui tire la courbe ascendante des investissements : les emplacements locatifs équipés se multiplient avec 1000 mobil-homes vendus, soit une croissance du parc de 2 200% en 15 ans.

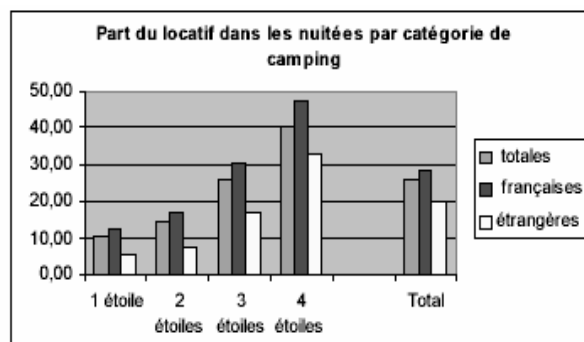
Les emplacements équipés constituent 15% de l'offre totale d'emplacements en 2004. On les retrouve plutôt dans les campings de catégorie supérieure : dans les quatre étoiles, ils représentent 30 % de l'offre. Par ailleurs, ils se concentrent dans les régions littorales ouest et sud.

Plus souvent occupés, ces emplacements sont aussi plus remplis : le nombre moyen de personnes sur les emplacements locatifs est supérieur de 25 % à celui observé sur les emplacements nus. Les séjours y sont également plus longs. Au total, les nuitées réalisées sur les emplacements locatifs représentent 26 % de la fréquentation des campings. Cette proportion augmente avec le niveau de confort du terrain.

Enfin, les emplacements locatifs permettent aux campings d'accroître leur occupation en avant et arrière-saison.



Source : INSEE – Direction du Tourisme



Source : INSEE – Direction du Tourisme

6.4.4.3 Caractéristiques de la fréquentation

Une fréquentation en hausse en 2005

L'ensemble du marché de l'hôtellerie de plein air a bénéficié en 2005 d'une croissance de la fréquentation : augmentation du nombre de séjours de 3,6% par rapport à 2004, et augmentation du nombre de nuitées de 3,2% (source : INSEE, 2005).

Une différence de consommation est perceptible selon l'origine de la clientèle. La clientèle française tend à multiplier le nombre de séjours (+4,4% entre 2004 et 2005) en diminuant leurs durées (-1,1% entre 2004 et 2005) tandis que la clientèle étrangère tend à allonger la durée moyenne de ses séjours (5,01 jours en 2004 pour 5,8 jours en 2005).

Une clientèle française et européenne

En 2005, la clientèle d'origine étrangère représentait 36% des nuitées en camping et était quasi-totalement d'origine européenne notamment des pays suivants : les Pays-Bas (39,7%), le Royaume-Uni (18,5%), l'Allemagne (17,3%) et la Belgique (8,9%).⁶

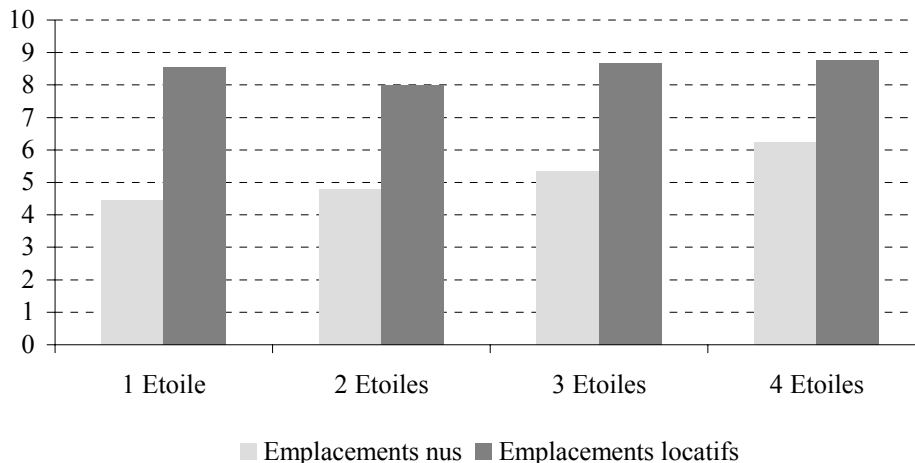
Une fréquentation variable suivant le type de camping

La durée moyenne du séjour est également variable selon le type d'emplacement :

- pour les emplacements nus, la durée du séjour augmente en fonction du nombre d'étoiles du site,
- pour les emplacements locatifs, la durée moyenne est plus élevée mais peu sensible au nombre d'étoiles.

⁶ Ministère du tourisme, 2005.

Durée moyenne de séjour selon le type d'emplacement en 2005 (en jours)



Source : Insee - direction du Tourisme – mars 2006

6.4.5 La concurrence

6.4.5.1 Positionnement de PROMÉO et concurrence

Le Groupe intervient sur les trois domaines d'activité que sont : la promotion immobilière de logements neufs, l'immobilier d'investissement (bureaux / locaux d'activités), l'hôtellerie de plein air par l'exploitation commerciale de campings.

Le Groupe considère ne pas avoir actuellement de concurrent polyvalent présent de manière significative sur ses trois domaines d'activité. En revanche, le Groupe PROMÉO se trouve en face de concurrents identifiés sur chacune de ses activités.

6.4.5.2 Concurrence sur le marché de la promotion de logements neufs

Sur le marché de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également en région. Le marché est atomisé, avec près de 50 % de la production réalisée par 15 sociétés nationales, presque 50 % par plus de 600 opérateurs (Source : Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs).

Les plus importants des concurrents nationaux sont, dans le domaine de l'immobilier de loisir, Pierre et Vacances et dans l'immobilier traditionnel :

- Bouygues Immobilier
- Investissement :
 - o Akerys,
 - o Monné de Croix.
- Immobilier Mixte :
 - o Promogim,
 - o Kaufman & Broad,
 - o Nexity.

Au niveau régional, PROMÉO est en concurrence avec les implantations locales des acteurs nationaux, voire avec des acteurs régionaux (Pragma, Océanis Promotion, etc.). Il n'existe pas de concurrent strictement local d'une taille comparable à celle de PROMÉO.

6.4.5.3 Concurrence sur le marché de l'immobilier locatif de bureaux-activité

Au niveau national, ce marché est caractérisé par une logique de projets importants et localisés en majorité en région parisienne. PROMÉO étant principalement présent dans le Languedoc Roussillon et positionné sur des projets de taille intermédiaire, il ne connaît qu'une concurrence d'acteurs locaux : implantations régionales d'investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Consignation, banques, assurances) ou investisseurs privés.

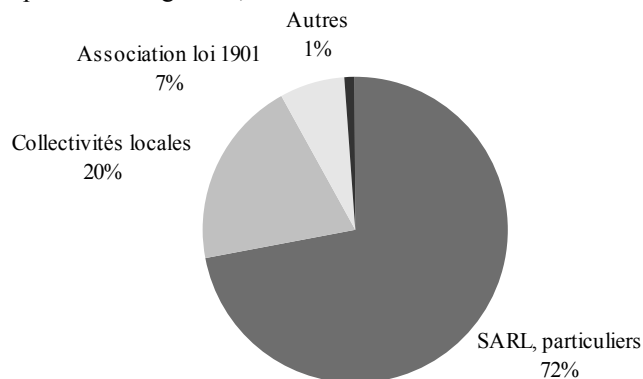
Sa politique de croissance opportuniste lui permet de ne pas rentrer dans une logique de concurrence forte.

6.4.5.4 Concurrence sur le marché de l'hôtellerie de plein air

Le mouvement continu d'amélioration de la qualité de l'offre dans l'hôtellerie de plein air est parallèle au développement d'un mode de gestion privé depuis une dizaine d'années. Les deux tiers des emplacements appartiennent aujourd'hui à des structures privées, qui sont majoritairement classés de deux à quatre étoiles.

Les terrains gérés par les collectivités territoriales sont essentiellement classés de une à trois étoiles et représentent environ un quart du marché. Le milieu associatif (ou comités d'entreprise) en détient environ 7%.

Répartition des emplacements totaux par mode de gestion, en 2005



Source : Insee 2005, Direction du Tourisme

Plusieurs chaînes oeuvrent sur le marché de l'hôtellerie de plein air :

- Yelloh Village au positionnement haut de gamme, sur le modèle des clubs de vacances. Créée en 2000, cette société anonyme regroupe 32 campings sous forme de sociétés franchisées réunies par un label, une charte qualité et une centrale de promotion et de réservation ;
- Sunelia positionné sur le segment du tourisme durable qui regroupe 18 sites d'hôtellerie de plein air dans un concept d'adhésion et de charte proche de celui de Yelloh Village ;
- Groupe André TRIGANO avec sa chaîne Campéoles (37 sites) qui a racheté également le groupement de village de vacances AREPOS.

L'objectif poursuivi par le Groupe consiste à bénéficier de l'effet d'échelle produit par le maillage d'un nombre important de sites, mais également d'atteindre un niveau de qualité à la hauteur du niveau de service souhaité par la clientèle.

6.5 ASSURANCES

Dans le cadre de ses activités, PROMÉO a souscrit un certain nombre de polices d'assurance destinées à couvrir les différents risques rencontrés.

Les polices d'assurances souscrites sont principalement les suivantes :

6.5.1 Assurances des risques de la construction

La loi du 4 janvier 1978 a institué une assurance obligatoire des risques de la construction destinée à couvrir la réparation des dommages « de nature décennale » lorsque l'ouvrage est un bâtiment. Un accord-cadre 2006 - IMMO FINANCES / CA2I COURTAGE / MAF ASSURANCES vise les chantiers ouverts et déclarés entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2006 ; pour les opérations individuelles ou collectives destinées à l'accession. Cet accord-cadre couvre :

- Dommage ouvrage (garanties obligatoires, garanties bon fonctionnement et garanties immatérielles). Il s'agit d'une assurance de chose qui est mise en oeuvre par le propriétaire. Elle permet la réparation directe du sinistre sans que les responsabilités soient discutées. Elle couvre les frais de réparation des dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages construits, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination ou qui affectent la solidité des éléments d'équipement indissociables de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et couvert au sens de l'article 1792-2 du Code Civil.
- Garanties constructeur non réalisateur (Garanties obligatoires et Garanties facultatives). Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de constructeur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité.
- Tous risques chantier (Garanties dommages et Responsabilité civile du maître d'ouvrage). Ce contrat garantit le Maître d'ouvrage, ainsi que l'ensemble des participants à l'opération, contre toute perte ou dommages accidentels aux ouvrages pendant la période de construction.

6.5.2 Assurances des risques de la promotion immobilière

- Assurance responsabilité civile professionnelle du promoteur immobilier IMMO FINANCES / COVEA RISKS : Cette assurance est valable pour la période du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006. Elle couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant au Groupe, en raison de dommages corporels et matériels garantis, subis par autrui et imputables à l'ensemble des activités déclarées (assurances des responsabilités civiles - garanties de base et garanties complémentaires, et assurance protection juridique).
- Protection juridique BATIPROMO - GROUPE IMMO FINANCES / CFDP ASSURANCES : Cette assurance comporte une assistance juridique et assurances frais de procès, et une garantie assistance levée de réserves.

6.5.3 Assurances activité hôtellerie de plein air

- Contrat multirisque camping société PERRET (Camping Le Castellans) / GAN : Cette assurance couvre la responsabilité civile des Hôteliers de plein air, l'incendie et les événements annexes, vandalisme, résultats d'exploitation, dégâts des eaux, vol, vol sur la personne, bris de glace, dommages aux matériels informatique et bureautique, garantie contre les risques de catastrophes naturelles, et l'assurance des véhicules terrestres à moteur - Flotte 4 roues
- Camping de l'Europe / AVIVA : Cette assurance vise les pertes d'exploitation, la responsabilité civile, la multirisque professionnelle, et la multirisque Mobil Home.
- Campings Domaine des Iscles - Sylvacane en Provence - Orée du Bois - Les Tours / SART : Cette assurance couvre les conséquences de la responsabilité civile de l'assuré, dans les limites prévues aux conditions générales et particulières ; l'incendie, la tempête, les catastrophes naturelles et le vol.

6.6 PRINCIPAUX REGIMES FISCAUX DESTINES A FAVORISER L'IMMOBILIER LOCATIF

L'activité de développement et de promotion de logement neufs a bénéficié de plusieurs dispositifs fiscaux successifs, en principe exclusifs les uns des autres, destinés à favoriser l'investissement locatif des particuliers.

Le principal dispositif en vigueur est le dispositif « Robien » mis en place en 2003 qui est venu assouplir le régime « Besson » qui existait depuis 1999. Le dispositif a fait l'objet d'une redéfinition « Robien recentré », prenant effet le 1er septembre 2006.

Depuis la loi du 13 juillet 2006, l'investisseur peut également bénéficier du dispositif « Borloo populaire ».

6.6.1 Dispositif « Robien »

L'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat codifié à l'article 31 I-1-h du Code général des impôts (« CGI ») a mis en place un dispositif permanent d'incitation fiscale en faveur des propriétaires bailleurs.

Ce régime s'adresse aux particuliers qui acquièrent des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou des logements vétustes à réhabiliter. L'immeuble doit être loué nu pendant une durée de neuf ans pouvant être prolongée de trois ans et servir de résidence principale au locataire. Enfin, le loyer consenti est plafonné à des montants fixés annuellement par décret.

Pour les investissements réalisés jusqu'au 1^{er} septembre 2006, ce dispositif permettait aux propriétaires de déduire de leurs revenus fonciers jusqu'à 65 % de leur investissement total sous la forme d'un amortissement portant sur l'investissement initial ainsi que sur les dépenses d'amélioration du logement et les frais de reconstruction et d'agrandissement. Cet amortissement est pratiqué sur quinze ans au rythme de 8 % par an au titre des cinq premières années puis de 2,5 % par an pour les quatre années suivantes.

Par la suite, le propriétaire peut encore bénéficier de l'amortissement à 2,5 % par an s'il choisit de prolonger le dispositif pour trois ans.

L'article 76 de la loi de finances no 2005-1719 pour 2006 supprime l'ancienne déduction forfaitaire de 6 % voire de 40 % pour la remplacer par la déduction des frais réels à laquelle s'ajoute une déduction de 26 % des revenus bruts pendant la période d'amortissement lorsque les logements sont donnés en location à des organismes d'insertion et mis à la disposition de personnes défavorisées (dispositif « Robien social ») et lorsque les logements sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) à compter du 1er janvier 2006.

Pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2006, le dispositif Robien est recentré, pour encourager la production de logements locatifs libres dans les zones au marché immobilier le plus tendu. Le « Robien recentré » est fiscalement moins avantageux : l'amortissement est limité à 50% du montant de l'investissement. Cet amortissement est pratiqué sur neuf ans non prorogeables au rythme de 6% par an au titre des sept premières années puis de 4% par an pour les deux années suivantes. Le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire.

6.6.2 Dispositif « Borloo populaire »

L'article 40, I-3° de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat codifié à l'article 31 I-1-I du CGI a mis en place un dispositif permanent d'incitation fiscale en faveur des propriétaires bailleurs destiné à compléter le dispositif « Robien recentré ».

Le dispositif « Borloo populaire » est réservé aux particuliers ayant opté pour le « Robien recentré » qui acquièrent des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou des logements vétustes à réhabiliter et destinés à la location à titre de résidence principale. L'immeuble doit être mis en location à des conditions de loyers plus restrictives que celles du « Robien » et à des locataires qui satisfont à certains critères de ressources fixés par décret.

Ce régime permet aux propriétaires d'un logement neuf de bénéficier, en sus de l'amortissement de 50% au titre du dispositif « Robien recentré », de deux avantages fiscaux supplémentaires :

- une déduction spécifique fixée à 30% du montant des revenus bruts applicable pendant la période d'engagement de location, et
- la prolongation l'engagement de location par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans afin de bénéficier ainsi d'un complément de déduction de 7,5% ou 15% du prix d'acquisition au rythme de 2,5% par an.

6.6.3 Dispositif « Borloo ancien »

L'article 39 II et III de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a mis en place un nouveau dispositif en faveur des logements donnés en location dans le cadre d'une convention dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social conclue avec l'Agence nationale de l'habitat.

Ce régime s'adresse aux particuliers qui donnent en location un logement nu et servant de résidence principale au locataire pendant toute la durée de la convention.

Ce dispositif permet aux propriétaires de bénéficier d'une déduction spécifique fixée à 30% pour une location entrant dans le cadre d'une convention conclue dans le secteur intermédiaire, et d'une déduction spécifique fixée à 45% pour une location entrant dans le cadre d'une convention conclue dans le secteur social.

6.6.4 Dispositif « Demessine»

La loi de finances n° 98-1267 du 30 décembre 1998 a instauré un régime fiscal particulier pour les investissements immobiliers locatifs réalisés dans des résidences ou meublés de tourisme situés dans certaines zones du territoire.

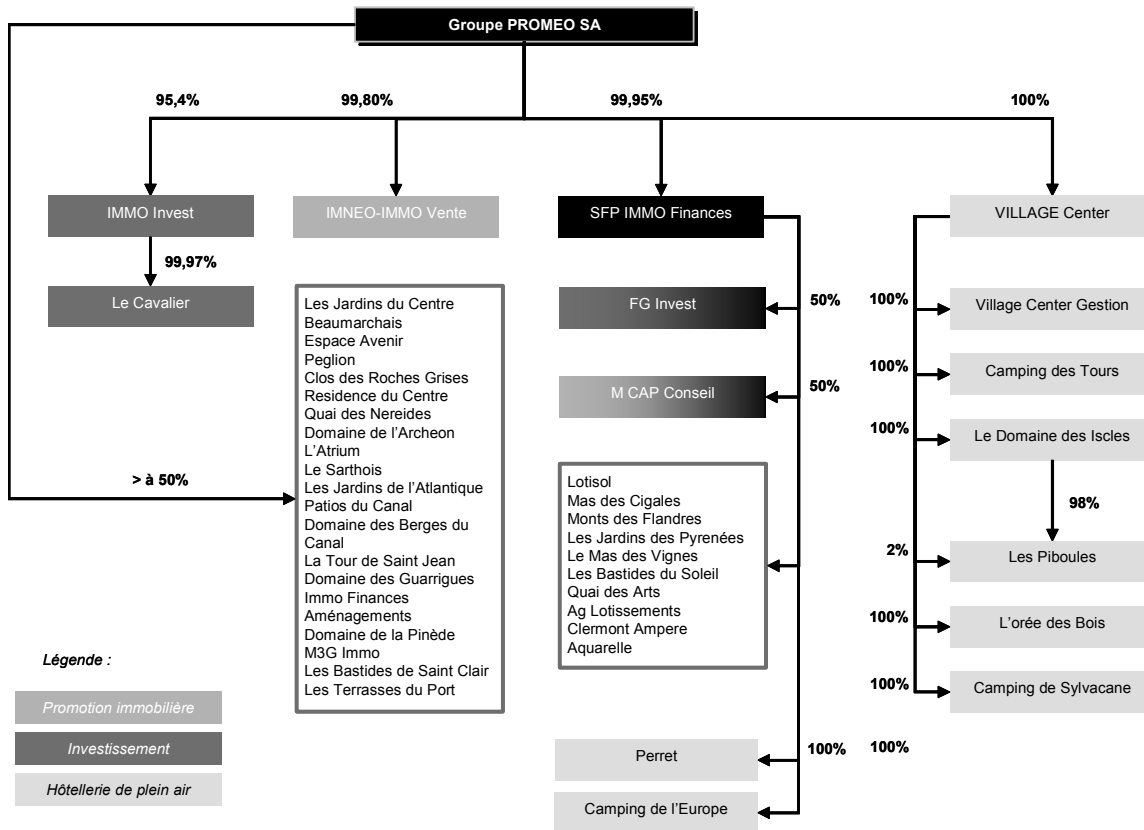
Ce régime s'adresse aux particuliers qui acquièrent des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement situés dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), dans une commune concernée par les fonds structurels européens ayant moins de 5000 habitants, ou dans le périmètre d'une agglomération nouvelle créée en application de la loi n° 70-610 du 10 juillet 1970 ou qui acquièrent des logements achevés avant le 1er janvier 1989 faisant l'objet de travaux de réhabilitation et situés dans des résidences de tourisme sises dans les stations classées. L'immeuble doit en outre être loué nu pendant une durée minimum de neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme et la location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou dans le mois qui suit la date d'achèvement des travaux.

Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25% du prix d'acquisition hors taxes en cas d'acquisition d'un logement neuf et à 20% du prix d'acquisition hors taxes augmenté du coût de travaux de réhabilitation en cas d'acquisition d'un logement achevé avant le 1er janvier 1989, plafonnée à 50 000 € pour une personne seule ou à 100 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS. Cette réduction est étalée sur six ans à raison d'un sixième par an.

6.6.5 Régime fiscal des SIIC

PROMEIO n'entend pas, à la date d'enregistrement du présent document de base, mettre en œuvre les réorganisations nécessaires pour opter pour le régime fiscal des SIIC.

7 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE



8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

Le Groupe est propriétaire ou locataire des différents locaux dans lesquels il exerce ses activités.

Liste des implantations de la société Groupe Proméo S.A.

| Locaux, Adresse et Surface (en m ²) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|---|-------------------------|---------------------------------------|
| Sète (Hérault) 3, Quai de la République 500 m ² | Mise à disposition à titre gratuit par sa filiale SFP Immo Finances | Bureaux Siège social | / |

Liste des implantations des principales filiales

SARL Immo Invest

| Locaux Adresse et Surface (en m ²) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|--|---|---|
| Sète (Hérault) 3, Quai de la République 500 m ² | Mise à disposition à titre gratuit par SFP Immo Finances | Bureaux | / |
| Sète (Hérault) 11, Quai Adolphe Merle 10 m ² | Mise à disposition à titre gratuit | Bureaux | / |
| Mauguio (Hérault) La Croix du Sud 230 rue St Exupéry Terrain : 1 870 m ² Bâtiment : 747 m ² | Propriétaire | Terrain à bâtir Plateau technique et bureaux | <u>HC BPM</u> : 457.347 € + 91.469 € Effet jusqu'au 5/03/2015 |
| Mauguio (Hérault) L'oiseau Blanc 166, rue Ch. Nungesser Terrain à bâtir : 1 769 m ² Bâtiment : 851 m ² | Propriétaire | Bureaux | <u>PPD BPM</u> : 487.837 € + 97.567 € Effet jusqu'au 5/01/2016 |
| Mauguio (Hérault) Le Biplan 364, rue Ch. Nungesser Terrain : 1 102 m ² | Propriétaire | Terrain à bâtir Destination : bâtiments | <u>PPD BPM</u> : 45.735 € + 9.147 € <u>HC BPM</u> : 198.184 € + 39.637 € Effet jusqu'au 5/01/2016 |
| Mauguio (Hérault) Le Rajol 95, rue de Rajol 2 562 m ² | Propriétaire | Terrain et immeuble construit Destination : bureaux | <u>PPD BPM</u> : 99.092 € + 14.864 € Effet jusqu'au 5/07/2013 <u>HC BPM</u> : 68.602 € + 10.290 € Effet jusqu'au 5/07/2013 <u>HC BPM</u> : 91.469 € + 18.294 € Effet jusqu'au 5/03/2014 |
| Sète (Hérault) Les Sommets 4, rue de Dublin Terrain : 2 591 m ² | Propriétaire | Terrain et immeuble Destination : bâtiment à usage professionnel | <u>PPD BPM</u> : 381.122 € + 76.224 € <u>HC BPM</u> : 418.420 € + 83.684 € Effet jusqu'au 5/01/2015 |

| | | | |
|--|--|---|---|
| Lattes (Hérault) Météor Rue St Exupéry 4 923 m ² | Crédit-bail du 19/01/2006 | Terrain à bâtir Destination : bureaux | / |
| La Grande-Motte (Hérault) Le Forum Quai d'Honneur 1 677 m ² | Contrat d'occupation longue durée, propriété de murs commerciaux faisant l'objet d'un contrat d'amodiation Echéance le 31/12/2050 | Commerces | / |
| Castelnau-Le-Lez (Hérault) Montpellier 6 1460 et 1464, Av. de L'Europe Construction environ 700 m ² | Propriétaire | Locaux d'activité et Bâtiment à usage locatif | <u>PPD CEP Languedoc Roussillon :</u> 411.613 € + 82.322 € Effet jusqu'au 5/11/2019 <u>HC CEP Languedoc Roussillon :</u> 288.387 € + 57.677 € Effet jusqu'au 5/11/2019 |
| St Jean de Vedas (Hérault) Mermoz Parc d'activité La Peyrière 1 136 m ² | Crédit-bail de 12 ans Du 01/07/2005 au 30/06/2017 | Bureaux et locaux d'activité Sous-location jusqu'au 31/01/2014 | / |
| St Jean de Vedas (Hérault) Arc en Ciel Parc d'activité La Peyrière 1 574 m ² | Propriétaire | Bail commercial de neuf ans, avec prise d'effet au 1 ^{er} /11/2004 | / |
| Montpellier (Hérault) 1702 B, rue de St Priest ZAC Parc Euromédecine 2 526 m ² | Crédit-bail immobilier de 12 ans A compter du 15/06/2005 | Locaux d'enseignement Sous-location Du 17/06/2005 au 16 Juin 2017 | / |
| Nice (Alpes Maritimes) Les Hibiscus 27,29, Av. Auguste Vérola 148,150,152 bd des Jardiniers 1 049.30 m ² | Crédit-bail immobilier Du 17/06/05 au 16/06/2017 | Locaux d'enseignement | / |
| Sète (Hérault) Le Dublin 5, rue de Dublin 1 150 m ² | Crédit-bail immobilier de 12 ans A compter du 22/09/2006 | Locaux d'activité Sous-location sous forme de baux précaires | / |
| St Jean de Vedas (Hérault) Le Diamant Parc d'activité La Peyrière 990 m ² | Crédit-bail de 12 ans A compter du 15/09/2006 | Bureaux Sous-location en vertu d'un bail de six ans | / |

SARL Imnéo Immo Vente

| Locaux Adresse et Surface (en m2) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|--|-----------------|--|
| Sète (Hérault) Les 3 Sommets 4, rue de Dublin 400 m ² | Bail commercial de neuf ans A compter du 2/01/2003 | Bureaux | / |
| Neuilly sur Seine (Hauts de Seine) 192, Av Ch. de Gaulle 60 m ² environ + parking | Bail de sous-location de 22 mois et 12 jours du 19/09/2005 au 31/07/2007 | Bureaux | / |

SARL SFP Immo Finances

| Locaux Adresse et Surface (en m2) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|--|---|--|
| Sète (Hérault) 3, Quai de la République 500 m ² | Propriétaire | Atelier et bureaux | <u>HP spéciale BPM</u> à hauteur de 175 00 € Effet jusqu'au 15 mars 2009 <u>PPD BPM</u> à concurrence de la somme payée principale et accessoire Effet jusqu'au 15 mars 2009 |
| Sète (Hérault) 11, Quai Adolphe Merle | Mise à disposition à titre gratuit | Bureaux | / |
| Paris (75017) 1 bis, Av Mac Mahon 120 m ² environ | Bail commercial de neuf ans à compter du 01/10/2004 | Bureaux | / |
| Eze (Alpes Maritimes) Route Nationale 7 Terrain : 3,25 ha | Propriétaire | Terrain en vue d'une promotion | / |
| Beausoleil (Alpes Maritimes) 4, rue du Mt Agel 30m ² | Propriétaire | Habitation | <u>HP Trésor Public</u> en instance d'enregistrement |
| Sète (Hérault) Le Don Juan 10 et 11, bd D. Casanova 22 m ² | Propriétaire | Immeuble à usage d'habitation et locaux à usage commerciaux | / |
| Sète (Hérault) 58, Quai du Bosc Terrain de 1 205 m ² | Propriétaire | Local à usage commercial ou professionnel | / |
| Les Saintes (Terre-de-Haut) Guadeloupe Le Coco Playa Rue Benoît Cassin 501 m ² | Propriétaire | Local commercial | / |

Un crédit de 900 000 euros a été accordé à la SARL SFP Immo Finances par la Banque Populaire du Midi le 8 Novembre 2004 pour une durée de 24 mois afin de financer l'acquisition d'un terrain bâti et non bâti à usage de terrain de camping pour 850 000 euros et l'achat du fond de commerce pour 100 000 euros. Il s'agit d'une réserve foncière pour une résidence de tourisme en cours de réalisation. Le terrain a été vendu à la SARL MAS DES CIGALES.

Un crédit de 1 097 500 euros a été accordé à la SARL SFP Immo Finances par la banque Populaire du Midi le 2 Juin 2004 pour une durée de 48 mois afin de financer l'acquisition et les travaux de viabilisation d'un ensemble immobilier avec bâti en la commune d'Egleton et Rosiers d'Egleton. Il s'agit d'une résidence de tourisme en cours de réalisation avec la SARL DOMAINE DU BOSQUET.

Un crédit de 500 000 euros a été accordé à la SARL SFP Immo Finances par la Banque Populaire du Midi le 11 Février 2005 afin de financer l'acquisition d'un ensemble immobilier au Mans, 217 et 219, rue H. Barbusse. Il s'agit d'une promotion par la SARL LE SARTHOIS.

SAS Village Center

| Locaux Adresse et Surface (en m2) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|--|-----------------|--|
| Sète (Hérault) 3, Quai de la République 500 m ² | Mise à disposition à titre gratuit par SFP IMMO FINANCES | Bureaux | / |

SARL Les Patios du Canal SARL Le Beaumarchais SARL Les Berges du Canal

| Locaux Adresse et Surface (en m2) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|---------------------------------------|-----------------|--|
| Sète (Hérault) 11, Quai Adolphe Merle 8 m ² | Mise à disposition à titre gratuit | Bureaux | / |

SARL L'Atrium

| Locaux Adresse et Surface (en m2) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|---------------------------------------|-----------------|--|
| Sète (Hérault) 11, Quai Adolphe Merle 8 m ² | Mise à disposition à titre gratuit | Bureaux | / |

Un crédit de 1 500 000 euros a été accordé à SARL L'Atrium par la Société Générale, Agence CIG, le 29 Juin 2004 en vue de financer une partie de la réalisation d'un ensemble immobilier de bâtiments collectifs totalisant 96 logements à Dax (40 100). Le prix de revient de cette opération est de 11 263 465 euros. A la date d'enregistrement du présent document de base, ce programme a été entièrement vendu et le crédit contracté a été remboursé.

SAS Perret

| Locaux Adresse et Surface (en m2) | Durée du bail et date d'expiration | Usage principal | Privilèges et hypothèques (août 2006) |
|---|---|---|--|
| Sète (Hérault) Château de Villeroy, RN 112 243 318 m ² | Crédit-bail de 15 ans A compter du 31/ 12/1997 | Terrain de camping Activités commerciales et loisirs annexes | / |

Cet actif immobilier était détenu initialement par la S.A.S. Le Castellas, en cours de dissolution avec transfert universel de patrimoine à la S.A.S. Le Perret.

PPD : Privilège de prêteur de deniers (principal + accessoires)

HC : Hypothèque conventionnelle (principal + accessoires)

BPM : Banque Populaire du Midi

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| Eléments de comptes de résultat consolidés | 31 décembre | | | Six mois au 30 juin | |
|---|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2005 | 2006 |
| | (en milliers d'euros) | | | (en milliers d'euros) | |
| PRODUITS | | | | | |
| Chiffre d'affaires net | 40 487 | 61 557 | 76 306 | 38 482 | 32 067 |
| Production stockée | 2 729 | 394 | 654 | 770 | 909 |
| Production immobilisée | 56 | 82 | 118 | | |
| Subventions d'exploitation | 24 | 1 | 30 | | -0 |
| Reprises sur provisions, amortissements, transfert | 116 | 105 | 96 | 173 | 34 |
| Autres produits | 74 | 216 | 183 | 118 | 691 |
| Total | 43 486 | 62 355 | 77 387 | 39 543 | 33 701 |
| CHARGES | | | | | |
| Achats de marchandises | 32 826 | 42 798 | 49 714 | 29 687 | 20 117 |
| Variation de stock de marchandises | -3 782 | 934 | -1 462 | -1 306 | -105 |
| Achat de mat. pre. et autres approvisionnements | 140 | 35 | 17 | 11 | 14 |
| Variation de stock de matières premières | 3 | -1 125 | | 26 | 536 |
| Autres achats & charges ext. | 5 979 | 5 795 | 10 261 | 4 403 | 7 165 |
| Impôts, taxes et vers. assim. | 671 | 499 | 647 | 275 | 365 |
| Salaires et traitements | 1 551 | 1 636 | 2 504 | 1 132 | 1 557 |
| Charges sociales | 547 | 611 | 816 | 382 | 572 |
| Amortissements et provisions | 1 079 | 1 072 | 1 957 | 777 | 1 236 |
| Autres charges | 14 | 3 | 187 | 0 | 158 |
| Total | 39 027 | 52 257 | 64 641 | 35 387 | 30 542 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 4 460 | 10 098 | 12 746 | 4 156 | 3 159 |
| Produits financiers | 344 | 181 | 107 | 72 | 50 |
| Charges financières | 1 157 | 1 184 | 1 219 | 642 | 817 |
| RESULTAT FINANCIER | -812 | -1 003 | -1 112 | -570 | -767 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 3 647 | 9 095 | 11 634 | 3 586 | 2 392 |
| Produits exceptionnels | 1 823 | 378 | 2 091 | 152 | 2 053 |
| Charges exceptionnelles | 1 228 | 561 | 1 660 | 24 | 1 493 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 595 | -182 | 431 | 128 | 560 |
| Impôts sur les bénéfices | 1 517 | 3 036 | 4 046 | 1 347 | 1 022 |
| RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES | 2 725 | 5 877 | 8 019 | 2 367 | 1 931 |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 23 | | 15 | 33 | 33 |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 122 | 3 | 185 | 6 | 168 |
| RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE | 2 625 | 5 879 | 7 850 | 2 405 | 1 796 |
| RESULTAT GROUPE | 2 421 | 5 537 | 7 285 | 2 065 | 1 620 |
| RESULTAT HORS GROUPE | 205 | 342 | 565 | 341 | 176 |

9.2 COMPARAISON DES RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2005 ET 30 JUIN 2006

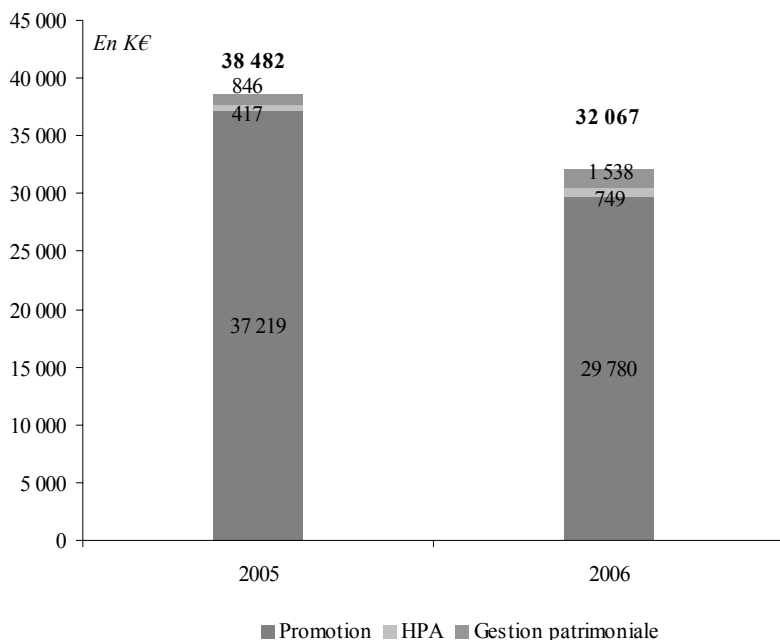
Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires enregistré, au 30 juin 2006, une baisse de 17% par rapport à la même période de 2005. Cette baisse provient essentiellement de l'activité de promotion, dont le chiffre d'affaires passe de 37 218 k€ au 30 juin 2005 à 29 780 k€ au 30 juin 2006, soit une baisse de 20%. Elle s'explique par un décalage dans la mise en route des programmes de promotions, les lancements intervenus au cours de ce semestre ayant été concentrés sur la fin de la période. Les comptes sont en effet directement liés, pour la partie promotion, par la date de lancement des programmes, le chiffre d'affaires étant comptabilisé à l'avancement, au prorata des coûts des travaux réalisés et acceptés par les clients par rapport au montant total des travaux prévu. Au contraire, le premier semestre 2005 avait été marqué par un rythme de lancements plus régulier et comprenait une opération très importante, en région parisienne, ce qui induit un effet de base défavorable. En terme de nombre de lots vendus au cours du semestre, seul un léger tassement est observé, avec 314 lots vendus au cours du 1^{er} semestre 2006, contre 331 lors du 1^{er} semestre 2005. L'activité promotion a en effet pâti d'un certain attentisme des investisseurs vis-à-vis du changement fiscal intervenu en début d'année (apparition du dispositif « Borloo Populaire », réforme du dispositif « De Robien »). Cet attentisme a ralenti l'activité commerciale du Groupe au cours des premiers mois de l'année, le redémarrage observé en fin de semestre n'ayant pas totalement compensé le retard pris en début de semestre. Ainsi le chiffre d'affaires d'une partie des programmes lancés au 1^{er} semestre 2006 sera comptabilisé au cours du 2^{ème} semestre.

L'activité hôtellerie de plein air est en hausse de 79,4%, passant de 417k€ au 30 juin 2005 à 748k€ au 30 juin 2006. Cette progression s'explique par l'évolution du périmètre par rapport à l'exercice 2005, avec l'intégration de 4 nouveaux campings représentant 832 emplacements supplémentaires, soit +64%. Il est à noter que l'hôtellerie de plein air constitue une activité à la très forte saisonnalité, son chiffre d'affaires étant réalisé pour près de 95 % au 3^{ème} trimestre de l'année civile. Le chiffre d'affaire enregistré au 1^{er} semestre n'est donc pas significatif.

L'activité foncière a, quant à elle, connu une croissance de son chiffre d'affaires de 82% par rapport à la même période de l'an dernier, à 1 538k€. Cette progression est cependant ramenée à 24,1% si on exclut 488k€ correspondant à la refacturation à Sogebail des travaux d'un immeuble en construction qui sera cédé au crédit bailleur en fin d'opération. Cette évolution est en ligne avec celle des surfaces locatives, passées de 13.900 m² au 30 juin 2005 à 18.500 m² au 30 juin 2006 (+33%), compte tenu de la variation d'une année sur l'autre du taux de vacance.

Evolution du chiffre d'affaires par activité aux 1^{ers} semestres 2005 et 2006



Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont diminué de 13,7% au 30 juin 2006. Corrigées de l'activité hôtellerie de plein air, dont le périmètre - et donc les charges - ont connu une progression de 66,1%, passant de 2 130k€ au 30 juin 2005 à 3 538k€ au 30 juin 2006, les charges d'exploitation varient à la baisse de 18,8 %. L'analyse hors hôtellerie de plein air montre pour l'ensemble des achats une baisse de 21% à comparer à la baisse de 18% du chiffre d'affaires. Cette baisse s'explique par l'avancement de programmes de taille plus importante au cours du premier semestre 2006 par rapport au premier semestre 2005, tel que « Espace Avenir » et « Le Sarthois », qui ont permis la réalisation d'économies d'échelle. Les salaires et traitements ont également progressé de 37,5%, en raison de la structuration du groupe (renforcement de l'équipe de direction de l'activité d'hôtellerie de plein air et des équipes commerciales d'IMNEO).

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation ressort à 3 159k€ contre 4 156k€, en raison de l'aggravation de la perte d'exploitation de l'hôtellerie de plein air, consécutive à l'entrée dans le périmètre de 4 nouveaux campings. L'hôtellerie de plein air est en effet structurellement déficitaire au premier semestre de l'année civile, le Groupe devant engager des dépenses (entretien, préparation des terrains préalable à l'ouverture, paie du personnel permanent, etc) alors que l'essentiel des recettes est comptabilisée au second semestre. La contribution négative de l'hôtellerie de plein air au résultat d'exploitation est de -1 661 k€ au 30 juin 2005 contre -2 781 k€ au 30 juin 2006.

Considéré hors activité hôtellerie de plein air, la marge d'exploitation progresse de 15,3% au 30 juin 2005 à 19 % au 30 juin 2006, à 4 819k€.

En promotion l'amélioration du résultat d'exploitation s'explique par des marges plus importantes sur plusieurs programmes d'envergure.

L'activité gestion patrimoniale (foncière) passe d'un taux de marge d'exploitation de 53%, qui incluait des surloyers en 2005, à un taux de 36% en 2006. Corrigé des éléments non récurrents comme la facturation de surloyers à l'entrée d'un locataire ou d'opérations de marchand de biens, l'activité gestion patrimoniale dégage au 30 juin 2005 comme au 30 juin 2006 un taux de marge d'exploitation de l'ordre de 43%, comparable à celui constaté au 31 décembre 2005.

Répartition du résultat d'exploitation par activité aux 1^{ers} semestres 2005 et 2006

| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| En K€ | 30/06/2005 | 30/06/2006 | Variation % |
| Promotion | 5 366 | 5 388 | 0,4% |
| Hôtellerie Plein Air | -1 661 | -2 781 | 67,5% |
| Gestion Patrimoniale | 450 | 552 | 22,7% |

Marge d'exploitation par activité aux 1^{ers} semestres 2005 et 2006

| MARGE D'EXPLOITATION | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| En K€ | 30/06/2005 | 30/06/2006 | Variation % |
| Promotion | 14,4% | 18,1% | 28,6% |
| Hôtellerie Plein Air | ns | ns | ns |
| Gestion Patrimoniale | 53,2% | 35,9% | -32,5% |

Résultat financier

Le résultat financier de PROMÉO est marqué en 2006 par une variation de 34%, de -570 K€ à -767 K€. Il s'explique essentiellement par l'augmentation des intérêts et charges assimilées, due à l'accroissement de l'endettement financier au premier semestre 2006 par rapport au premier semestre 2005. Au 30 juin 2006, celui-ci est en hausse de 24% par rapport au 30 juin 2005, cette évolution pouvant cependant masquer une utilisation plus intensive des crédits d'accompagnement pour l'activité promotion, sur des courtes périodes, en fonction de l'évolution des programmes de construction.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel ressort à 560 k€ correspondant pour l'essentiel à l'opération de *lease back* de l'immeuble de la SCI « Le Cavalier » de l'activité gestion patrimoniale (foncière).

Résultat net consolidé part du groupe

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2006 s'élève à 1 620 K€ contre 2 065 k€ au 30 juin 2005.

9.3 COMPARAISON DES EXERCICES 2004 ET 2005

Chiffre d'affaires

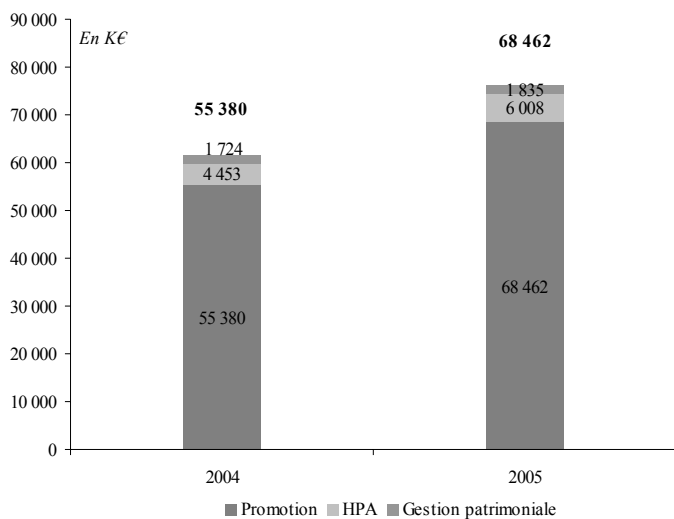
Le chiffre d'affaires du Groupe a connu une progression de près de 24% sur l'exercice 2005 et ressort à 76,3 millions d'euros.

Cette évolution s'explique principalement par la croissance de l'activité de promotion en hausse de 13,1 millions d'euros, soit 24% de croissance qui profite du dynamisme commercial d'IMNÉO dont les ventes sont passées de 302 lots en 2004 à 685 lots en 2005. L'augmentation plus rapide du nombre de lots commercialisés (+126%) s'explique par le mode de reconnaissance du chiffre d'affaires, qui ne s'effectue qu'à l'avancement des travaux, bien que la vente d'un lot soit certaine dès la signature de l'acte définitif. La contribution d'IMNÉO au chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'est établie à 4 062 milliers d'euros en 2005 contre 45 milliers d'euros en 2004, ce chiffre correspond aux commissions perçues sur les ventes réalisées sur des programmes réalisés hors Groupe.

L'activité hôtellerie de plein air a également connu une progression d'environ 35% de son chiffre d'affaires, le périmètre n'ayant pas évolué par rapport à l'exercice 2004. Cette progression s'explique par la reprise en exploitation des commerces présents sur le Camping Perret (activité concédée au cours de l'exercice 2003) et une amélioration de l'exploitation commerciale de ses différents sites (légère augmentation du taux de remplissage, installation de mobil home).

L'activité foncière a, quant à elle, connu une croissance de son chiffre d'affaires limitée à 6%, malgré l'augmentation de la surface exploitée de 43,2% entre le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005. Ce décalage s'explique par un effet de base défavorable, le chiffre d'affaires 2004 incluant une opération réalisée en tant que marchand de biens (programme « le Forum »). Retraité de cet élément non récurrent, la progression de chiffre d'affaires aurait été en ligne avec celle de l'augmentation de la surface mise en location.

Evolution du chiffre d'affaires par activité 2004-2005



Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont progressé de 23,7% sur l'exercice 2005 en ligne avec le chiffre d'affaires. Les achats de marchandises ont connu une croissance limitée à 16,2 % en raison d'une variation des stocks, la consommation marchandise et de matières premières ayant crû de 13,2%. Les autres achats et charges externes ont augmenté pour leur part de 77%, en raison des frais de commercialisation enregistrés par IMNÉO. Ceux-ci sont en effet conditionnés par le volume des ventes (commissions versées aux intermédiaires), et peuvent donc connaître un décalage par rapport au chiffre d'affaires, qui n'est reconnu qu'à l'avancement. La progression des frais de commercialisation se révèle inférieure à celle des ventes de lots (+126%) grâce à l'efficacité du modèle économique d'IMNÉO. Par ailleurs, ce poste inclut des dépenses engagées par la Société dans le cadre d'opérations de promotion (études préalables, dépollution, etc.) avant la constatation d'un avancement sur le programme. Dès reconnaissance d'un chiffre d'affaire, ces dépenses sont réaffectées dans le poste « achats de marchandises ». L'ampleur de ce phénomène comptable, qui n'a pas d'incidence sur le montant global des charges d'exploitation, est variable d'une année sur l'autre selon le nombre des programmes en phase de démarrage à la date de clôture. Les salaires et traitements ont également évolué de 53%, l'activité hôtellerie de plein air faisant davantage appel au personnel après réintégration en interne de l'exploitation de certains commerces et IMNÉO ayant procédé à plusieurs recrutements.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'établit au 31 décembre 2005 à 12 746 K€ contre 10 098 K€ en 2004, soit une progression de 26,2% sur l'exercice. Les marges d'exploitation par activité ont été stables pour la promotion, la hausse des coûts de commercialisation étant compensée par une meilleure gestion des achats de marchandises, et pour l'hôtellerie de plein air grâce à l'amélioration du coefficient de remplissage et malgré la hausse de 50% des coûts de personnel. La marge d'exploitation de l'activité d'investissement (foncière) ressort en nette progression, passant de 22% à 42%. Cette variation est liée au surloyer facturé au cours de l'exercice 2005 au locataire du programme Le Forum pour les travaux d'aménagement des locaux (le montant de ces travaux ayant été immobilisé).

Répartition du résultat d'exploitation par activité 2004-2005

| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| En K€ | 2004 | 2005 | Variation % |
| Promotion | 8 657 | 10 543 | 22% |
| Hôtellerie de Plein Air | 1 066 | 1 441 | 35% |
| Gestion Patrimoniale (Foncière) | 375 | 763 | 103% |

Marge d'exploitation par activité 2004-2005

| MARGE D'EXPLOITATION | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| | 2004 | 2005 |
| Promotion | 15,6% | 15,4% |
| Hôtellerie de Plein Air | 23,9% | 24,0% |
| Gestion Patrimoniale (Foncière) | 21,8% | 41,6% |

Résultat financier

Le résultat financier de PROMÉO est marqué en 2005 par une baisse de 11%, de -1 003 K€ à -1 112 K€. Il s'explique essentiellement par l'augmentation des intérêts et charges assimilées (+4,96%).

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, à la fin de l'exercice 2004, était de -182 K€ contre 431 K€ en 2005. Les produits exceptionnels ont augmenté sur l'exercice 2005 en raison de la cession de deux actifs corporels qui représentent 85% du total des produits exceptionnels (2 091 K€). Les actifs cédés sont des biens immobiliers de la société IMMO INVEST qui ont généré des plus values.

Résultat net consolidé part du Groupe

Le résultat net consolidé part du Groupe 2005 s'élève à 7 285 K€, en croissance de 31,6% par rapport à l'exercice précédent.

9.4 COMPARAISON DES EXERCICES FISCAUX 2003 ET 2004

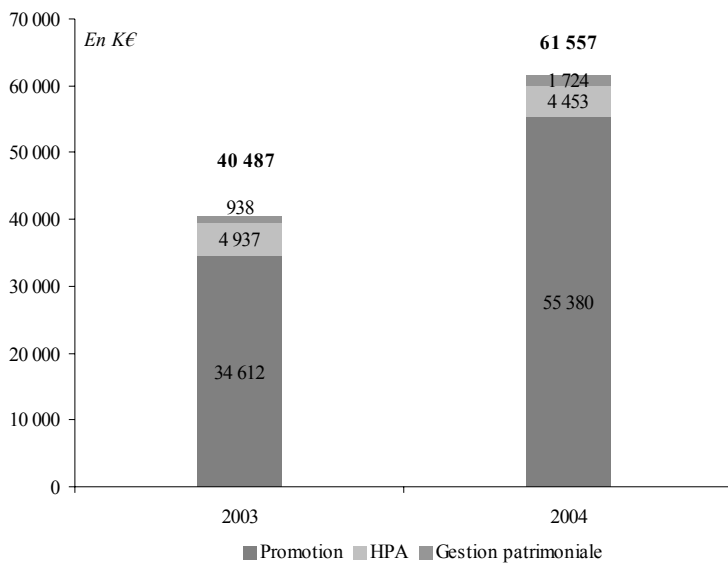
L'exercice 2004 est par ailleurs marqué par l'intensification de la stratégie de diversification, après l'achat de deux sites d'hôtellerie de plein air en 2002 et 2003, dont un, d'une capacité de 300 emplacements, exploité en direct par le Groupe à partir de 2003, et un autre de 1 000 emplacements exploité directement par le Groupe en 2004. Comptablement, les deux sites ont cependant été consolidés à partir de 2003.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe a connu une progression de 52% sur l'exercice 2004, du fait essentiellement d'une augmentation de 60% du chiffre d'affaires de l'activité promotion.

Pour sa part, l'activité hôtellerie de plein air a baissé de 9,8% en raison de la mise en gérance temporaire (pour une durée d'un an) des commerces auprès d'une société extérieure au Groupe et a été compensée partiellement par une augmentation du chiffre d'affaires réservation.

Evolution du chiffre d'affaires par activité entre 2003 et 2004



Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont progressé de 34% seulement au cours de l'exercice 2004, à comparer à une progression du chiffre d'affaires de 52% sur la même période, qui s'explique par un amortissement plus important des coûts fixes et une meilleure négociation des opérations de promotions. Les achats de marchandises ont augmenté de 30,4 % tandis que les autres achats et charges externes sont restés stables. Les salaires et traitements, incluant les charges sociales, n'ont également évolué que de 7,1%, notamment en raison de l'extériorisation de la gestion des commerces d'un des sites d'hôtellerie de plein air, qui a conduit à une réduction des charges de personnel de cette branche de 26,5%.

Résultat d'exploitation

Cette maîtrise des dépenses a permis au Groupe d'enregistrer une marge d'exploitation en nette amélioration par rapport à l'exercice antérieur. Par activité, les marges d'exploitation des activités promotion et l'hôtellerie de plein air ont fortement progressé en 2004. L'activité gestion patrimoniale affiche quant à elle, un niveau de marge d'exploitation stable autour de 21% en 2003 et 2004. Cette stabilité masque néanmoins des éléments non récurrents sur les deux exercices, l'exercice 2003 ayant été pénalisé par des honoraires techniques liés à l'opération « le Forum », finalisée en 2004.

Répartition du résultat d'exploitation par activité 2003-2004

| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| En K€ | 2003 | 2004 | Variation % |
| Promotion | 3 783 | 8 657 | 129% |
| Hôtellerie Plein Air | 478 | 1 066 | 123% |
| Gestion Patrimoniale (Foncière) | 198 | 375 | 88% |

Marge d'exploitation par activité 2003-2004

| MARGE D'EXPLOITATION | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| | 2003 | 2004 |
| Promotion | 10,9% | 15,6% |
| Hôtellerie Plein Air | 9,7% | 23,9% |
| Gestion Patrimoniale (Foncière) | 21,2% | 21,8% |

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'est élevé à 595 K€ fin 2003 contre -182 K€ à la clôture de l'exercice 2004. Le résultat exceptionnel de 2003 s'explique essentiellement par un produit exceptionnel sur la vente d'un immeuble de la société IMMO INVEST à Montpellier. Le résultat exceptionnel de 2004 correspond à une créance irrécouvrable de 261 k€ et à des produits sur cessions d'actifs.

Résultat financier

Le résultat financier du Groupe présente une baisse en 2004 de 23,5%, qui s'explique par un effet de base défavorable. L'exercice 2003 avait en effet bénéficié, de manière non récurrente, du boni de liquidation d'une SARL liée à un programme immobilier, pour un montant de 166 K€. Par ailleurs, les charges financières sont demeurées relativement stables sur l'exercice 2004 puisqu'elles n'ont augmenté que de 2%. Elles représentent 1,9% du chiffre d'affaires en 2004 contre 2,9% en 2003, les dettes financières à long terme n'ayant que très peu varié.

Résultat net consolidé part du Groupe

Le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 5 537 K€ lors de l'exercice 2004 et est en croissance de 128% par rapport à l'exercice précédent.

10 TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 CAPITAUX

10.1.1 Capitaux propres

Le tableau ci-après retrace l'évolution des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2003 et le 30 juin 2006.

| <i>en milliers d'euros</i> | Capitaux propres consolidés part du Groupe |
|--|---|
| Situation nette au 31 décembre 2003 | 3 868 |
| Résultat de l'exercice | 5 537 |
| Augmentation de capital | |
| Distributions de dividendes | -60 |
| Autres mouvements | 254 |
| Situation nette au 31 décembre 2004 | 9 599 |
| Résultat de l'exercice | 7 285 |
| Augmentation de capital | 2 969 |
| Distributions de dividendes | -60 |
| Autres mouvements | -153 |
| Situation nette au 31 décembre 2005 | 19 640 |
| Résultat de la période | 1 620 |
| Augmentation de capital | |
| Distributions de dividendes | -721 |
| Autres mouvements | 40 |
| Situation nette au 30 juin 2006 | 20 579 |

10.1.2 Endettement financier

| <i>en milliers d'euros</i> | Clôture 30 juin | Exercice clos le 31 décembre | | |
|---|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
| Dettes bancaires à moyen terme | 19 574 | 17 955 | 15 580 | 16 959 |
| Crédits d'accompagnement + MB (1) | 12 771 | 7 120 | 9 761 | 9 341 |
| Autres dettes bancaires à court terme (2) | 4 781 | 3 914 | 2 910 | nd |
| Dettes bancaires | 37 126 | 28 989 | 28 251 | 26 300 |
| Emprunts et dettes financières divers (3) | 607 | 529 | 555 | 1 779 |
| Trésorerie et équivalent | 14 960 | 15 757 | 7 603 | 4 971 |
| Prêts aux sociétés apparentées (non consolidées) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Excédent net (endettement net) | (22 773) | (13 761) | (21 203) | (23 108) |

(1) Les crédits d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » accordées par les banques pour des opérations de promotion donnée + Marchand de Biens. Entre le 31/12/2005 et le 30/06/2006 le poste crédits d'accompagnement inclut pour environ 2 000 k€ de crédits liés à de nouvelles opérations de marchand de biens ; pour le solde de la variation, soit 3 650k€, il s'agit de crédits d'accompagnements sur le financement des opérations de promotions immobilières. Cette dernière variation est directement liée au niveau d'avancement des programmes de promotion.

(2) Comprenant la part court terme de la dette à moyen terme

(3) Les dettes financières diverses incluent le montant du dividende pour 720 k€ au 30/06/06.

Le poste emprunt affiche une variation de 1 130 k€ avec des remboursements sur la période de 2 163 k€, de nouveaux emprunts et variation des intérêts courus de 2 757K€ liés au financement des quatre nouveaux villages de vacances et pour 536 k€ d'emprunts des sociétés entrées dans le périmètre au 1er semestre 2006.

10.2 COMPARAISON DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE ET DE FINANCEMENT DU GROUPE

10.2.1 Flux de trésorerie des exercices clos les 31 décembre 2004 et 2005

| (en milliers d'euros) | 31 décembre | | Six mois au 30 juin | |
|--|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 2005 | 2004 | 2005 | 2006 |
| Flux de trésorerie liés à l'activité | | | | |
| Résultat net des sociétés intégrées | 7 285 | 5 537 | 2 066 | 1 620 |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie | | | | |
| Amortissements et provisions | 2 047 | 1 002 | 607 | 1 376 |
| Plus values de cessions | -670 | -113 | -134 | - 538 |
| Autres et produits sans incidence sur la trésorerie | - 1 | | | -3 |
| Marge brute d'autofinancement | 8 660 | 6 425 | 2 538 | 2 454 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 2 150 | -1 131 | -1 177 | -4 417 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ | 10 810 | 5 294 | 1 361 | -1 963 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | | | |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -8 203 | -3 536 | -3 775 | -2 183 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | | -416 | -131 | 4 |
| Prix de cession des éléments d'actifs cédés | 2 048 | 269 | 128 | 1 845 |
| Variations de périmètre | 232 | 713 | -269 | -4 315 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT | -5 923 | -2 970 | -4 047 | -4 649 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -60 | -60 | -60 | -721 |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | -380 | -360 | -380 | -1 |
| Augmentation de capital en numéraire | 2 969 | | | |
| Souscription de nouveaux emprunts et dettes financières diverses | 7 084 | 3 261 | 3 851 | 4 324 |
| Remboursement d'emprunts et dettes financières diverses | -3 655 | -3 159 | -1 351 | -3 352 |
| Variations des crédits d'accompagnement | -2 641 | 368 | -5 827 | 5 651 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT | 3 317 | 50 | -3 767 | 5 901 |
| VARIATION DE LA TRÉSORERIE | 8 204 | 2 374 | -6 453 | -711 |
| Trésorerie à l'ouverture | 7 265 | 4 891 | 7 265 | 15 469 |
| Trésorerie à la clôture | 15 469 | 7 265 | 812 | 14 757 |

10.3 COMPARAISON DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE ET DE FINANCEMENT DU GROUPE

10.3.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

Le tableau des flux de trésorerie fait apparaître un niveau élevé de trésorerie qui passe de 4 891 k€ du 1er janvier 2004 à 15 469 k€ au 31 décembre 2005.

Cette trésorerie tient en grande partie à la capacité d'autofinancement de l'entreprise, 8 660 k€ en 2005 soit 11,35% du chiffre d'affaires contre 6 425 k€ en 2004.

En 2005, la variation favorable du BFR provient d'une part, d'une baisse ponctuelle de la réserve foncière (décalage temporaire entre le lancement de nouveaux programmes et l'acquisition de nouveaux terrains) et de la construction de nouveaux programmes (paiement par les clients à l'avancement des travaux, selon un échéancier favorable au Groupe), et d'autre part de l'effet de la comptabilisation par la méthode à l'avancement.

| Eléments, en K€ | 30/06/2006 6 mois | 30/06/2005 6 mois | 31/12/2005 12 mois | 31/12/2004 12 mois |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| variation des stocks | -4 635 | 2 953 | 338 | -2 794 |
| variation des créances d'exploitation | -11 000 | -13 270 | -23 209 | 6 937 |
| variation des dettes d'exploitation | 11 235 | 8 436 | 24 930 | -5 567 |
| autres variations | -17 | 704 | 90 | 293 |
| BFR | -4 417 | -1 177 | 2 150 | -1 131 |

10.3.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Détails des principaux investissements au 1^{er} semestre 2006

Au cours du premier semestre 2006, le montant des investissements s'est élevé à près de 4 millions d'euros dont une grande partie dans l'hôtellerie de plein air. Dans le cadre de son activité patrimoniale (foncière), le Groupe a également réalisé l'acquisition de 45,4 % supplémentaires de la société Immo Invest, portant sa participation à 95,4 %.

| Objet | Activité | Montant |
|--|-------------------------|-----------------|
| Camping 4 étoiles / 28 Février 2006 | Hôtellerie de plein air | 1 116 317 euros |
| 3 Campings 3 étoiles / 14 Mars 2006 | Hôtellerie de plein air | 1 860 139 euros |
| Amélioration des infrastructures d'accueil | Hôtellerie de plein air | 378 000 euros |
| Rachat parts Immo Invest / 15 janvier 2006 | Groupe | 500 000 euros |

Détails des principaux investissements en 2005

En 2005, les flux d'investissements de 8 203 K€ en 2005 correspondent principalement à 3 980 K€ d'investissements dans l'immobilier locatif de la société Immo Invest, à 810 K€ pour l'acquisition du siège de la Société, à 2 228 K€ d'investissements dans des mobile homes pour les campings, à 460 K€ de voirie réseaux distribution (VRD) pour l'installation des mobile homes et à 447 K€ d'acquisition de terrains.

Détails des principaux investissements en 2004

En 2004, le montant des investissements s'est élevé à 3 536 K€ et correspond principalement aux investissements décrits dans le tableau ci-dessous.

| Objet / Date | Activité | Montant |
|---|-------------------------|-----------------|
| Mobil Home et aménagements | Hôtellerie de plein air | 1 961 000 euros |
| Ensembles de bureaux construits par Immo Invest | Activité foncière | 1 149 000 euros |

Détails des principaux investissements en 2003

En 2003, le montant des investissements correspond principalement à l'acquisition du Camping du Castellás pour un montant de 7 546 K€.

| Objet / Date | Activité | Montant |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Camping du Castellás 4 étoiles | Hôtellerie de plein air | 7 546 000 euros |
| Camping de l'Europe 4 étoiles | Hôtellerie de plein air | 2 383 490 euros |

10.3.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

En 2005, les opérations de financements ont consisté principalement en une augmentation de capital de 2 969 K€, en la souscription de nouveaux emprunts pour 7 084 K€ et le remboursement d'anciens emprunts pour 3 655 K€, les crédits d'accompagnement ont évolué en fonction des nouvelles mises en chantier.

En 2004, les opérations de financements ont consisté principalement en l'augmentation des dettes financières du Groupe PROMÉO d'un montant de 3,3 millions d'euros. En parallèle le Groupe a procédé au remboursement de 3,2 millions d'euros.

10.3.4 Sources de financement attendues pour les investissements futurs

La Société compte poursuivre sa politique d'acquisition et de développement. Ce développement sera financé notamment par les fonds levés lors de l'introduction en bourse. Le Groupe n'envisage pas de modifier significativement sa politique de financement par recours à l'endettement.

11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES, LOGICIELS, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE

11.1 RECHERCHE & DEVELOPPEMENT / BREVETS

PROMÉO n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement. Le Groupe ne possède aucun brevet.

11.2 LICENCES

Le Groupe possède les licences des logiciels de bureautique et de comptabilité qu'il utilise. Le logiciel développé pour la gestion d'IMNEO permet de présenter les biens à la vente et de gérer le suivi d'un dossier avec les partenaires du réseau via internet. Le logiciel « Hotel Concept » permet de gérer l'ensemble des réservations de séjours en hôtellerie de plein air pour l'ensemble des campings du Groupe.

11.3 MARQUES

A la date d'enregistrement du présent document de base, le Groupe est propriétaire des marques suivantes et des logos y afférents : PROMÉO, IMNEO, Les agences du neuf et Village Center.

11.4 NOMS DE DOMAINE

A la date d'enregistrement du présent document de base, la société GROUPE PROMEO S.A. est propriétaire des noms de domaine qu'elle utilise dans le cadre de son activité et notamment : promeo.fr et village-center.com.

La société GROUPE PROMEO S.A. détient également les noms de domaine suivants : domaine-des-iscles.com, domaine-des-iscles.fr, domainedesiscles.com, domainedesiscles.fr, groupe-proméo.com, groupe-proméo.fr, mediterraneeholiday.com, mediterraneeholiday.fr, oree-des-bois.com, promeo.eu, silvacane-en-provence.com, silvacane-en-provence.fr, silvacaneenprovence.com, silvacaneenprovence.fr, village-center.fr, villagecenter.fr, promeo.com.

A la date d'enregistrement du présent document de base, la société IMNEO-IMMO VENTE est propriétaire des noms de domaine qu'elle utilise dans le cadre de son activité et notamment : imneo.com, les-agences-du-neufs.com, les-agences-du-neufs.fr.

La Société IMNEO-IMMO VENTE détient également les noms de domaine suivants : agence-du-neuf.com, agence-du-neuf.fr, agenceduneuf.com, agenceduneuf.fr, agences-du-neuf.com, agences-du-neuf.fr, agencesduneuf.com, agencesduneuf.fr, bi-residence.com, bi-residence.fr, bi-residences.com, bi-residences.fr, biresidence.com, biresidence.fr, biresidences.com, biresidences.fr, corbieres-immo.com, immo-vente.fr, imneo-immobilier.com, imneo.eu, imneo.fr, imneo.net, le-mas-des-vignes.com, le-mas-des-vignes.fr, lesagencesduneuf.com, lesagencesduneuf.fr.

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société IMMO FINANCES est propriétaire des noms de domaine suivants : immo-finances.eu, immo-finances.fr, immo-investissement.fr, immofinances.fr,

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société Village Center est propriétaire des noms de domaine suivants : campeggio-sud-francia.eu, camping-castellas.eu, camping-decouverte.eu, camping-des-iscles.eu, camping-herault.eu, camping-lac.eu, camping-les-tours.com, camping-les-tours.eu, camping-leurope.eu, camping-loisir.eu, camping-luberon.eu, camping-mar-mediterraneo.eu, camping-mediterraneo.eu, camping-mer-mediterranee.eu, camping-mobil-home.eu, camping-perigord.eu, camping-plage.eu, camping-provence.eu, camping-quatres-etoiles.eu, camping-sete.eu, camping-sud-France.eu, camping-sud-frankreich.eu, camping-sur-francia.eu, camping-trois-etoiles.eu, camping-zen.eu, campinglecastellas.com, campingleurope.com, four-stars-camping.eu, lake-shore-camping.eu, le-castellas.com, mediterraneo-campeggio.eu, middellandse-kamperen.eu, mittelmeer-camping.eu, provenza-campeggio.eu, provinz-camping.eu, sea-shore-camping.eu, sea-side-camping.eu, south-France-camping.eu, three-stars-camping.eu, zuid-frankrijk-camping.eu.

12 INFORMATION SUR LES TENDANCES

La saison 2006 d'hôtellerie de plein air, qui s'est tenue de juin à septembre 2006, a été marquée par un très bon niveau d'activité. Sur les sites déjà exploités en 2005 par le Groupe, PROMÉO a enregistré une hausse du chiffre d'affaires, le périmètre du Groupe ayant par ailleurs été renforcé de quatre nouveaux campings.

L'activité Promotion bénéficie également de la tendance favorable observée depuis la fin du premier semestre, avec une accélération des mises en chantier et une reprise des ventes, après un début de premier semestre 2006 en retrait par rapport à 2005.

Ces éléments devraient permettre au Groupe d'afficher, sur 2006 en année pleine, une amélioration de son chiffre d'affaires et de ses marges par rapport aux chiffres arrêtés au 30 juin 2006.

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société n'a pas connaissance d'autres tendances connues ou d'événements avérés relatifs à son activité qui soient raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur son chiffre d'affaires de l'année 2006.

13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société ne communique pas de prévisions ni d'estimations de bénéfices.

14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

14.1 ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION

La Société GROUPE PROMEO S.A. est une société anonyme à Conseil d'administration. L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration de la Société sont régis par les statuts dont les stipulations sont plus amplement détaillées à la section 16 du présent document de base.

14.1.1 Membres du Conseil d'administration

Les membres du Conseil d'administration de la Société, sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, les suivants :

| Nom, mandat et adresse professionnelle, | Durée du mandat | Autres mandats et fonctions exercés par l'administrateur en dehors de la Société | Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices par l'administrateur en dehors de la Société et non exercés à la date d'enregistrement du document de base |
|---|---|--|---|
| <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> | <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 - Gérant de la SNC Domaine des Garrigues - Cogérant de la SARL M3G Immo - Gérant de la SARL Les Bastides St Clair - Président de la SAS Perret - Président de la SAS Castellás - Président de la SAS Camping de L'Europe - Gérant de la SCI Le Cavalier - Cogérant de la SARL FG Invest - 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 Immovi - Gérant de la SARL L'Orée des Bois - Gérant de la SCI Nébert - Co-Gérant de la SAS Village Center - Co-Gérant de SARL Village Center Gestion | <p>Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> |
| <p><u>Olivier Ganiveng</u> 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> | <ul style="list-style-type: none"> - Cogérant de la SARL SFP Immo Finances - Cogérant de la SARL Imnéo-Immo Vente - Gérant de la SARL Les Jardins du Centre - Gérant de la SARL Beaumarchais - Gérant de la SARL Mas des Cigales - Gérant de la SARL Espace Avenir - Gérant de la SARL Mont des Flandres - Gérant de la SARL Les Jardins des Pyrénées - Gérant de la SARL Clos des Roches Grises | <p>Gérant d'une partie des SARL constituées par le Groupe pour chacun des programmes immobiliers commercialisés.</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Gérant de la SARL Mas des Vignes - Gérant de la SARL Résidence du Centre - Gérant de la SARL Quai des Néréides - Gérant de la SARL Quai des Arts - Gérant de la SARL Domaine de l'Archéon - Gérant de la SARL L'Atrium - Gérant de la SARL Le Sarthois - Gérant de la SARL Les Bastides du Soleil - Gérant de la SARL Le Patio du Canal - Gérant de la SARL Sud Finances - Gérant de la SARL L'Orangerie - Gérant de la SARL Immo Finances Aménagement - Gérant de la SARL Les Jardins de l'Atlantique - Gérant de la SARL Domaine des Berges du Canal - Cogérant de la SARL Domaine de la Pinède - Cogérant de la SARL Les Terrasses du Port - Gérant de la SARL Sud Finance - Gérant de la SCI Oliane (en tant que représentant de la SARL Sud Finance) - Co-Gérant de la SAS Village Center - Co-Gérant de SARL Village Center Gestion - Gérant de la SARL Bernard Immo - 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 | |
| <p><u>Daniel SPYCKERELLE</u> Administrateur, (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>Néant</p> | |
| <p><u>Frédéric BOURELLY</u> Administrateur, (4, rue de Dublin, 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> | <ul style="list-style-type: none"> - Cogérant de la SARL IMNEO (IMMO VENTES) - Co-gérant de la SCI Nîmes Est | |
| <p><u>Alain DEGRASSAT</u> Administrateur (112, avenue de Paris, 94300 Vincennes)</p> | <p>6 ans à compter du 3 novembre 2006, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Gérant de la SARL CORPORATE DEVELOPPEMENT ET COMMUNICATION | <p>Représentant d'ISM SA aux Conseils d'Administration de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selectibail - Rapée Bercy - Bail Investissement |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011</p> | | <ul style="list-style-type: none"> - Grand Ecran Participations - Addvim Services Management - Addvim Property Management - Addvim Asset Management - Addvim Crédit-Bail Management <p>Administrateur de Deltis</p> <p>Président de Primabail</p> <p>Dans le cadre de ses fonctions auprès de ISM S.A., M. Degressat a été amené à être gérant d'un certain nombre de E.U.R.L. et SARL</p> |
|--|---|--|---|

Biographie des administrateurs

Gilbert Ganivenq

Monsieur Gilbert Ganivenq, 55 ans, est Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société depuis le 2 août 2005. Ingénieur en agronomie de l'Institut Supérieur Technique d'Outremer (promotion 72), il a entrepris ses premières opérations de promotion immobilière en 1978 après avoir créé la SARL FCOM. Auparavant, Monsieur Gilbert Ganivenq a occupé le poste de gestionnaire de projets agricoles en Afrique (Bénin et Cameroun) pendant quatre années.

Olivier Ganivenq

Monsieur Olivier Ganivenq, 32 ans, fils de Monsieur Gilbert Ganivenq, est Directeur Général Délégué de la Société depuis le 2 août 2005. Diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, il a rejoint le Groupe en 1996. Monsieur Olivier Ganivenq dispose d'une expérience d'un an en tant que chargé de mission au sein du département immobilier de la Caisse d'Epargne et en tant qu'assistant auprès de la société AFFINE Paris (société foncière cotée en bourse).

Daniel Spyckerelle

Monsieur Daniel SPYCKERELLE, 56 ans, IUT Finance-Comptabilité, est administrateur de la Société depuis le 2 août 2005. Il a commencé sa carrière au sein d'un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes en tant que collaborateur (1983-1986) puis a occupé le poste de Directeur Administratif et Comptable d'un Groupe composé de 26 filiales et employant 800 personnes, dans le secteur du bâtiment second œuvre. Il a rejoint le Groupe en 2000.

Frédéric Bourelly

Monsieur Frédéric Bourelly, 43 ans, est administrateur de la Société depuis le 2 août 2005. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure des Sciences Commerciales d'Angers et titulaire d'une licence d'économie, a rejoint le Groupe en 2002. Monsieur Frédéric Bourelly possède une grande expérience d'animation de réseaux de vente et de management de PME ; il a notamment occupé les postes de Directeur régional Sud du réseau de franchisés AVIS (1994-1997) puis Directeur du développement et administrateur de la SSII TRIADE (1997-2000).

Alain Degrassat

Monsieur Alain DEGRASSAT, 54 ans, est administrateur indépendant de la Société, au sens des recommandations AFEP-MEDEF (voir la section 16.2 du présent document de base) depuis le 3 novembre 2006. Il est titulaire d'un Diplôme de l'Ecole Supérieure Libre des Sciences Commerciales Appliquées - option Finances (PARIS - 1977), d'un Diplôme d'Etudes Comptables Supérieures (1978), d'un DEA en Economie Publique (PARIS II- 1978). Consultant en opérations haut de bilan et communication financière, Monsieur Alain Degrassat a été notamment Secrétaire Général de la SOCIETE DE BANQUE THOMSON (Groupe THOMSON) et Directeur du Groupe ISM SA.

A la connaissance de la Société :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

14.1.2 Autres membres de la Direction

L'équipe dirigeante est également constituée des autres membres du Comité de Direction, qui jouent un rôle prépondérant au sein du Groupe en tant que dirigeants opérationnels. Il s'agit de :

Christophe Campos - Directeur Administratif et Financier

Monsieur Christophe Campos, 42 ans, diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Toulouse et titulaire d'un DUT Informatique a commencé sa carrière comme Contrôleur de Gestion puis Directeur Comptable de la branche logistique du Groupe Norbert Dentressangle. Il a occupé par la suite plusieurs postes de Directeur Administratif et Financier, notamment de la société Sabaté ayant de nombreuses filiales à l'étranger.

Monsieur Christophe Campos a récemment rejoint le Groupe en tant que Directeur Administratif et Financier Groupe.

Andrée Delmaire - Directrice des Ressources Humaines

Madame Andrée Delmaire, 47 ans, diplômée de l'IAE de Montpellier et titulaire d'un DESS CAAE (Certificat d'Aptitude A l'Encadrement des Entreprises), possède une expérience de 10 années dans le domaine des Relations Humaines. Elle a été auparavant ingénieur pendant 17 ans dans les programmes de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Paris.

Madame Andrée Delmaire est actuellement Directrice des Ressources Humaines du Groupe.

Patrice Dachy - Directeur de la Branche Hôtellerie de Plein Air

Monsieur Patrice Dachy, 48 ans, diplômé ESCSS PARIS (promotion 82) a rejoint le Groupe au printemps 2006 avec une expérience de 25 ans dans la gestion et la commercialisation d'entreprises de tourisme (hôtels, campings, villages de vacances, bases de loisirs). Il a notamment occupé les postes de Directeur Général Adjoint du groupe Relais Soleil puis de Directeur Général du Groupe LVT (Loisirs Vacances Tourisme).

Monsieur Dachy est actuellement Directeur de la filiale Village Center.

14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE

Le Président et Directeur Général, le Directeur Général Délégué et les administrateurs de la Société qui constituent l'équipe dirigeante sont actionnaires de la Société. Le nombre d'actions détenues par eux est précisé à la section 18.1 du présent Document de base.

Hors les éléments indiqués ci-dessus, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Hors les éléments indiqués ci-dessus, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte ou accord quelconque conclu avec des actionnaires, clients, fournisseurs ou autres aux termes duquel l'un des administrateurs de la Société a été nommé en cette qualité.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte ou accord quelconque conclu avec des actionnaires, clients, fournisseurs ou autres aux termes duquel l'un des administrateurs de la Société a été nommé en cette qualité et il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes visées à la section 14.1.1 du présent document de base concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

15 REMUNERATION ET AVANTAGES

A compter du 1^{er} avril 2006, Messieurs Gilbert Ganivenq et Olivier Ganivenq sont rémunérés pour leurs fonctions de mandataires sociaux par la Société GROUPE PROMEO SA. Les rémunérations perçues antérieurement et mentionnées ci-après par Messieurs Gilbert Ganivenq et Olivier Ganivenq ont été versées par la société IMMO FINANCES.

Leur rémunération mensuelle a été fixée, suivant un conseil d'administration en date du 21 avril 2006, à la somme de 10 000 € nets, à laquelle s'ajoute un avantage en nature correspondant à la mise à disposition de véhicules de société, pour un montant de :

- 10 670 euros par an pour Monsieur Gilbert Ganivenq ;
- 11 160 euros par an pour Monsieur Olivier Ganivenq.

15.1 REMUNERATION ET AVANTAGES EN NATURE DES ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX POUR L'EXERCICE 2005

La rémunération totale incluant les avantages de toute nature versée durant l'exercice à chaque mandataire social, tant par la Société que par des sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce est indiquée ci-après. Cette rémunération comprenant, pour certains mandataires, une partie fixe et une partie variable, le montant de la partie fixe incluse dans la rémunération totale est signalé.

Rémunérations (en euros) versées durant l'exercice 2005 (montants bruts avant prélèvements sociaux et fiscaux)

| 2005 | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| Membres du Conseil d'administration | Rémunération brute totale annuelle | Dont : | | | Autres éléments |
| | | Partie fixe annuelle brute | Variable annuelle | Jetons de présence | |
| Gilbert Ganivenq | 130 000 € | 130 000 € | | | |
| Olivier Ganivenq | 130 000 € | 130 000 € | | | |
| Daniel Spyckerelle | 73 323 € | 73 323 € | | | |
| Frédéric Bourelly | 83 340 € | 66 814 € | 16 526 € | | |

15.2 REMUNERATION ET AVANTAGES EN NATURE DES ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE POUR LES EXERCICES 2003 ET 2004

Rémunérations (en euros) versées durant l'exercice 2004 (montants bruts avant prélèvements sociaux et fiscaux)

| 2004 | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------|--------------------|-----------------|
| Membres du Conseil d'administration | Rémunération brute totale annuelle | Dont : | | | Autres éléments |
| | | Partie fixe annuelle brute | variable | Jetons de présence | |
| Gilbert Ganivenq | 90 000 € | 90 000 € | | | |
| Olivier Ganivenq | 90 000 € | 90 000 € | | | |
| Daniel Spyckerelle | 57 542 € | 57 542 € | | | |
| Frédéric Bourelly | 65 891 € | 65 891 € | | | |

Rémunérations (en euros) versées durant l'exercice 2003 (montants bruts avant prélèvements sociaux et fiscaux)

| 2003 | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------|--------------------|-----------------|
| Membres du Conseil d'administration | Rémunération brute totale annuelle | Dont : | | | Autres éléments |
| | | Partie fixe annuelle brute | variable | Jetons de présence | |
| Gilbert Ganivenq | 90 000€ | 90 000€ | | | |
| Olivier Ganivenq | 90 000€ | 90 000€ | | | |
| Daniel Spyckerelle | 52 309 € | 52 309 € | | | |
| Frédéric Bourelly | 18 573 € | 18 573 € | | | |

Le Groupe n'a pas versé de jetons de présence au cours des trois derniers exercices.

15.3 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société et ses filiales n'ont constaté aucune charge ni constitué aucune provision à ce titre.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

16.1.1 Composition du Conseil d'administration

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration. Chaque administrateur doit détenir une action de la Société au titre de son mandat.

Le Conseil d'administration est composé de cinq membres, dont un administrateur indépendant, Monsieur Alain Degrassat. Aucun administrateur élu par les salariés ne siège au Conseil d'administration de la Société.

Aucune cooptation d'administrateur n'est soumise à la ratification de l'assemblée générale (conformément à l'article L. 225-24 du Code de commerce).

Durant l'exercice 2005, sept conseils d'administration ont été tenus, l'ensemble des administrateurs étant présent à chaque conseil.

Par décision en date du 2 août 2005, le Conseil d'administration a choisi de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration et a nommé Monsieur Gilbert Ganivenq aux fonctions de Président et de Directeur général.

La composition du Conseil d'administration est détaillée à la section 14 du présent document de base.

16.1.2 Contrats entre les administrateurs et la Société ou les filiales

Un certain nombre de conventions prévoyant l'octroi d'avantages ont été conclues entre les membres du Conseil d'administration et la Société ou ses filiales.

Voir également les sections 19 et 23 du présent document de base

➤ **Monsieur Gilbert Ganivenq**

Aux termes d'un bail d'une durée de 9 années, en date du 1^{er} octobre 2004, la SCI Etang de Thau, dont Monsieur Gilbert Ganivenq est le gérant, loue à la SARL SFP IMMO FINANCES des locaux commerciaux situés au 11bis Avenue Mac Mahon à PARIS, moyennant un loyer annuel de 36 000 €.

Aux termes d'un bail en date du 1^{er} janvier 1992, Monsieur et Madame Ganivenq ont été locataires de la Villa Le Parc à Balaruc les Bains, loué à la S.A.R.L. S.F.P. IMMO FINANCES, moyennant un loyer annuel de 9 144 euros, cette convention s'étant arrêtée le 31 octobre 2005.

➤ **Monsieur Olivier Ganivenq**

Un bail commercial a été conclu le 30 septembre 2005 entre la SCI Oliane (dont Monsieur Olivier Ganivenq est le gérant), filiale de la SARL SUD FINANCE, et la SAS M Cap Conseil. Ce bail a pris effet au 1^{er} octobre 2005 et porte sur des locaux à usage de bureau situés 11 Quai Adolphe Merle à SETE. Le loyer annuel s'élève à 21 600 € HT.

Aux termes d'un bail en date du 31 décembre 1994, la SCI Oliane (dont Monsieur Olivier Ganivenq est le gérant) a loué à la SARL SFP IMMO FINANCES des locaux commerciaux situés au 11, quai Adolphe Merle à Sète moyennant un loyer annuel de 21 953 € HT. Cette location s'est terminée le 30 septembre 2005.

➤ **Monsieur Daniel Spyckerelle**

Monsieur Daniel Spyckerelle est titulaire d'un contrat de travail, conclu antérieurement à sa nomination, pour ses fonctions de Directeur Administratif et Financier, depuis le 2 mai 2000 (Voir la section 15 du présent document de base).

➤ **Monsieur Frédéric Bourelly**

Monsieur Frédéric Bourelly est titulaire d'un contrat de travail, conclu antérieurement à sa nomination, pour ses fonctions de Directeur commercial d'IMMO VENTE, depuis le 1^{er} septembre 2003.

A l'exception des contrats ci-dessus, il n'existe aucun contrat de service liant les membres des organes d'administration ou de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat (Voir la section 15 du présent document de base).

16.1.3 Comités

La Société, compte tenu de sa taille et de son organisation, a mis en place un comité d'audit.

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

Le comité d'audit est composé d'au moins 2 membres nommés par le Conseil d'administration.

Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne peuvent être membres du comité d'audit.

La majorité des membres doivent disposer de compétences ou d'expériences dans les domaines comptable ou financier.

Les administrateurs nommés membres du comité d'audit le sont pour la durée de leur mandat restant à courir. Les administrateurs membres du comité d'audit ne perçoivent aucune autre rémunération que celle perçue, le cas échéant, en leur qualité d'administrateur.

16.1.4 Contrôle interne

La Société n'a pas été jusqu'ici soumise à l'obligation d'établir un rapport sur le contrôle interne dans la mesure où la Société est une S.A. depuis 2005 et était une S.A.R.L. avant. Ce rapport, en revanche, sera établi dès la fin de l'exercice 2006 en application des textes en vigueur.

Au cours des derniers mois, l'évolution rapide de l'entreprise a conduit la direction générale à engager une réflexion en vue de renforcer les procédures de contrôle interne.

Pour cela, la direction du Groupe a mis en place un comité d'audit qui a pour mission d'apporter son assistance au conseil d'administration dans le contrôle permanent de la gestion et de l'organisation de la Société. La direction du Groupe a aussi procédé à plusieurs embauches. Celle, notamment, d'un directeur administratif et financier, dont l'une des missions est de mettre en place, de formaliser, et de s'assurer de l'application des procédures, s'inscrit dans cet objectif.

La branche hôtellerie de plein air fait l'objet d'une attention particulière, compte tenu de son évolution rapide dans un métier au fonctionnement différent des autres activités du Groupe. Une étude pour la mise en place de procédures adaptées est actuellement en cours avec l'expert-comptable afin de tendre vers un contrôle interne que la Société estime approprié avant le début de la saison touristique 2007.

Ainsi, l'organisation d'un contrôle interne répondant à l'esprit de la loi est actuellement en cours de mise en place.

Pour une description de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration, notamment la nomination d'un administrateur indépendant répondant aux critères d'administrateur indépendant au sens des recommandations AFEP-MEDEF : (Voir les sections 14 et 16 du présent document de base).

Organisation comptable et financière

Le service est dirigé par un directeur administratif et financier qui supervise un responsable des comptabilités Groupe. L'équipe de la direction financière se compose au total de sept collaborateurs.

Procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la Société ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les actions du personnel s'inscrivent d'une part dans le cadre des législations et règlements en vigueur, et d'autre part dans le cadre des valeurs, normes et règles de fonctionnement interne à l'entreprise ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ; et
- de prévenir et de maîtriser les risques liés à l'activité de l'entreprise, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers ; comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement écartés.

Engagement de dépenses :

La direction générale contrôle directement l'ensemble des engagements de dépenses que ce soit en matière d'investissements, d'acquisition foncière, ou de dépenses sur les postes significatifs et sensibles de l'activité.

Dans le secteur de la promotion, un comité composé du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué, décide et suit l'acquisition foncière et le lancement des nouveaux programmes.

Le lancement d'un nouveau programme se déroule selon une procédure stricte qui prévoit la validation des devis pour l'ensemble du programme par le Directeur Général Délégué.

Validation des règlements fournisseurs :

Dans le cadre de la promotion, le « bon à payer » est transmis par l'entreprise chargée, pour le compte de Proméo, du suivi des travaux en référence au devis initial. De plus, le Directeur Général Délégué suit trimestriellement la mise en œuvre du budget initial.

Toute autre facture fournisseur reçue par les services comptables du Groupe est transmise, pour contrôle de la livraison du bien ou du service commandé, au responsable du service concerné par la dépense habilité à fournir son « bon à payer ».

Émission des moyens de règlements :

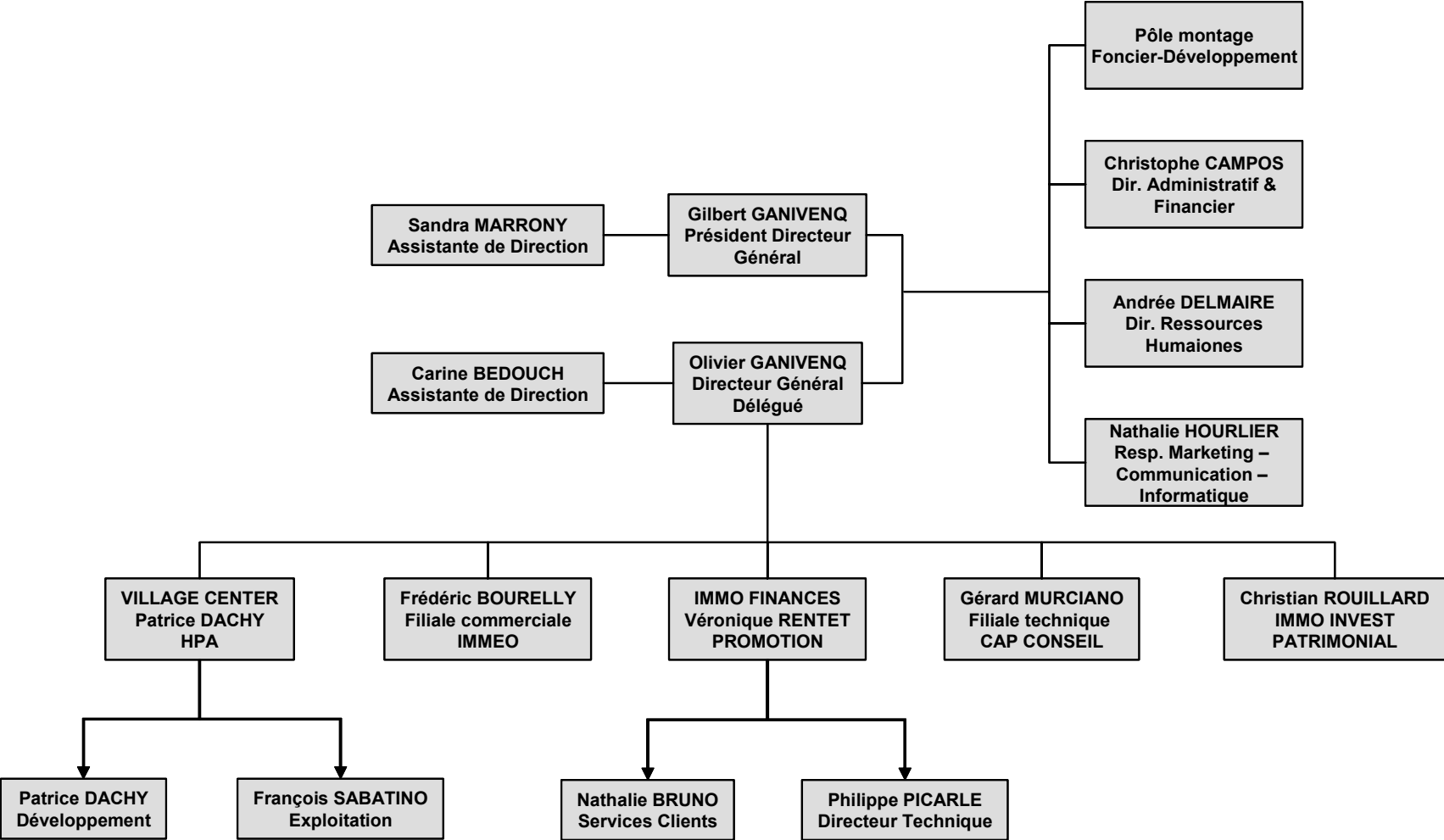
L'ensemble des règlements est signé soit par le Président Directeur Général soit par le Directeur Général Délégué.

L'évolution du Groupe conduit à une réflexion sur la mise en place d'une délégation de signature qui se concrétisera d'ici à la fin de l'exercice.

En conclusion

La Société considère compte tenu des efforts déployés en la matière que les procédures actuellement mises en place ou en cours de mises en place permettent ou devraient permettre de gérer efficacement les risques potentiels identifiés comme majeurs.

16.1.5 Organigramme fonctionnel de PROMÉO



La Direction Générale est assurée conjointement par le Président Directeur Général, Monsieur Gilbert Ganivenq, et par le Directeur Général Délégué, Monsieur Olivier Ganivenq.

La Direction Générale assure la réflexion stratégique et le pilotage du Groupe. Elle anime le Comité de Direction.

GROUPE PROMÉO S.A. fournit à ses filiales diverses prestations en matière d'administration et de gestion et notamment des conseils en matière de : financement de projets ; mise en place des organisations, recrutement, gestion des personnes, et administration des salaires ; gestion comptable, juridique et de trésorerie ; traitement et mise en place des systèmes informatiques ; et marketing, assistance et conseil.

16.1.6 Comité de Direction

Un Comité de Direction a été mis en place en juillet 2006. Il se compose de six personnes : le Président Directeur Général, le Directeur Général Délégué, le Directeur Financier du Groupe, la Directrice des Ressources Humaines, le Gérant de la filiale de commercialisation IMNÉO, le Directeur de la branche hôtellerie de plein air.

Le Comité de Direction se réunit une fois par mois. Il participe au pilotage et à la réflexion sur la stratégie du Groupe. Il permet d'harmoniser et de coordonner l'action des principaux acteurs de la direction du Groupe.

16.2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société dispose d'un administrateur dans son Conseil d'administration répondant aux critères d'administrateur indépendant au sens des Recommandations AFEP-MEDEF (Voir les sections 14.1 et 16.1 du présent document de base), à savoir :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client¹, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :
 - significatif de la société ou de son groupe ;
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ; et
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Compte tenu de sa taille et de son organisation, la Société ne juge pas nécessaire de suivre l'ensemble des recommandations AFEP-MEDEF.

¹ Ou être directement ou indirectement.

17 SALARIES

17.1 RESSOURCES HUMAINES

Au 30 juin 2006, le Groupe emploie 182 salariés dont 109 saisonniers. L'effectif moyen était de 32 en 2003, 68 en 2004 et 90 en 2005. Etant données la complémentarité des lignes de produits et leur synergie, il n'y a pas d'affectation spécifique des salariés au sein du Groupe à la date d'enregistrement du présent document de base. Ces salariés exercent leur activité principale en France. La répartition de l'effectif moyen est la suivante :

| Département | 2005 | 2004 | 2003 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Direction | 3 | 3 | 1 |
| Vente | 13 | 8 | 3 |
| Administration & Comptabilité | 15 | 9 | 7 |
| Exploitation | 59 | 48 | 20 |
| Total | 90 | 69 | 31 |

Au 31 décembre 2005, l'âge moyen était de 35 ans.

La direction a été renforcée récemment pour faire face aux enjeux de la croissance rapide du Groupe. L'effectif des ventes et de l'administration a augmenté en rapport avec l'évolution de l'activité. L'effectif exploitation a progressé régulièrement depuis 2003 parallèlement au développement de l'hôtellerie de plein air. Au 30 juin 2006, ce chiffre n'inclut pas la totalité de l'effectif moyen annuel, compte tenu de la forte saisonnalité de l'activité l'hôtellerie de plein air en juillet et en août.

Il n'y a pas eu en 2003, 2004, 2005 et 2006 dans les sociétés du GROUPE PROMÉO S.A. de plan de réduction d'effectifs.

17.1.1 Une équipe expérimentée

Le Groupe s'appuie sur une équipe dirigeante expérimentée qui s'est entourée de techniciens de haut niveau. Plus récemment le Groupe a renforcé son équipe de direction dans différents pôles de compétences.

17.1.2 Politique des ressources humaines

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 service relations humaines a été mis en place en novembre 2005. Le Groupe a entamé une campagne de formation dès 2005 en répondant à un besoin de formation en langues (Anglais, Allemand). Depuis 2006, avec la mise en place de la Direction des Ressources Humaines, le Groupe a établi un programme de formation qui inclut des formations en langues, en fiscalité de l'immobilier, en informatique et en matière d'hygiène et de sécurité.

Recrutement

Au cours de l'année 2006, le Groupe a renforcé son encadrement en vue d'accompagner la croissance et de préparer l'avenir du Groupe. Elle a notamment procédé à l'embauche du Directeur de son pôle hôtellerie de plein air (Village Center), du Directeur Administratif et Financier du Groupe et du Directeur Technique Promotion.

Le Groupe favorise la promotion interne et fait appel, pour les postes les plus sensibles, à un cabinet conseil.

Formation

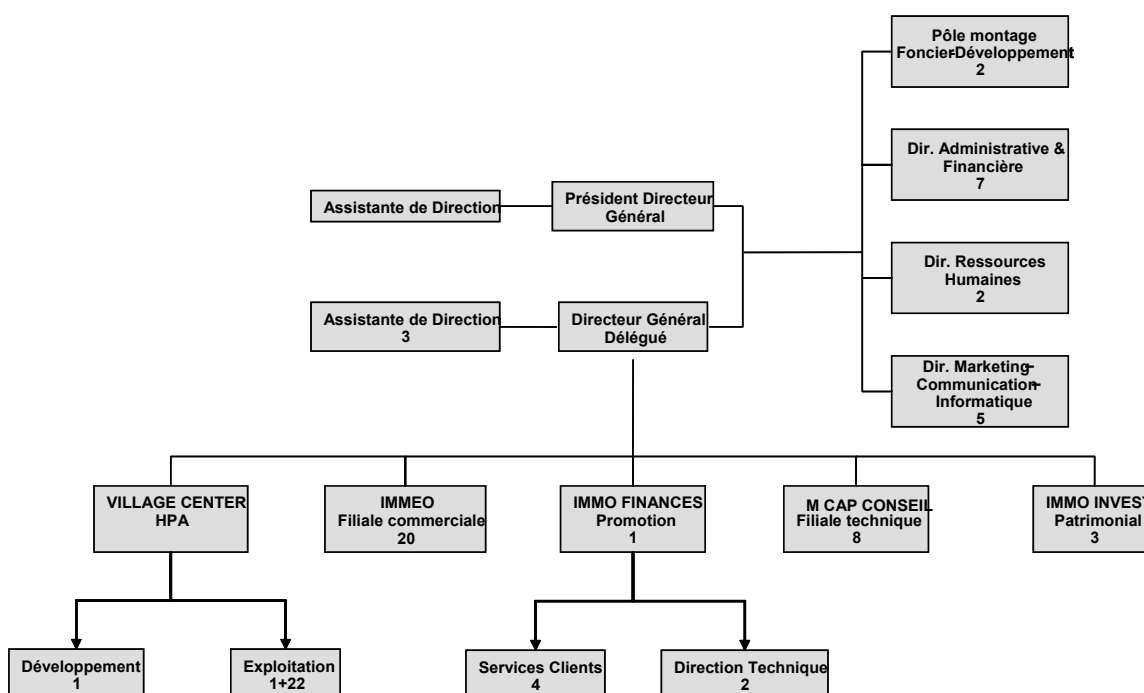
Le Groupe va mettre en place un plan formation et une information auprès de ses salariés sur la réforme du droit individuel à la formation (DIF). Dans le souci de renforcer la cohésion des équipes et d'harmoniser les méthodes de travail, le Groupe organise un séminaire annuel et des formations spécifiques à ses collaborateurs.

Politique de rémunération

La rémunération du personnel est en général fixe, à l'exception des animateurs du réseau commercial (IMNÉO) qui sont rémunérés sur la base d'un fixe et d'une commission sur les ventes du réseau. La commission est versée pour 50% à la réservation du bien et 50% à la signature de l'acte.

17.1.3 Organisation des effectifs.

L'organigramme de PROMÉO ci-après présente cette organisation (hors personnel saisonnier) au 30 septembre 2006.



17.2 PARTICIPATIONS ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DETENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX

Pour un détail des actions détenues par les administrateurs et autres mandataires sociaux, voir la section 18 du présent document de base.

17.3 ACCORDS DE PARTICIPATION ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DETENUES PAR LES SALARIES DU GROUPE

17.3.1 Accords de participation

Néant.

17.3.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

17.4 HOMMES CLEFS

Messieurs Gilbert Ganivenq et Olivier Ganivenq, dirigeants de la Société, sont déterminants pour l'activité du Groupe par leurs connaissances du marché. L'un et l'autre peuvent indifféremment assurer, en tant que de besoin, toutes les fonctions de direction du Groupe.

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les principaux actionnaires au 30 juin 2006 sont :

| Actionnaires | Nombre actions & droits de vote | % |
|--|------------------------------------|---------|
| Gilbert Ganivenq | 1 006 253 | 36,31 % |
| Olivier Ganivenq | 1 023 027 | 36,91 % |
| Frédéric Bourelly | 80 966 | 2,92 % |
| Jocelyne Ganivenq (épouse de Gilbert Ganivenq) | 16 | 0,00 % |
| Anne Ganivenq | 16 | 0,00 % |
| Laetitia Ganivenq (épouse d'Olivier Ganivenq) | 16 | 0,00 % |
| Daniel Spyckerelle | 16 | 0,00 % |
| Alain Degressat | 530 | 0,02 % |
| Flottant | 660 534 | 23,83 % |
| TOTAL | 2 771 374 | 100,00% |

A la connaissance de la société, il n'existe à la date d'enregistrement du présent document de base aucun autre actionnaire que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, détenant plus de 5% (ou mention du seuil statutaire) du capital ou des droits de vote.

Historique du capital et des droits de vote de la Société

Actionnariat au 31 décembre 2005

| Actionnaires | Nombre actions & droits de vote | % |
|--|------------------------------------|---------|
| Gilbert Ganivenq | 1 249 073 | 45,07 % |
| Olivier Ganivenq | 1 249 089 | 45,07 % |
| Frédéric Bourelly | 129 924 | 4,69% |
| Jocelyne Ganivenq (épouse de Gilbert Ganivenq) | 16 | 0,00 % |
| Anne Ganivenq | 16 | 0,00 % |
| Laetitia Ganivenq (épouse d'Olivier Ganivenq) | 16 | 0,00 % |
| Daniel Spyckerelle | 16 | 0,00 % |
| Flottant | 143 224 | 5,17 % |
| TOTAL | 2 771 374 | 100,00% |

Actionnariat au 31 décembre 2004

| Actionnaires | Nombre actions & droits de vote | % |
|------------------|------------------------------------|------|
| Gilbert Ganivenq | 250 | 50 % |
| Olivier Ganivenq | 250 | 50 % |
| TOTAL | 500 | 100% |

Actionnariat au 31 décembre 2003

| Actionnaires | Nombre actions & droits de vote | % |
|------------------|------------------------------------|------|
| Gilbert Ganivenq | 250 | 50 % |
| Olivier Ganivenq | 250 | 50 % |
| TOTAL | 500 | 100% |

18.2 DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

Chaque action de la Société donne droit à un droit de vote, sauf si, remplissant les conditions de détention prévues par les statuts (Voir la section 21.2.5 du présent document de base), une action confère à son détenteur un droit de vote double. Aucun titre sans droit de vote n'a été émis par la Société.

18.3 CONTROLE DE LA SOCIETE

Messieurs Gilbert et Olivier Ganivenq détiennent respectivement 36,31% et 36,91% du capital et des droits de vote de la Société, soit ensemble 73,22% du capital. A l'issue de l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché Alternext d'Euronext Paris, Messieurs Gilbert et Olivier Ganivenq continueront à être les actionnaires de référence de la Société.

Lors de la prochaine assemblée générale de la Société, le 3 novembre 2006, un administrateur indépendant, au sens des Recommandations AFEP-MEDEF, sera nommé. Par ailleurs, un comité d'audit, présidé par l'administrateur indépendant et composé par un actionnaire minoritaire, sera mis en place. Ce dispositif permettra d'assurer une meilleure prise en compte de l'intérêt des minoritaires lors des décisions du conseil d'administration, et de garantir la qualité de l'information financière délivrée aux actionnaires.

Le transfert sur Alternext d'Euronext Paris répond également au souci d'assurer une meilleure protection des minoritaires.

Le respect des dispositions réglementaires touchant aux droits des actionnaires minoritaires préviendra l'exercice par les actionnaires majoritaires d'un contrôle abusif. Messieurs Ganivenq n'envisagent pas de mettre en place de mesures supplémentaires.

18.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord en place dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

| <u>CONVENTIONS GROUPE 2005</u> | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Groupe PROMEO SA | <u>Prestations administratives</u> Comprenant la comptabilité, la gestion et le juridique de l'ensemble des sociétés | |
| | avec | Société SFP IMMO FINANCES 150 000,00 € |
| | <u>Intérêts des comptes courants (avances de fonds)</u> Suivant convention de trésorerie avec chaque société | |
| | avec | Quai des arts 223,83 € |
| | | Tour de Saint Jean 7 944,73 € |
| | | Beaumarchais 18 948,40 € |
| | | Berges du Canal 3 259,00 € |
| | | Domaine de la Pinède 5 732,19 € |
| | | Immo Finances Aménagements 646,83 € |
| | | Jardins du Centre 2 371,89 € |
| | Patios du Canal 10 876,28 € | |
| | Péglion 15 510,91 € | |
| | | 65 514,06 € |
| SFP IMMO FINANCES | <u>Intégration fiscale</u> | |
| | avec | Jardins du centre 213 262,00 € |
| | | Patios du Canal 150 502,00 € |
| | | Péglion -17 238,00 € |
| | | Terrasses du port -16 126,00 € |
| | | Le Sarthois -532,00 € |
| | | Espace Avenir -15 940,00 € |
| | | Beaumarchais 596 667,00 € |
| | | Lotisol 81 906,00 € |
| | | Berges du Canal 782 475,00 € |
| | Société SFP IMMO FINANCES 1 093 954,00 € | |
| | | 2 868 930,00 € |
| SFP IMMO FINANCES | <u>Honoraires de gestion</u> Suivant convention de gestion faite avec chaque société | |
| | avec | Lotisol 267 899,78 € |
| | | Péglion 339 398,76 € |
| | | AG Lotissements 14 056,00 € |
| | | Bastides de St Clair 128 683,33 € |
| | | Jardins du centre 44 187,42 € |
| | | Terrasses du Port 17 531,60 € |
| | | M3G Immo 129 780,00 € |
| | | Berges du Canal 608 695,66 € |
| | | Beaumarchais 550 000,00 € |
| | | Atrium 381 095,66 € |
| | | Patios du Canal 508 046,20 € |
| | | Domaine de la Pinède 99 363,00 € |
| | Jardins d'Atlantique 120 086,25 € | |
| | Immo finances Aménagemts Mas de la Plage 286 565,60 € | |

| | | | |
|--------------------------|--|--------------|----------------|
| | Immo finances Aménagemts Le Capitole | 40 500,00 € | |
| | Espace Avenir | 183 000,00 € | |
| | Le Sarthois | 112 500,00 € | 3 831 389,26 € |
| SFP IMMO FINANCES | <u>Honoraires divers</u> | | |
| suite | Suivant convention faite avec les sociétés | | |
| avec | - IMMO INVEST | 78 704,66 € | |
| | - LE CAVALIER SCI | 5 004,60 € | |
| | Camping l'Europe | 72 000,00 € | |
| | Camping Le Castellas | 180 333,15 € | |
| | M CAP CONSEIL | 15 000,00 € | 351 042,41 € |
| | <u>Revente de terrain</u> | | |
| | suivant acte notarié | | |
| avec | Jardins de l'Atlantique | 304 898,00 | |
| | Pégion | 450 000,00 | |
| | Le Sarthois | 636 000,00 | 1 390 898,00 |
| | <u>Refacturations diverses</u> | | |
| | refacturation sans marge | | |
| avec | IMNEO-IMMO VENTE | | |
| | Photocopieur XEROS | | |
| | Publicité | | |
| | Heures de prestations informatiques | | |
| | Sociétés de promotion et de lotissements | | |
| | RC Promoteur svt les montants des achats | | |
| avec | Atrium | 172,29 | |
| | Domaine Archeon | 6 400,48 | |
| | Quai des Nereides | 851,38 | |
| | Résidence du Centre | 59,85 | |
| | Beaumarchais | 4 936,36 | |
| | Patios du Canal | 2 541,94 | |
| | Immo Fin Aménagement | 121,66 | |
| | Jardins d'Amélie | 32,99 | |
| | Jardins du Centre | 5 645,35 | |
| | Pégion | 22,91 | |
| | Domaine des Garrigues | 671,41 | |
| | Orangerie | 6 861,88 | |
| | AG Lotissement | 5,50 | |
| | Lotisol | 7 463,41 | |
| | M3G Immo | 2 888,47 | |
| | Berges du Canal | 26 913,02 | |
| | Bastides de St Clair | 1 380,88 | |
| | Terrasses du Port | 4 460,16 | |
| | Tour de St Jean | 213,32 | 71 643,26 |

| | | | |
|-----------------------------------|--|---|--------------------------|
| SFP IMMO FINANCES suite | <u>Refacturations diverses</u> | | |
| | | refacturation sans marge | |
| | | - <u>Refacturation location matériel Informatique ECS</u> | |
| | avec | - IMNEO IMMO VENTE | 13 749,55 € |
| | | Camping l'Europe | 304,80 € |
| | | Camping Le Castellás | 521,40 € |
| | | | 14 575,75 € |
| | | <u>Refacturations diverses sans marge</u> | |
| | avec | Camping Le Castellás <u>papeterie</u> | 28,35 € |
| | avec | M CAP CONSEIL <u>Carburant sncf divers frais</u> <u>Sous location 11 Quai adolphe Merle</u> | 2 735,94 € 4 000,00 € |
| | <u>Intérêts des comptes courants (avances de fonds)</u> | | |
| | suivant convention de trésorerie avec chaque société | | |
| avec | Quai des Arts | 1 719,59 € | |
| | Tour de St Jean | 4 059,68 € | |
| | Péglión | 4 792,81 € | |
| | Lotisol | 5 352,24 € | |
| | Immo Finances Aménagements | 17 327,53 € | |
| | | 33 251,85 € | |
| IMNEO-IMMO VENTE | <u>Honoraires de commercialisations</u> | | |
| | - Une convention de commercialisation est établie pour chaque programme | | |
| avec | - Terrasses du Port | 30 070,00 € | |
| | Jardins du Centre | 48 817,70 € | |
| | Restancles de Castellar-Tour de Saint Jean | 6 743,25 € | |
| | Jardins de Fanny- Jardins du Centre | 26 436,60 € | |
| | Domaine des Berges du Canal | 220 143,44 € | |
| | Le Félibre - Lotisol | 21 200,00 € | |
| | Saint Martin - SFP Immo Finances | 4 098,00 € | |
| | Mas de la Plage - Immo Fin Aménagemt | 121 807,50 € | |
| | Domaine des Garrigues | 2 360,00 € | |
| | Residence de Golfe- Bastides de St Clair | 199 851,80 € | |
| | Patios du Canal | 765 617,47 € | |
| | Le Beaumarchais | 852 542,67 € | |
| | Le Grand Bleu - Lotisol | 277 612,88 € | |
| | Les Tournebelles -M3G Immo | 356 435,00 € | |
| | Domaine de la Pinède | 567 909,14 € | |
| | Les Giradelles - M3G Immo | 174 218,00 € | |
| | Jas de Farret- Péglión | 645 760,25 € | |
| | | 4 321 623,70 € | |

| IMNEO-IMMO | | | |
|-------------------|-------|---|-----------------------|
| VENTE | | | |
| | | <u>Honoraires de commercialisations</u> | |
| | suite | Une convention de commercialisation est établie pour chaque programme | |
| | | | 4 321 623,70 € |
| | avec | - Rive Droite - Pégion | 409 624,78 € |
| | | - Jardins de l'Atlantique | 588 000,00 € |
| | | Quai des Arts | 0,00 € |
| | | Le Sarthois | 781 800,00 € |
| | | Le Capitole | 140 150,00 € |
| | | Espace Avenir | 708 601,00 € |
| | | | <u>6 949 799,48 €</u> |
| | | Hors Groupe | |
| | | La Vigneraie | 1 141 332,12 € |
| | | Villa Cezanne | 998 908,46 € |
| | | Clos des Poètes | 719 725,38 € |
| | | Hauts du Sancy | 864 336,67 € |
| | | Les Fauvettes | 36 210,00 € |
| | | | 3 760 512,63 |
| | | Total pour contrôle | 10 710 312,11 € |
| | | <u>Refacturations diverses</u> | |
| | | refacturation sans marge | |
| | avec | SFP IMMO FINANCES | |
| | | Honoraires conseil | 600,00 € |
| | | Matériel Informatique | 5 055,76 € |
| | | | 5 655,76 € |
| | | Cession Matériel informatique | |
| | avec | SFP IMMO FINANCES | - |
| | | Matériel cédé pour ECS | - |
| | | | 11 535,07 € |
| | | | 11 535,07 € |
| | avec | M CAP CONSEIL | |
| | | Véhicule 306 | 3 000,00 € |
| | | | 3 000,00 € |
| | | | - |
| | | | - |
| | | <u>Total des refacturations Groupe</u> | <u>20 190,83 €</u> |

AUTRES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Voir également les sections 16.1.2 et 23.

➤ Administrateur concerné : Monsieur Gilbert Ganivenq

- Achat le 24/02/2005 d'un terrain à bâtir à Frontignan"Saint Martin" à la filiale SFP IMMO FINANCES, pour un prix de 69 000 €.
- Achat le 26/07/2005 d'une maison de ville à Frontignan"Les Albatros" à la filiale SFP IMMO FINANCES, pour un prix de 193 000 € TTC.
- Achat le 27/10/2005 d'une villa à Balaruc les Bains"Le Parc" lieudit à la filiale SFP IMMO FINANCES au prix de 600 000 €.
- Vente le 4/05/2005 par la SCI NEBERT à la SCI Etang de Thau d'un local commercial à Sète au prix de 40 000€.
- Aux termes d'un bail en date du 31 décembre 2000, la SARL IMMO FINANCES loue un hôtel restaurant aux Saintes, en Guadeloupe, à la SARL COCOPLAYA, dont la gérante est Madame Jocelyne Ganivenq, épouse de Monsieur Gilbert Ganivenq, moyennant un loyer annuel de 45 734,76 €.
- Les comptes courants de Monsieur Gilbert Ganivenq dans les sociétés PROMEO S.A. et SFP IMMO FINANCES n'ont pas été rémunérés.

➤ Administrateur concerné : Monsieur Olivier Ganivenq

- Achat le 26/07/2005 d'une maison de ville à Frontignan"Les Albatros" à la filiale SFP IMMO FINANCES par la SARL SUD FINANCE, pour un prix de 168 500 € TTC.
- Achat d'un appartement sis à Menton 37 à 49 avenue des Val des Castagniers, à la SARL ORANGERIE par la SARL SUD FINANCE, le 30 décembre 2005 au prix de 300 000€.
- Madame Laetitia Ganivenq, épouse de Monsieur Olivier Ganivenq est titulaire d'un contrat de travail conclu avec la société IMMO VENTE en qualité de négociateur immobilier. La rémunération de Madame Laetitia Ganivenq est de 623,16 euros brut mensuel assorti d'une prime calculée sur le montant des ventes réalisés.
- Les comptes courants de Monsieur Olivier Ganivenq dans les sociétés PROMEO S.A. et SFP IMMO FINANCES n'ont pas été rémunérés.

➤ Administrateur concerné : Monsieur Frédéric Bourelly

Au terme d'un contrat d'apport en date du 24 août 2005, Monsieur Frédéric Bourelly a apporté à la société FINANCIERE 2G 125 parts sociales lui appartenant dans la société IMMO VENTE. Cet apport a été évalué à la somme de 130 000 euros, Monsieur Frédéric Bourelly se voyant attribué 130 000 actions nouvelles d'une valeur nominale d'un euro chacune, entièrement libérées de la société FINANCIERE 2G. L'assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2005 a validé l'apport de ces parts.

| <u>CONVENTIONS GROUPE 2004</u> | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|
| SARL FINANCIERE 2G | Pas de conventions avec ses filiales. | |
| SFP IMMO FINANCES | <u>Honoraires de gestion</u> | |
| | Suivant convention de gestion faite avec chaque société | |
| avec | Lotisol | 307 029,30 |
| | Opaline | 1 000,00 |
| | Foncière du Midi | 3 048,98 |
| | Bastides de St Clair | 103 025,57 |
| | Jardins du centre | 269 664,54 |
| | Terrasses du Port | 105 189,84 |
| | M3G Immo | 85 940,00 |
| | Berges du Canal | 561 872,88 |
| | Beaumarchais | 300 000,00 |
| | Atrium | 160 461,29 |
| | Patios du Canal | 125 412,00 |
| | Le Splendid | 3 000,00 |
| | MRC | 3 000,00 |
| | Quai des Nereides | 30 489,75 |
| | Domaine de l'Archeon | 385 027,43 |
| avec | - IMMO INVEST | 19 588,45 |
| | - LE CAVALIER SCI | 2 410,02 |
| | IMMO VENTE | 7 500,00 |
| | Camping l'Europe | 72 000,00 |
| | Camping Le Castellas | 132 460,42 |
| avec | Refact Atrium (somme reprise après) | 11 465,38 |
| avec | Hors groupe EDF AIDE | 50 137,41 |
| | | <u>2 739 723,26</u> |
| | <u>Revente de terrain</u> | |
| | suivant acte notarié | |
| avec | Lotisol Le Grand Bleu | 914 694,00 |
| | Pégliion Cannet des Maures | 490 000,00 |
| | Atrium | 610 000,00 |
| | <u>Refacturations diverses</u> | |
| | refacturation sans marge | |
| avec | IMNEO-IMMO VENTE | |
| | Photocopieur XEROS | 5 262,44 |
| | Carte de visite | 52,50 |
| | Timbres | 4 254,94 |
| avec | Domaine des Berges du Canal | 11 389,32 |
| | Quai des Néreides | 72,44 |
| | Domaine de L'Archéon | 412,44 |
| | Les Bastides de St Clair | 29,94 |
| | Résidence du Centre | 29,94 |
| | M3G Immo | 29,94 |
| | Jardins d'Amélie | 29,94 |

| | | | |
|-------------------|---|--------------|-----------------------|
| | L'Orangerie | -2 550,00 | |
| | Immo Finances Amenagements | 190,00 | |
| | Atrium (inclus 11 465,38 € page précédente) | 33 852,00 | |
| | Domaine de la Pinède | 1 400,00 | |
| | SAS Perret | 90,00 | |
| | SAS Camping de l'Europe | 54,35 | |
| | Patios du Canal | 23 000,00 | |
| | | | <u>77 600,19</u> |
| | Sociétés de promotion et de lotissements | | |
| | RC Promoteur svt les montants des achats | | |
| avec | | - | |
| | Domaine Archeon | 5 833,97 | |
| | Quai des Nereides | 4 856,23 | |
| | Résidence du Centre | 3 225,83 | |
| | Amarine | 341,13 | |
| | Clos des Roches Grises | 510,20 | |
| | L'Immobilier les Hauts du Fontaule | 363,56 | |
| | Jardins d'Amélie | 1 721,90 | |
| | Jardins du Centre | 1 411,66 | |
| | Peglion | 1 295,81 | |
| | Domaine des Garrigues | 280,47 | |
| | Orangerie | 3 887,94 | |
| | Lotisol | 5 749,44 | |
| | M3G Immo | 3 066,40 | |
| | Berges du Canal | 3 792,37 | |
| | Terrasses du Port | 139,93 | |
| | Multirisques | - | |
| | FG Invest | 858,00 | - |
| | Foncière du Midi | 106,60 | - |
| | Immo Finances Aménagements | 234,00 | |
| | SCI Etang de Thau (Hors Groupe) | 236,60 | <u>37 912,04</u> |
| IMNEO-IMMO | | | |
| VENTE | | | |
| | <u>Honoraires de commercialisations</u> | - | |
| | Une convention de commercialisation est établie pour chaque programme | | |
| avec | Terrasses du Port | 201 973,44 € | |
| | Résidence du Centre | -5 976,00 € | |
| | Résidence du Parc | -19 300,00 € | |
| | Restancle de Castellar | 4 595,40 € | |
| | Jardins du Centre Fanny | 353 284,97 € | |
| | SFP Immo Finances St Martin | 21 694,19 € | |
| | LOTISOL Le Titien | 10 473,32 € | |
| | Jardins du Centre | 27 441,41 € | |
| | Domaine des Garrigues | 15 810,03 € | |
| | Domaine des Berges du Canal | 916 968,47 € | |
| | LOTISOL Le Félibre | 297 455,00 € | |
| | Bastides de St Clair Résidence du Golfe | 319 593,73 € | |
| | Patios du Canal | 683 552,74 € | |
| | Beaumarchais | 197 153,00 € | |
| | Lotisol Le Grand Bleu | 236 897,24 € | |
| | M3G IMMO Tournebelles | 106 763,80 € | |
| | M3G IMMO Giradelles | 63 908,90 € | |
| | Hors groupe | | |
| | Royal Agency | 127,93 € | <u>3 432 417,57 €</u> |

| | | <u>CONVENTIONS GROUPE 2003</u> | | |
|-------------------------------|---|--|--------------|---------------------|
| SARL FINANCIERE 2G | | Pas de conventions avec ses filiales. | | |
| SFP IMMO FINANCES | | <u>Honoraires de gestion</u> | | |
| | | Suivant convention de gestion faite avec chaque société | | |
| avec | | Lotisol | 282 992,85 | |
| | | Pégliion | 49 000,00 | |
| | | Bastides de St Clair | 68 602,05 | |
| | | Jardins du centre | 113 910,00 | |
| | | Terrasses du Port | 52 594,92 | |
| | | M3G Immo | 73 545,00 | |
| | | Berges du Canal | 234 113,70 | |
| | | Clos des Roches Grises | 157 876,25 | |
| | | Amarine | 36 587,76 | |
| | | Résidence du Centre | 99 091,85 | |
| | | Orangerie | 53 700,00 | |
| | | Quai des Nereides | 167 693,85 | |
| | | Jardins d'Amélie | 68 602,14 | |
| | | Domaine de l'Archéon | 349 014,77 | |
| | | L'Immobilière Les Hauts du Fontaulé | 5 000,00 | |
| | | Foncière du Midi | 9 997,70 | |
| | | Sete Investissement | 1 524,49 | |
| | | Villas Clés Soleil | 1 274,66 | |
| | | AVO Immobilier | 3 000,00 | |
| avec | - | IMMO INVEST | 30 000,00 | |
| | - | LE CAVALIER SCI | 0,00 | |
| | | Camping l'Europe | 72 000,00 | |
| | | Camping Le Castellas | 0,00 | |
| avec | | Hors Groupe | | |
| | | EDF | 27 300,00 | |
| | | TOIT ET JOIE | 273 240,80 | |
| | | SEMALIS | 30 489,80 | |
| | | LA TOUR DE ST JEAN | 25 083,61 | |
| | | | | <u>2 286 236,20</u> |
| | | | | Conforme |
| | | <u>Revente de terrain</u> | | |
| | | suivant acte notarié | | |
| avec | | Jardins du Centre | 365 877,64 | |
| | | Jardins du Centre Fanny | 274 410,00 | |
| | | Domaine des Berges du Canal | 1 200 000,00 | |
| | | | | <u>1 840 287,64</u> |
| avec | | Hors Groupe | - | |
| | | | - | |
| | | | - | |
| | | LA TOUR DE ST JEAN | 762 245,00 | <u>762 245,00</u> |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------|------------------|
| | <u>Refactorations diverses</u> refacturation sans marge | | |
| avec | IMNEO-IMMO VENTE | | |
| | Photocopieur XEROS | 5 320,37 | |
| | Timbres | 4 477,83 | |
| | Diverses fournitures | 176,18 | |
| | Terrasses du port | 45,28 | |
| | Domaine de l'Archéon | 177,42 | |
| | Orangerie | 479,18 | |
| | Domaine des Berges du Canal | 12 791,62 | |
| | Jardins de l'Esplanade | 466,14 | |
| | AG Lotissements | 8 630,10 | |
| | | | <u>32 564,12</u> |
| | Sociétés de promotion et de lotissements | | |
| | RC Promoteur svt les montants des achats | | |
| avec | l'Immobilière Les Hauts du Fontaulé | 2 787,96 | |
| | Domaine Archeon | 1 391,62 | |
| | Quai des Nereides | 1 116,73 | |
| | Résidence du Centre | 4 100,02 | |
| | Jardin de l'Esplanade | 458,15 | |
| | Amarine | 3 920,87 | |
| | Opaline | 820,63 | |
| | Lotisol | 3 129,19 | |
| | Clos des Roches Grises | 12 163,23 | |
| | Orangerie | 2 833,77 | |
| | AG Lotissement | 8,10 | |
| | | | <u>32 730,27</u> |
| IMNEO-IMMO VENTE | | | |
| | <u>Honoraires de commercialisations</u> | | |
| | Une convention de commercialisation est établie pour chaque programme | | |
| avec | Terrasses du Port | 129 056,43 € | |
| | Résidence du Centre | 4 987,80 € | |
| | Résidence du Parc | 52 295,00 € | |
| | Le Clos d'Azur | -914,68 € | |
| | Amarine | 41 693,27 € | |
| | SFP Immo Finances | 4 000,00 € | |
| | LOTISOL Le Titien | 21 554,76 € | |
| | Jardins du Centre | 271 002,96 € | |
| | PEGLION Sainte Thérèse | 35 992,68 € | |
| | Domaine des Berges du Canal | 456 836,69 € | |
| | LOTISOL Le Félibre | 194 500,00 € | |
| | | | 1 211 004,91 € |

20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

20.1 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2006

20.1.1 Bilan au 30 juin 2006

BILAN ACTIF CONSOLIDE

| Eléments de l'actif consolidé, en euros | 30/06/2006 | 31/12/2005 |
|---|-------------------|-------------------|
| ECART D'ACQUISITION | 3 245 906 | 624 190 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | |
| Frais d'établissement | 0 | |
| Frais de recherche et développement | 0 | |
| Concessions, brevets, droits similaires | 120 744 | 106 327 |
| Fonds commercial | 0 | 0 |
| Autres immobilisations incorporelles | 911 | 586 |
| Avances, acomptes immob. incorpor. | 0 | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | |
| Terrains | 9 256 599 | 8 300 801 |
| Constructions | 14 505 274 | 13 853 091 |
| Installations techniq., matériel, outillage | 4 082 916 | 3 959 256 |
| Autres immobilisations corporelles | 395 915 | 306 843 |
| Immobilisations en cours | 135 462 | 0 |
| Avances et acomptes | 11 008 | 0 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | |
| Titres de participations | 6 014 | 1 466 |
| Actifs nets en cours de cession | 0 | |
| Participations par mise en équivalence | 169 358 | 146 310 |
| Créances rattachées à participations | 417 163 | 285 857 |
| Autres titres immobilisés | 834 | 82 |
| Prêts | 0 | |
| Autres immobilisations financières | 45 110 | 20 741 |
| ACTIF IMMOBILISE | 29 147 308 | 26 981 360 |
| STOCKS ET EN-COURS | | |
| Matières premières, approvisionnements | 1 306 384 | 1 578 616 |
| En-cours de production de biens | 14 245 945 | 11 869 114 |
| En-cours de production de services | 158 999 | 105 338 |
| Produits intermédiaires et finis | 2 048 603 | 52 359 |
| Marchandises | 4 123 520 | 3 734 879 |
| Avances,acomptes versés/commandes | 144 970 | 813 079 |
| CREANCES | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 39 742 820 | 42 190 406 |
| Actifs d'impôt différé | 0 | 0 |
| Autres créances | 8 218 699 | 4 397 922 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | 0 | 0 |
| DIVERS | | |
| Valeurs mobilières de placement | 3 953 197 | 4 571 932 |
| Actions propres | 0 | |
| Disponibilités | 11 006 908 | 11 184 861 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | |
| Charges constatées d'avance | 914 398 | 1 675 449 |
| ACTIF CIRCULANT | 85 864 443 | 82 173 955 |

| | | |
|------------------------------------|---------|-------|
| Charges à répartir/plsrs exercices | 0 | 0 |
| Primes remboursés des obligations | 0 | |
| Ecarts de conversion actif | 0 | |
| Ecarts arrondi actif | 7 549 | 3 621 |
| Dont Contrepartie Intra-Groupe | (3 729) | 3 590 |

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| TOTAL ACTIF | 118 265 206 | 109 783 126 |
|--------------------|--------------------|--------------------|

BILAN PASSIF CONSOLIDE

| Eléments de l'actif consolidé | 30/06/2006 | 31/12/2005 |
|--|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social ou individuel | 2 771 374 | 2 771 374 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 2 697 978 | 2 697 978 |
| Ecarts de réévaluation | 0 | |
| Ecarts de réévaluation groupe | 0 | |
| Réserve légale | 58 097 | 800 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 0 | |
| Réserves réglementées | 0 | 0 |
| Autres réserves | 594 235 | 226 157 |
| Réserve du groupe | 12 776 104 | 6 652 020 |
| Ecarts de conversion groupe | 0 | 0 |
| Report à nouveau | 0 | 0 |
| RESULTAT GROUPE | 1 619 796 | 7 285 132 |
| Subventions d'investissements | 61 602 | 6 858 |
| Amortissements dérogatoires | 0 | |
| Autres provisions réglementées | 0 | |
| Titres en autocontrôle | 0 | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 20 579 186 | 19 640 319 |
| INTERETS MINORITAIRES | | |
| Intérêts hors groupe | 608 211 | 168 073 |
| Ecarts de conversion hors groupe | 0 | 0 |
| Résultat hors groupe | 176 034 | 564 837 |
| TOTAL INTERETS MINORITAIRES | 784 245 | 732 910 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | 0 | |
| Avances conditionnées | 0 | |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES | 0 | 0 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Provisions pour acquisitions de titres | 35 934 | 34 876 |
| Provisions pour risques | 3 001 | |
| Provisions pour charges | 514 921 | 532 259 |
| Provisions pour passif d'impôt différé | 889 320 | 1 906 242 |
| TOTAL PROV. POUR RISQUES & CHARGES | 1 443 176 | 2 473 377 |
| DETTES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | 0 | |
| Autres emprunts obligataires | 0 | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 14 691 550 | 13 561 765 |
| Concours bancaires courants | 202 955 | 288 375 |
| Crédits d'accompagnement (CT) | 12 770 591 | 7 120 104 |
| Emprunts en crédit bail | 8 738 552 | 8 018 908 |
| Emprunts et dettes financières divers | 1 328 284 | 529 115 |
| Passif nets en cours de cession | 0 | |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 481 395 | 241 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 17 002 152 | 18 819 516 |
| Dettes fiscales et sociales | 11 657 126 | 11 933 537 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 33 281 | 0 |
| Autres dettes | 2 330 005 | 2 310 004 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | |
| Produits constatés d'avance | 26 211 410 | 24 354 924 |
| TOTAL DETTES ET REGULARISATIONS | 95 447 301 | 86 936 489 |
| Ecarts de conversion passif | 0 | |
| Ecart arrondi passif | 11 298 | 31 |
| TOTAL PASSIF | 118 265 206 | 109 783 126 |

20.1.2 Compte de résultat au 30 juin 2006

| Eléments de comptes de résultat consolidés, en euros | 30/06/2006 | 30/06/2005 |
|---|-------------------|-------------------|
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | | |
| Ventes de marchandises France | 28 989 952 | 37 418 761 |
| Ventes de marchandises Export | 0 | 0 |
| Production vendue de biens France | 498 998 | |
| Production vendue de biens Export | 0 | 0 |
| Production vendue de services France | 2 577 731 | 1 063 118 |
| Production vendue de services Export | 0 | |
| TOTAL I | 32 066 681 | 38 481 879 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Production stockée | 909 254 | 769 621 |
| Production immobilisée | 0 | 0 |
| Subventions d'exploitation | (8) | 0 |
| Reprises sur provisions, amortissements, transfert | 33 818 | 172 622 |
| Autres produits | 691 298 | 118 350 |
| TOTAL II | 1 634 362 | 1 060 593 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane) | 20 116 984 | 29 686 665 |
| Variation de stock de marchandises | (105 443) | (1 306 414) |
| Achats de matières premières et autres appro. | 13 678 | 11 188 |
| Variation de stock matières premières et appro. | (536 039) | 26 302 |
| Autres achats et charges externes | 7 165 006 | 4 403 076 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 364 889 | 274 542 |
| Salaires et traitements | 1 556 919 | 1 132 016 |
| Charges sociales | 571 534 | 381 605 |
| Dotations aux amortissements immobilisations | 1 135 886 | 669 930 |
| Dotations aux provisions immobilisations | 0 | 0 |
| Dotations aux provisions sur actif circulant | 92 530 | 107 115 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 8 000 | 0 |
| Autres charges | 157 900 | 482 |
| TOTAL III | 30 541 844 | 35 386 507 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I + II - III) | 3 159 199 | 4 155 965 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Produits financiers de participations | 2 951 | 4 082 |
| Prod. des autres val. mobilières et créances de l'actif immo. | 0 | 0 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 46 876 | 67 365 |
| Reprises sur provisions, transferts charges | 0 | 0 |
| Différences positives de change | 0 | 0 |
| Prod. nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0 | 867 |
| Ecart de conversion | 39 | 0 |
| TOTAL IV | 49 866 | 72 314 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| CHARGES FINANCIERES | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | 0 | 3 943 |
| Intérêts et charges assimilées | 816 560 | 638 235 |
| Différences négatives de change | 0 | 0 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement | 0 | 0 |
| Ecart de conversion | 42 | 0 |
| TOTAL V | 816 602 | 642 178 |
| RESULTAT FINANCIER (IV - V) | (766 736) | (569 864) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | 2 392 463 | 3 586 101 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 202 173 | 19 015 |
| Autres produits exceptionnels sur opérations en capital | 1 850 675 | 133 251 |
| Reprises provisions, transferts charges | 0 | 0 |
| TOTAL VI | 2 052 848 | 152 266 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 185 302 | 23 703 |
| Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital | 1 307 298 | 584 |
| Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions | 0 | |
| TOTAL VII | 1 492 600 | 24 287 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII) | 560 248 | 127 979 |
| Impôts dus sur les bénéfices | 2 039 121 | 1 637 482 |
| Impôts différés sur les bénéfices | (1 016 922) | (290 743) |
| TOTAL VIII | 1 022 199 | 1 346 739 |
| Résultat des sociétés intégrées | 1 930 512 | 2 367 341 |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 33 270 | 33 219 |
| Dotations aux amortissements des écarts acquisitions | 167 952 | (5 666) |
| RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE | 1 795 830 | 2 406 226 |
| RESULTAT GROUPE | 1 619 796 | 2 065 464 |
| RESULTAT HORS GROUPE | 176 034 | 340 761 |

20.1.3 Tableaux de flux au 30 juin 2006

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

| Eléments du tableau de flux de trésorerie | 30/06/2006 | 31/12/2005 |
|--|-----------------------|---------------|
| | (en milliers d'euros) | |
| Flux de trésorerie liés à l'activité | | |
| Marge brute d'autofinancement | 2 464 | 8 660 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -4 417 | 2 150 |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE | 1 963 | 10 810 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -2 183 | -8 203 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | 4 | |
| Prix de cession des éléments d'actifs cédés | 1 845 | 2 048 |
| Variations de périmètre | -4 315 | 232 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | -4 649 | -5 923 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -721 | -60 |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | -1 | -380 |
| Augmentation de capital en numéraire | | 2 969 |
| Souscription de nouveaux emprunts et dettes financières diverses | 4 324 | 7 084 |
| Remboursement d'emprunts et dettes financières diverses | -3 352 | -3 655 |
| Variations des crédits d'accompagnement | 5 651 | -2 641 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | 5 901 | 3 317 |
| VARIATION DE LA TRESORERIE | -711 | 8 204 |
| Trésorerie à l'ouverture | 15 469 | 7 265 |
| Trésorerie à la clôture | 14 757 | 15 469 |

20.1.4 Annexe simplifiée aux états financiers 2006

Information n° 1 : Principes comptables et règles de consolidation

A. REFERENTIEL COMPTABLE

La loi n°85-11 du 3 janvier 1985 qui a transposé en France les dispositions de la 7^{ème} directive européenne concernant les comptes consolidés, a introduit dans la loi du 24 juillet 1966, l'obligation d'établissement et de publication de comptes consolidés.

Les seuils fixés par le Code de Commerce entraînant l'obligation d'établissement et de publication des comptes consolidés, ont été dépassés au regard du chiffre d'affaires et du total du bilan pour le groupe Proméo et ses filiales.

Ainsi, le Groupe Proméo a l'obligation de présenter des comptes consolidés.

La consolidation au 30 juin 2006 du Groupe Proméo a été réalisée selon les principes et règles françaises obligatoires en vigueur pour la présentation des comptes consolidés ; règlement 99-02 compris et Hors normes IFRS.

Les états financiers ont été établis en conformité avec les règlements comptables :

- 2000-06 sur les passifs
- 2002-10 et 2003-07 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
- 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

B. MODALITES DE CONSOLIDATION

Les principes généraux en matière de Consolidation ont été retenus pour déterminer la méthode d'intégration des filiales dans les comptes consolidés du Groupe Proméo :

- contrôle exclusif : Intégration Globale,
- contrôle conjoint : Intégration Proportionnelle,
- influence notable exercée sur une société : Mise en équivalence.

Les comptes consolidés ont été établis par la méthode dite « des cumuls »

Ecarts d'acquisition :

Lorsque le prix d'acquisition des titres est supérieur à la quote-part des capitaux propres retraités au jour de l'acquisition, il y a lieu de constater pour la différence un écart d'acquisition. Règl. 99-02 § 21.

Cet écart est amorti sur un plan dont la durée doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés et documentés lors de l'acquisition. Règl. 99-02 § 21130.

La société mesure la dépréciation accélérée des écarts d'acquisition à chaque clôture en prenant en compte des facteurs multiples dont :

- les résultats d'exploitation actuels et futurs des sociétés acquises,
- les événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs incorporels en deçà de leur valeur nette comptable.

Si de tels actifs devaient être dépréciés de manière accélérée, le montant de la dépréciation serait ajusté à la différence entre la juste valeur et la valeur nette comptable.

A ce jour, aucune dépréciation accélérée n'a été comptabilisée.

C. REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'analyse des principes comptables des sociétés du groupe n'a pas mis en évidence de divergences d'application entre les différentes structures du groupe.

Les conventions comptables ont été 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.

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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées en conformité avec le règlement 2004-06. La méthode rétrospective a été retenue pour la mise en application des nouveaux règlements.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée d'utilité prévue.

- Constructions
 - Structure 30 à 50 ans
 - Composant «étanchéité» 15 ans
 - Composant «menuiseries extérieures» 20 ans
 - Composant «climatisation, chauffage» 7 ans
 - Composant «électricité» 25 ans
 - Composant «plomberie» 15 ans
 - Composant «agencements intérieurs» 10 ans
 - Composant «alarme» 15 ans
- Matériel de bureau et informatique 3 à 5 ans
- Autres immobilisations corporelles 5 à 10 ans

Par application de la méthode préférentielle, les biens mobiliers et immobiliers acquis au moyen d'un contrat de location financière ou de crédit-bail, sont comptabilisés et amortis suivant les durées exposées ci-dessus.

La dette correspondante est inscrite au passif dans un compte d'emprunt et sont constatés dans les comptes consolidés la charge d'intérêt et l'amortissement du capital.

Les dispositions des règlements 2000-06, 2003-07, 2002-10 et 2004-06 ont été transposées aux biens acquis par voie de contrat de crédit-bail.

Application de la méthode de comptabilisation par composants (règlement 2002-10) :

Elle s'applique de manière obligatoire pour l'établissement des comptes ouverts à partir du 1^{er} janvier 2005.

Le comité de la réglementation comptable a posé le principe selon lequel les changements résultant de la première application de la méthode par composants doivent être traités comme un changement de méthode comptable.

Elle concerne l'ensemble des immobilisations figurant au bilan de clôture de l'exercice précédent dont les différents composants doivent être identifiés et inscrits séparément à l'actif du bilan.

Un important travail d'analyse portant sur les différentes immobilisations inscrites au bilan des sociétés nouvellement acquises est en cours. Ainsi, l'application de ces règlements pour ces sociétés (Camping le Sylvacane, Le Domaine des Iscles, l'Orée du Bois, le Camping des Tours), ne sera effective que pour les comptes consolidés au 31 décembre 2006.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les titres de participation non consolidés et les autres titres immobilisés sont valorisés au coût d'achat historique. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Opérations à long terme

Les opérations à long terme sont comptabilisées suivant la méthode préférentielle du pourcentage d'avancement des travaux.

Dès qu'une opération laisse apparaître une perte à terminaison, celle-ci est comptabilisée pour sa totalité en provision pour charges (indépendamment du pourcentage d'avancement)

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur nominale.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat net des escomptes et les frais accessoires.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production. Les intérêts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Engagement de retraite

Les engagements en matière de départ en retraite, estimés non significatifs compte tenu de l'âge moyen faible du personnel, ne sont pas provisionnés dans les comptes consolidés.

Les sociétés du groupe n'ont pas d'engagements significatifs sur le plan actuariel en matière de complément retraite.

Dates de clôture :

Les comptes consolidés sont établis au 30/06/2006. Aucune société du périmètre ne clôturant ses comptes sociaux au 30 juin 2006, des situations intermédiaires ont été établies.

Résultat par action :

Le résultat net par action est établi à partir du nombre d'actions en circulation au jour de la clôture de l'exercice soit 2 771 374 actions au 30 juin 2006 et 31 décembre 2005.

Unité de comptes :

Les chiffres ci-dessous sont présentés en milliers d'Euros, sauf exceptions signalées.

D. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

CRC 99-02 § 4260

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Les placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de liquidités et dont la valeur ne va pas changer de façon significative, sont considérés comme des équivalents de disponibilités.

Les activités d'exploitation sont les principales activités génératrices de revenus et toutes activités autres que celles-ci sont définies comme étant des activités d'investissement ou de financement.

Les activités d'investissement sont l'acquisition et la cession d'actifs à long terme et de tout autre investissement (acquisition par location financement) qui n'est pas inclus dans les équivalents de liquidités.

Les activités de financement sont les activités qui entraînent des changements quant à l'ampleur et à la composition des capitaux propres et des capitaux empruntés de l'entreprise.

Information n° 2 : Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe PROMEO au 30 juin 2006 intègrent les sociétés suivantes :

| Sociétés | Forme | Ville | SIREN | % de contrôle | Méthode |
|----------------------------|-------|-----------------------|------------|---------------|---------|
| GROUPE PROMEO | SA | SETE | 430417600 | 100,00% | IG |
| AG LOTISSEMENT | SARL | SETE | 428768691 | 50,00% | IP |
| AQUARELLE | SARL | SETE | 489061911 | 100,00% | IG |
| ATRIUM | SARL | SETE | 453211468 | 50,00% | IG |
| BASTIDES DU SOLEIL | SARL | SETE | 485208508 | 66,00% | IG |
| BASTIDES ST CLAIR | SARL | SETE | 441202751 | 50,00% | IG |
| LES BERGES DU CANAL | SARL | SETE | 448314419 | 100,00% | IG |
| BEAUMARCHAIS | SARL | SETE | 451135719 | 100,00% | IG |
| LE CASTELLAS | SAS U | SETE | 413897984 | 100,00% | IG |
| CAMPING DE L'EUROPE | SAS | SETE | 393522545 | 100,00% | IG |
| CAP CONSEIL | SAS | JACOU | 480740828 | 50,00% | ME |
| CAMPING DES TOURS | SAS | Saint Amands des Cots | 319688941 | 100,00% | IG |
| LE CAVALIER | SCI | SETE | 404820359 | 99,97% | IG |
| DOMAINE DES ISCLES | SAS | Roque d'Antheron | 324860121 | 100,00% | IG |
| CLOS ROCHES GRISES | SARL | SETE | 438021230 | 75,00% | IG |
| COCO PLAYA | SARL | Terre de haut | 433795341 | 75,00% | IG |
| OREE DU BOIS | SARL | Charlevallle | 411522840 | 100,00% | IG |
| CAMPING SYLVACANE | SARL | Charlevallle | 4050993000 | 100,00% | IG |
| DOMAINE L'ARCHEON | SARL | SETE | 442365490 | 75,00% | IG |
| DOMAINE DU BOSQUET | SARL | SETE | 490249380 | 100,00% | IG |
| DOMAINE DES GARRIGUES | SNC | SETE | 441157161 | 100,00% | IG |
| DOMAINE DU GOLF | SARL | SETE | 491020111 | 100,00% | IG |
| DOMAINE DE MANON | SARL | SETE | 490241056 | 100,00% | IG |
| ESPACE AVENIR | SARL | SETE | 481042513 | 100,00% | IG |
| FG INVEST | SARL | PARIS | 431235571 | 50,00% | IP |
| DOMAINE DE LA PINEDE | SARL | SETE | 452247661 | 75,00% | IG |
| IMMO FINANCES AMENAGEMENTS | SARL | SETE | 448742841 | 100,00% | IG |
| IMMO INVEST | SARL | SETE | 428678783 | 95,40% | IG |
| IMMO FINANCES | SARL | SETE | 348907916 | 99,95% | IG |
| IMMO VENTE « IMNEO » | SARL | SETE | 439388554 | 100,00% | IG |
| JARDINS DE L'ATLANTIQUE | SARL | SETE | 480367663 | 75,00% | IG |
| JARDINS DES PYRENEES | SARL | SARL | 484795851 | 100,00% | IG |
| JARDINS DU CENTRE | SARL | SETE | 443679337 | 100,00% | IG |
| LOTISOL | SARL | SETE | 409770302 | 99,80% | IG |
| M3G IMMO | SARL | Vic-la-Gardiole | 443308697 | 50,00% | IP |
| LE MAS DES CIGALES | SARL | SETE | 488453697 | 100,00% | IG |
| LE MAS DES VIGNES | SARL | SETE | 484799275 | 100,00% | IG |
| LE MONT DES FLANDRES | SARL | SETE | 483830097 | 100,00% | IG |
| LES PATIOS DU CANAL | SARL | SETE | 452423171 | 100,00% | IG |
| PEGLION | SARL | SETE | 418361366 | 99,00% | IG |
| PERRET | SAS | SETE | 413165432 | 100,00% | IG |
| PIBOULES | SCI | Roque d'Antheron | 325346328 | 100,00% | IG |
| PROMEO OUEST | SARL | SETE | 491020145 | 75,00% | IG |
| QUAI DES ARTS | SARL | SETE | 481046167 | 100,00% | IG |
| QUAI DES NEREIDES | SARL | SETE | 441859972 | 75,00% | IG |
| RESIDENCES DU CENTRE | SARL | SETE | 438655896 | 75,00% | IG |
| LE SARTHOIS | SARL | SETE | 482017365 | 100,00% | IG |
| TERRASSES DU PORT | SARL | SETE | 443987060 | 50,00% | IP |
| TOUR ST JEAN | SARL | SETE | 440691673 | 100,00% | IG |
| VILLAGE CENTER | SAS | SETE | 488174004 | 100,00% | IG |
| VILLAGE CENTER GESTION | SARL | SETE | 490250958 | 100,00% | IG |

IG Intégration Globale
IP Intégration proportionnelle
MEE Mise en équivalence

Une société contrôlée a été écartée du périmètre de consolidation en raison de son caractère non significatif : SARL CLERMONT AMPERE – Siren : 484 641 006.

Information n° 3 : Comparabilité des comptes et variation de périmètre.

Aucun changement de principe comptable n'étant intervenu, le principe de permanence des méthodes est strictement respecté.

Variations de périmètre :

Entrées dans le périmètre :

SAS VILLAGE CENTER
 SARL VILLAGE CENTER GESTION
 SAS CAMPING DES TOURS
 SAS DOMAINE DES ISCLES
 SARL L'OREE DU BOIS
 SARL CAMPING LE SYLVACANE
 SCI LES PIBOULES
 SARL AQUARELLE
 SARL DOMAINE DU BOSQUET
 SARL DOMAINE DU GLOF
 SARL DOMAINE DE MANON
 SARL LE MAS DES CYGALES
 SARL PROMEO OUEST

Sorties du périmètre :

Néant

Variation du pourcentage d'intérêts :

SARL IMMO INVEST : le pourcentage d'intérêts du groupe passe de 75% à 95.4%, la méthode d'intégration demeure l'intégration globale.

SCI LE CAVALIER : le pourcentage d'intérêts du groupe passe de 74.98% à 95.371%, la méthode d'intégration demeure l'intégration globale.

Information n°4 : Ecart d'acquisition

Ecart d'acquisition Positifs :

| (en milliers d'Euros) | Durée | 31/12/2005 | | | 30/06/2006 | | |
|-----------------------|--------|--------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | | Bruts | Amort. | Net | Bruts | Amort. | Net |
| Camping de l'Europe | 7 ans | 1 075 | 466 | 610 | 1 074 | 542 | 532 |
| Le Cavalier | 7 ans | 29 | 14 | 15 | 29 | 19 | 10 |
| Imnéo | 1 an | 28 | 28 | 0 | 28 | 28 | |
| Camping des Tours | 10 ans | | | | 743 | 26 | 717 |
| Sylvacane | 10 ans | | | | 96 | 3 | 93 |
| Domaine des Iscles | 10 ans | | | | 1 554 | 48 | 1 506 |
| Piboules | 10 ans | | | | 27 | 1 | 26 |
| Orée du Bois | 10 ans | | | | | | |
| Immo Invest | 10 ans | | | | 383 | 19 | 363 |
| TOTAL | | 1 132 | 508 | 624 | 3 931 | 685 | 3 246 |

Ecart d'acquisition négatifs :

| (en milliers d'Euros) | Durée | 31/12/2005 | | | 30/06/2006 | | |
|-----------------------|-------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | | Bruts | Amort. | Net | Bruts | Amort. | Net |
| SAS Perret | 7 ans | 51 | 16 | 35 | 61 | 26 | 36 |
| TOTAL | | 51 | 16 | 35 | 61 | 26 | 36 |

L'application des clauses de révision de prix sur les titres de la SAS Perret et de la SAS Camping de l'Europe a entraîné une modification du montant des écarts d'acquisition.

Information n°12 : Capitaux propres – Variation de la situation nette groupe

| Eléments | Capital | Prime d'émission | Réserves | Résultat | Subv. d'invest. | Total |
|--|--------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|
| Clôture 2004 | | | | | | |
| Ouverture 2005 | 8 | 0 | 4 054 | 5 537 | 0 | 9 599 |
| Résultat | | | | 7 285 | | |
| Affectation résultat | | | 5 537 | -5 537 | | |
| Distribution de dividendes | | | -60 | | | |
| Augmentation de Capital | 2 763 | 2 698 | -2 492 | | | |
| Variation de périmètre | | | -33 | | | |
| Impact Changement méthode. (Règlts. CRC Actifs) | | | -58 | | | |
| Autres Mouvements | | | -70 | | 7 | |
| Clôture 2005 | | | | | | |
| Ouverture 2006 | 2 771 | 2 698 | 6 879 | 7 285 | 7 | 19 640 |
| Résultat | | | | 1 620 | | 1 620 |
| Affectation résultat | | | 7 285 | -7 285 | | |
| Distribution de dividendes | | | -721 | | | -721 |
| Autres mouvements | | | -15 | | 55 | 40 |
| Clôture (30/06/2006) | 2 771 | 2 698 | 13 428 | 1 620 | 62 | 20 579 |

Information n°18 : Engagements hors bilan

Les engagements donnés aux banques, par PROMEO et par les filiales consolidées par intégration, en garanties d'emprunts contractés par des filiales consolidées par intégration, sont éliminés des engagements consolidés.

| (en milliers d'Euros) | 30/06/2006 | | 31/12/2005 | |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Engagements Donnés | Engagements Reçus | Engagements donnés | Engagements Reçus |
| Engagements en matière de retraite | Non recensé | | Non recensé | |
| Garanties, cautions et avals | 27 543 | 10 963 | 24 444 | 20 599 |
| TOTAL | 27 543 | 10 963 | 24 444 | 20 599 |

Information n°19 : Information sur le résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice se ventile comme suit :

Secteur Promotion : Promotion immobilière, lotissement, vente terrains (marchand de biens)...

Secteur Hôtellerie : Hôtellerie de plein air, hôtellerie de loisirs

Secteur Gestion patrimoniale : construction et mise en location de biens immobiliers.

1 – Chiffre d'affaires, en milliers d'euros

| Secteur | 30/06/2006 | 30 /06/2005 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Promotion | 29 780 | 37 218 |
| Hôtellerie | 749 | 417 |
| Gestion Patrimoniale | 1 538 | 846 |
| TOTAL | 32 067 | 38 482 |

2 – Résultat d'exploitation, en milliers d'euros

| Secteur | 30/06/2006 | 30/06/2005 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Promotion | 5 388 | 5 366 |
| Hôtellerie | -2 781 | -1 660 |
| Gestion Patrimoniale | 552 | 450 |
| TOTAL | 3 159 | 4 155 |

Information n°21 : Résultat Exceptionnel, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|---|------------|-------------|------------|------------|
| Produits de cessions d'immobilisations | | 1 679 | | 1 679 |
| Valeurs nettes des immobilisations cédées | | 1 186 | | 1 186 |
| Régularisation impôts antérieurs | | | -56 | -56 |
| Autres | 26 | 80 | 15 | 121 |
| TOTAL | 26 | 574 | -41 | 560 |

Il est à noter que le résultat exceptionnel du secteur « Gestion patrimoniale, provient pour 525 K € d'une opération de « lease-back » réalisée sur un immeuble détenu par la SCI Le Cavalier.

Information n°22 : Impôt

| | | | |
|------------------------|---|------------|------------|
| Taux d'impôt différés | : | 30/06/2006 | 30/12/2005 |
| Retraitements réserves | | 33,33 % | 33,83 % |
| Retraitements exercice | | 33,33 % | 33,33 % |

Preuve d'impôt :

La preuve d'impôt consiste à effectuer le rapprochement entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat comptable consolidé et la charge d'impôt théorique calculé en appliquant au résultat consolidé avant impôt le taux d'impôt.

| Eléments | 30/06/2006 | 31/12/2005 |
|---|--------------|--------------|
| Résultat d'ensemble consolidé | 1 796 | 7 850 |
| Résultat des sociétés MEE | -33 | -15 |
| Impôts sur les bénéficiaires | 2 039 | 4 047 |
| Impôts différés | -1 017 | -1 |
| Total Impôt comptabilisé Comptes Consolidés | 1 022 | 4 046 |
| Résultat consolidé avant impôts | 2 785 | 11 881 |
| Charge d'impôt théorique | 928 | 4 019 |
| Non déductibilité de l'amortissement des écarts d'acquisition | 56 | 126 |
| Différences fiscales permanentes | 5 | -57 |
| Moins valeur long terme | | -2 |
| Impact du changement de taux d'impôt sur les impôts différés | | -1 |
| Non application des ID sur certaines sociétés | 42 | |
| Autres | -9 | -9 |
| Charge d'impôt reconstituée | 1 022 | 4 046 |

Tous les impôts différés ont été comptabilisés dès lors que leur récupération est probable.
Sociétés dans lesquelles le caractère de récupération probable n'est pas rempli :

| Nom des sociétés |
|-----------------------------|
| SARL Clos des Roches Grises |
| SARL Coco Playa |
| SARL Camping Sylvacane |
| SARL Domaine de l'Archéon |
| SARL Quai des Néréides |
| SARL Résidences du centre |
| SARL FG Invest |

Groupes d'intégration fiscale :

Groupe dont la tête de groupe est la société Groupe Proméo SA :

Au titre de l'exercice 2006 : Le domaine des Berges du Canal, Immo Finances, Lotisol, la Tour St Jean, Peglion, le Beaumarchais, Immo Invest, Jardins du Centre, Immo Finances Aménagements, le Sarthois, Patios du Canal, Espace Avenir, Monts des Flandres, Jardins des Pyrénées, Mas des Vignes, Mas des Cygales, Aquarelle, Domaine de Manon, Domaine du Bosquet et par le jeu de la transparence fiscale Le cavalier et Domaine des Garrigues.

Groupe dont la tête de Groupe est Perret SAS :
 Au titre de l'exercice 2006, appartient à ce groupe seulement la société Castellás.

Information n°23 : Evénements post-clôture

Des négociations sont en cours pour l'acquisition de plusieurs sociétés d'hôtellerie de plein air. Le dénouement de ces opérations devrait intervenir dans le courant du 4^e trimestre 2006 et devrait se solder par la sortie d'environ 2 000 K€ de trésorerie.

◆ Information n°25 : Indication sur le caractère saisonnier des activités

Les résultats au 30 juin sont influencés par le caractère saisonnier des activités d'hôtellerie et plus particulièrement des activités de camping.

En effet, ressort sur cette période (1^{er} semestre) uniquement les charges fixes, le chiffre d'affaires se faisant presque exclusivement sur le 3^e trimestre.

Les sociétés Perret et Castellás, supportent, de plus, du fait de leur date d'arrêt des comptes au 30 septembre, 9 mois de charges (du 1^{er} octobre au 30 juin).

Les comptes intermédiaires du secteur Hôtellerie ne peuvent servir de base d'extrapolation pour l'estimation du résultat et des flux de trésorerie annuels.

| 30/06/2006 (K€) | Promotion | Gestion Patrimoniale | Sous-total | Hôtellerie de plein air | Total Général |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|
| Chiffre d'affaires | 29 780 | 1 538 | 31 318 | 749 | 32 067 |
| Excédent Brut d'Exploitation | 4 851 | 816 | 5 667 | -1 839 | 3 828 |
| Résultat d'exploitation | 5 388 | 552 | 5 940 | -2 781 | 3 159 |
| Résultat Courant Avt. Impôt | 5 159 | 274 | 5 433 | -3 041 | 2 392 |
| Résultat net Groupe | 3 330 | 505 | 3 836 | -2 216 | 1 620 |

| 30/06/2005 (K€) | Promotion | Gestion Patrimoniale | Sous-total | Hôtellerie de plein air | Total Général |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|
| Chiffre d'affaires | 37 219 | 846 | 38 065 | 417 | 38 482 |
| Excédent Brut d'Exploitation | 5 279 | 627 | 5 905 | -1 263 | 4 643 |
| Résultat d'exploitation | 5 367 | 450 | 5 817 | -1 661 | 4 156 |
| Résultat Courant Avt. Impôt | 5 151 | 283 | 5 434 | -1 848 | 3 586 |
| Résultat net Groupe | 3 143 | 179 | 3 322 | -1 256 | 2 065 |

20.2 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2005

20.2.1 Bilan au 31 décembre 2005

| ACTIF | | | |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eléments de l'actif consolidé, montant net en K€ | | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
| ECART D'ACQUISITION | I | 624 | 812 |
| Capital souscrit non appelé | II | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | |
| Frais d'établissement | | | |
| Frais de recherche et développement | | | |
| Concessions, brevets et marques | | 106 | 82 |
| Fonds commercial | | | |
| Autres immobilisations | | 1 | 1 |
| Avances, acomptes immobilisation incorp. | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | |
| Terrains | | 8 301 | 7 984 |
| Constructions | | 13 853 | 10 190 |
| Installations techniques | | 3 959 | 2 161 |
| Autres immobilisations corporelles | | 307 | 255 |
| Immobilisations en cours | | | 502 |
| Avances et acomptes | | | 2 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | |
| Titres de participation | | 1 | 20 |
| Actifs nets en cours de cession | | | |
| Participation par mise en équivalence | | 146 | |
| Créances sur participation | | 286 | 656 |
| Autres titres immobilisés | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | 21 | 20 |
| | TOTAL III | 26 981 | 21 873 |
| ACTIF CIRCULANT | | | |
| Matières premières | | 1 579 | 2 504 |
| En cours de production de biens | | 11 869 | 12 338 |
| En cours de production de services | | 105 | 117 |
| Produits intermédiaires et finis | | 52 | 104 |
| Marchandises | | 3 735 | 2 716 |
| Avances, acomptes versés sur commandes | | 813 | 5 |
| Créances clients et comptes rattachés | | 42 190 | 20 247 |
| Actifs d'impôt différé | | | |
| Autres créances | | 4 398 | 4 523 |
| Valeurs mobilières de placement | | 4 572 | 3 149 |
| Disponibilités | | 11 185 | 4 454 |
| Charges constatées d'avance | | 1 675 | 1 100 |
| | TOTAL IV | 82 174 | 51 257 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | V | | 3 |
| Primes remboursées des obligations | VI | | |
| Ecarts de conversion actif | VII | | |
| Ecarts arrondi actif | VIII | 4 | |
| Dont contrepartie intra-groupe | | 4 | 4 |
| | TOTAL GENERAL (1àVIII) | 109 783 | 73 944 |

| PASSIF | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Eléments du passif consolidé, en K€ | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social | 2 771 | 8 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 2 698 | |
| Réserve légale | 1 | |
| Autres réserves | 226 | 218 |
| Réserves groupe | 6 652 | 2 657 |
| Report à nouveau | | 1 178 |
| Résultat du groupe | 7 285 | 5 537 |
| Subventions d'investissements | 7 | |
| TOTAL I | 19 640 | 9 599 |
| INTERETS MINORITAIRES | | |
| Intérêts hors groupe | 168 | -184 |
| Résultat hors groupe | 565 | 342 |
| TOTAL II | 733 | 158 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| TOTAL III | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES | | |
| Ecart d'acquisition négatif | 35 | 943 |
| Provisions pour charges | 532 | 178 |
| Passifs d'impôts différés | 1 906 | 542 |
| TOTAL IV | 2 474 | 1 663 |
| PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES | | |
| Emprunts, dettes auprès d'établissements de crédits | 13 562 | 14 582 |
| Concours bancaires courants | 288 | 338 |
| Crédits d'accompagnement (CT) | 7 120 | 9 761 |
| Emprunts en crédit bail | 8 019 | 3 572 |
| Emprunts et dettes financières divers | 529 | 555 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 18 820 | 16 087 |
| Dettes fiscales et sociales | 11 934 | 5 911 |
| Dettes sur immobilisations | | 12 |
| Autres dettes | 2 310 | 986 |
| Produits constatés d'avance | 24 355 | 10 721 |
| TOTAL V | 86 936 | 62 524 |
| Ecarts de conversion passif | VI | |
| Ecart arrondi passif | VII | |
| TOTAL GENERAL (I à VII) | 109 783 | 73 944 |

20.2.2 Compte de résultat au 31 décembre 2005

| COMPTE DE RESULTAT | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|--|----------------------|-------------------|
| Eléments de comptes de résultat consolidés | Montant en K€ | |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | | |
| <i>Promotion</i> | 68 462 | 55 380 |
| <i>Hôtellerie de Plein Air</i> | 6 008 | 4 453 |
| <i>Gestion Patrimoniale</i> | 1 835 | 1 724 |
| Total I | 76 306 | 61 557 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Production stockée | 654 | 394 |
| Production immobilisée | 118 | 82 |
| Subventions d'exploitation | 30 | 1 |
| Reprises sur provisions, amortissements, transfert | 96 | 105 |
| Autres produits | 183 | 216 |
| Total II | 1 081 | 798 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Achats de marchandises | 49 714 | 42 798 |
| Variation de stock de marchandises | -1 462 | 934 |
| Achat de mat. pre. et autres approvisionnements | 17 | 35 |
| Variation de stock de matières premières | | -1 125 |
| Autres achats & charges ext. | 10 261 | 5 795 |
| Impôts, taxes et vers. assim. | 647 | 499 |
| Salaires et traitements | 2 504 | 1 636 |
| Charges sociales | 816 | 611 |
| Amortissements et provisions | 1 957 | 1 073 |
| Autres charges | 187 | 3 |
| Total III | 64 641 | 52 257 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I+II-III) | 12 746 | 10 098 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Produits financiers de participations | 1 | 101 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 83 | 80 |
| Reprises provisions, transferts charges | 22 | |
| Produis nets/cessions valeurs mobilières | 1 | |
| Total IV | 107 | 181 |
| CHARGES FINANCIERES | | |
| Dotations financ. Amortissem. Provisions | | 23 |
| Intérêts et charges assimilées | 1 219 | 1 161 |
| Ecart de conversion | 1 | |
| Total V | 1 219 | 1 184 |
| RESULTAT FINANCIER (IV-V) | -1 112 | 1 003 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 11 634 | 9 095 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits except. sur opérations de gestion | 42 | 110 |
| Produits except. sur opération en capital | 2 049 | 269 |
| Total VI | 2 091 | 378 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges except. sur opérations de gestion | 466 | 404 |
| Charges except. sur opérations en capital | 1 190 | 156 |
| Dotations exceptionnelles sur amort. et provisions | 3 | |
| Total VII | 1 660 | 561 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (IV-VII) | 431 | -182 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Impôts dus sur les bénéfices | 4 047 | 2 769 |
| Impôts différés sur les bénéfices | -1 | 267 |
| Total VIII | 4 046 | 2 769 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 8 019 | 5 877 |
| Quote-part de résultat dans les sociétés MEE | 15 | |
| Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition | 185 | 3 |
| RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE | 7 850 | 5 879 |
| RESULTAT GROUPE | 7 285 | 5 837 |
| RESULTAT HORS GROUPE | 565 | 342 |

20.2.3 Tableau de flux au 31 décembre 2005

| TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE | 31 décembre | |
|--|-----------------------|---------------|
| | 2005 | 2004 |
| Eléments du tableau de flux de trésorerie | (en milliers d'euros) | |
| Flux de trésorerie liés à l'activité | | |
| Marge brute d'autofinancement | 8 660 | 6 425 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 2 150 | - 1 131 |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE | 10 810 | 5 294 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -8 203 | -3 536 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | | -416 |
| Prix de cession des éléments d'actifs cédés | 2 048 | 269 |
| Variations de périmètre | 232 | 713 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | - 5 923 | -2 970 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -60 | -60 |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | -380 | -360 |
| Augmentation de capital en numéraire | 2 969 | |
| Souscription de nouveaux emprunts et dettes financières diverses | 7 084 | 3 261 |
| Remboursement d'emprunts et dettes financières diverses | -3 655 | - 3 159 |
| Variations des crédits d'accompagnement | -2 641 | 368 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | 3 317 | 50 |
| VARIATION DE LA TRESORERIE | 8 204 | 2 374 |
| Trésorerie à l'ouverture | 7 265 | 4 891 |
| Trésorerie à la clôture | 15 469 | 7 265 |

20.2.4 Annexe aux Etats Financiers Consolidés 2005

20.2.4.1 Notes Annexes aux Etats Financiers Consolidés

Information n° 1 : Principes comptables et règles de consolidation

a) Référentiel comptable

La loi n°85-11 du 3 janvier 1985 qui a transposé en France les dispositions de la 7ème directive européenne concernant les comptes consolidés, a introduit dans la loi du 24 juillet 1966, l'obligation d'établissement et de publication de comptes consolidés.

Les seuils fixés par le Code de Commerce entraînant l'obligation d'établissement et de publication des comptes consolidés, ont été dépassés au regard du chiffre d'affaires et du total du bilan pour le groupe Proméo et ses filiales.

Ainsi, le Groupe Proméo a l'obligation de présenter des comptes consolidés au 31 décembre 2005.

La consolidation au 31 décembre 2005 du Groupe Proméo a été réalisée selon les principes et règles françaises obligatoires en vigueur pour la présentation des comptes consolidés ; règlement 99-02 compris et Hors normes IFRS.

Les états financiers ont été établis en conformité avec les règlements comptables :

- 2000-06 sur les passifs
- 2002-10 et 2003-07 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
- 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

b) Modalités de consolidation

Les principes généraux en matière de Consolidation ont été retenus pour déterminer la méthode d'intégration des filiales dans les comptes consolidés du Groupe Proméo:

- contrôle exclusif : Intégration Globale,
- contrôle conjoint : Intégration Proportionnelle,
- influence notable exercée sur une société : Mise en équivalence.

Les comptes consolidés ont été établis par la méthode dite « des cumuls ».

Ecarts d'acquisitions :

Lorsque le prix d'acquisition des titres est supérieur à la quote-part des capitaux propres retraités au jour de l'acquisition, il y a lieu de constater pour la différence un écart d'acquisition. Règl. 99-02 § 21.

Cet écart est amorti sur un plan dont la durée doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés et documentés lors de l'acquisition. Règl. 99-02 § 21130.

La société mesure la dépréciation accélérée des écarts d'acquisition à chaque clôture en prenant en compte des facteurs multiples dont :

- les résultats d'exploitation actuels et futurs des sociétés acquises,
- les événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs incorporels en deçà de leur valeur nette comptable.

Si de tels actifs devaient être dépréciés de manière accélérée, le montant de la dépréciation serait ajusté à la différence entre la juste valeur et la valeur nette comptable.

Sur l'exercice 2005, aucune dépréciation accélérée n'est comptabilisée.

c) Règles et Méthodes comptables

L'analyse des principes comptables des sociétés du groupe n'a pas mis en évidence de divergences d'application entre les différentes structures du groupe.

Les conventions comptables ont été 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.

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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées en conformité avec le règlement 2004-06. la méthode rétrospective a été retenue.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée d'utilité prévue.

- Constructions
 - Structure 30 à 50 ans
 - Composant «étanchéité» 15 ans
 - Composant «menuiseries extérieures» 20 ans
 - Composant «climatisation, chauffage» 7 ans
 - Composant «électricité» 25 ans
 - Composant «plomberie» 15 ans
 - Composant «agencements intérieurs» 10 ans
 - Composant «alarme» 15 ans
 - Matériel de bureau et informatique 3 à 5 ans
- Autres immobilisations corporelles 5 à 10 ans

Par application de la méthode préférentielle, les biens mobiliers et immobiliers acquis au moyen d'un contrat de location financière ou de crédit-bail, sont comptabilisés et amortis suivant les durées exposées ci-dessus.

La dette correspondante est inscrite au passif dans un compte d'emprunt et sont constatées dans les comptes consolidés la charge d'intérêt et amortissement du capital.

Les dispositions des règlements 2000-06, 2003-07, 2002-10 et 2004-06 ont été transposées aux biens acquis par voie de contrat de crédit-bail.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les titres de participation non consolidés et les autres titres immobilisés sont valorisés au coût d'achat historique. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Opérations à long terme

Les opérations à long terme sont comptabilisées suivant la méthode préférentielle du pourcentage d'avancement des travaux.

Dés qu'une opération laisse apparaître une perte à terminaison, celle-ci est comptabilisée pour sa totalité en provision pour charges (indépendamment du pourcentage d'avancement)

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur nominale.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat net des escomptes et les frais accessoires.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production. Les intérêts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Engagement de retraite

Les engagements en matière de départ en retraite, estimés non significatifs compte tenu de l'âge moyen faible du personnel, ne sont pas provisionnés dans les comptes consolidés.

Les sociétés du groupe n'ont pas d'engagements significatifs sur le plan actuariel en matière de complément retraite.

Dates de clôture

Les comptes consolidés sont établis au 31/12/2005 avec pour exercice antérieur l'exercice clos le 31/12/2004.

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes sociaux au 31 décembre, à l'exception des sociétés suivantes :

- SARL Quai des Néréides
- SARL Domaine de l'Archéon
- SAS Perret
- SAS Castellas
- SAS Camping de l'Europe
- SARL Immo Finances Aménagement
- SARL Atrium

Ces sociétés clôturent au 30 septembre. Il n'a pas été fait de situations intermédiaires ; en l'absence d'élément significatif sur ces sociétés durant la période du 30 septembre au 31 décembre, aucun retraitements particulier n'a été fait.

Résultat par action

Le résultat net par action est établi à partir du nombre d'actions en circulation au jour de la clôture de l'exercice soit 2 771 374 actions au 31 décembre 2005.

Unité de comptes

Les chiffres ci-dessous sont présentés en milliers d'Euros, sauf exceptions signalées.

d) Tableau des flux de trésorerie

CRC 99-02 § 4260

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Les placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de liquidités et dont la valeur ne va pas changer de façon significative, sont considérés comme des équivalents de disponibilités.

Les activités d'exploitation sont les principales activités génératrices de revenus et toutes activités autres que celles-ci sont définies comme étant des activités d'investissement ou de financement.

Les activités d'investissement sont l'acquisition et la cession d'actifs à long terme et de tout autre investissement (acquisition par location financement) qui n'est pas inclus dans les équivalents de liquidités.

Les activités de financement sont les activités qui entraînent des changements quant à l'ampleur et à la composition des capitaux propres et des capitaux empruntés de l'entreprise.

Information n° 2 : Périmètre de consolidation

| Sociétés | Forme | Ville | SIREN | % de contrôle | % d'intégration | Méthode |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------|---------------|-----------------|---------|
| GROUPE PROMÉO S.A. | S.A. | SETE | 430417600 | 100,00% | 100% | CONS |
| AG LOTISSEMENT | SARL | SETE | 428768691 | 50,00% | 50% | IP |
| ATRIUM | SARL | SETE | 453211468 | 50,00% | 100% | IG |
| BASTIDES ST CLAIR | SARL | SETE | 441202751 | 50,00% | 100% | IG |
| BASTIDES DU SOLEIL | SARL | SETE | 485208508 | 66% | 100% | IG |
| LES BERGES DU CANAL | SARL | SETE | 448314419 | 100,00% | 100% | IG |
| BEAUMARCHAIS | SARL | SETE | 451135719 | 100,00% | 100% | IG |
| LE CASTELLAS | SAS U | SETE | 413897984 | 100,00% | 100% | IG |
| CAMPING DE L'EUROPE | SAS | SETE | 393522545 | 100,00% | 100% | IG |
| M CAP CONSEIL | SAS | JACOU | 480740828 | 50% | 50% | MEE |
| LE CAVALIER | SCI | SETE | 404820359 | 99,97% | 100% | IG |
| CLOS ROCHES GRISES | SARL | SETE | 438021230 | 75,00% | 100% | IG |
| COCO PLAYA | SARL | Terre de haut | 433795341 | 75,00% | 100% | IG |
| DOMAINE L'ARCHEON | SARL | SETE | 442365490 | 75,00% | 100% | IG |
| DOMAINE DES GARRIGUES | SNC | SETE | 441157161 | 100,00% | 100% | IG |
| DOMAINE DE LA PINEDE | SARL | SETE | 452247661 | 75% | 100% | IG |
| ESPACE AVENIR | SARL | SETE | 481042513 | 100% | 100% | IG |
| FG INVEST | SARL | PARIS | 431235571 | 50,00% | 50% | IP |
| IMMO FINANCES AMENAGEMENTS | SARL | SETE | 448742841 | 100,00% | 100% | IG |
| IMMO INVEST | SARL | SETE | 428678783 | 75,00% | 100% | IG |
| IMMO FINANCES | SARL | SETE | 348907916 | 99,95% | 100% | IG |
| IMNEO | SARL | SETE | 439388554 | 100% | 100% | IG |
| JARDINS DE L'ATLANTIQUE | SARL | SETE | 480367663 | 75% | 100% | IG |
| JARDINS DES PYRENEES | SARL | SETE | 484795851 | 100% | 100% | IG |
| JARDINS DU CENTRE | SARL | SETE | 443679337 | 100,00% | 100% | IG |
| LOTISOL | SARL | SETE | 409770302 | 99,80% | 100% | IG |
| M3G IMMO | SARL | Vic-la-Gardiolo | 443308697 | 50,00% | 50% | IP |
| MAS DES VIGNES | SARL | SETE | 484799275 | 100,00% | 100% | IG |
| MONTS DES FLANDRES | SARL | SETE | 483830097 | 100% | 100% | IG |
| PATIOS DU CANAL | SARL | SETE | 452423171 | 100,00% | 100% | IG |
| PEGLION | SARL | SETE | 418361366 | 99,00% | 100% | IG |
| PERRET | SAS | SETE | 413165432 | 100,00% | 100% | IG |
| QUAI DES NEREIDES | SARL | SETE | 441859972 | 75,00% | 100% | IG |
| QUAI DES ARTS | SARL | SETE | 481046167 | 100% | 100% | IG |
| RESIDENCES DU CENTRE | SARL | SETE | 438655896 | 75,00% | 100% | IG |
| SARTHOIS | SARL | SETE | 482017365 | 100% | 100% | IG |
| TERRASSES DU PORT | SARL | SETE | 443987060 | 50,00% | 50% | IP |
| TOUR ST JEAN | SARL | SETE | 440691673 | 100,00% | 100% | IG |

| | |
|------|-----------------------------|
| CONS | Entité Consolidante |
| IG | Intégration Globale |
| IP | Intégration proportionnelle |
| MEE | Mise en équivalence |

Aucune entité contrôlée par la société consolidante ou par une des sociétés contrôlées directement ou indirectement n'est exclue du périmètre.

Information n° 3 : Comparabilité des comptes et variation de périmètre.

Le principe de permanence des méthodes comptables est strictement respecté à l'exception de l'application des règlements :

- 2000-06 sur les passifs
- 2002-10 et 2003-07 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
- 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Variation de périmètre

Entrées dans le périmètre :

- SARL Les Bastides du Soleil
- SARL Espace Avenir
- SARL Les Jardins de l'Atlantique
- SARL Le Jardin des Pyrénées
- SARL Le Mas des Vignes
- SARL Mont des Flandres
- SARL Quai des Arts
- SARL Le Sarthois
- SAS M CAP CONSEIL
- SARL L'Atrium

Sorties du périmètre

SARL L'Orangerie : Plus value de sortie comptabilisée lors de la cession des titres de l'Orangerie : 146 K€

Variation du pourcentage d'intérêts

SARL Domaine de la Pinède : le pourcentage d'intérêt du groupe passe de 50% à 75%, la méthode d'intégration retenue au 31 décembre 2005 est la méthode d'intégration globale en lieu et place de la méthode d'intégration proportionnelle. Cette nouvelle prise de participation n'a pas donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition.

SARL Imnéo : Le pourcentage de détention passe de 75% à 100%, aucun changement de méthode n'est intervenu. Cette nouvelle prise de participation entraîne la constatation d'un écart d'acquisition.

20.2.4.2 Notes Annexes Postes à l'Actif

Information n°4 : Ecart d'acquisition

Quatre prises de participations entraînent la constatation d'écart d'acquisition :

- Acquisition de la SAS Perret et de sa filiale SAS Castellás
- Acquisition de la SAS Camping de l'Europe
- Acquisition de la SCI le Cavalier
- Acquisition de parts de la SARL Imnéo (anciennement SARL Immo Vente)

Les écarts d'acquisition sont amortis sur une durée de sept ans à l'exception de l'écart résultant de la prise de participation sur la SARL Imnéo, amorti, quant à lui, en totalité sur l'exercice.

Les terrains appartenant aux sociétés SAS Camping de l'Europe et SAS Castellás (filiale à 100% de la SAS Perret) ont été expertisés par les « Expertises Galtier ». Les écarts d'évaluation en découlant ont été intégrés dans les comptes consolidés et les écarts d'acquisition modifiés en conséquence.

- Les écarts d'acquisition positifs se détaillent comme suit :

| <u>(en milliers d'Euros)</u> | <u>31 décembre 2004</u> | | | <u>31 décembre 2005</u> | | |
|------------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------------------------|---------------|------------|
| | <u>Bruts</u> | <u>Amort.</u> | <u>Net</u> | <u>Bruts</u> | <u>Amort.</u> | <u>Net</u> |
| Camping de l'Europe | 1 107 | 313 | 794 | 1 075 | 466 | 610 |
| Le Cavalier | 29 | 10 | 19 | 29 | 14 | 15 |
| Imnéo | | | | 28 | 28 | - |
| Total | 1 136 | 324 | 812 | 1 132 | 508 | 624 |

- Les écarts d'acquisition négatifs se détaillent comme suit :

| <u>(en milliers d'Euros)</u> | <u>31 décembre 2004</u> | | | <u>31 décembre 2005</u> | | |
|------------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------------------------|---------------|------------|
| | <u>Bruts</u> | <u>Amort.</u> | <u>Net</u> | <u>Bruts</u> | <u>Amort.</u> | <u>Net</u> |
| SAS Perret | 1 145 | 202 | 943 | 51 | 16 | 35 |
| Total | 1 145 | 202 | 943 | 51 | 16 | 35 |

L'application des clauses de révision de prix sur les titres de la SAS Perret et de la SAS Camping de l'Europe a entraîné une modification du montant des écarts d'acquisition.

Le calcul de l'écart d'acquisition de la SAS Perret se décompose comme suit :

| <u>(en milliers d'Euros)</u> | <u>31 décembre 2005</u> |
|--|-------------------------|
| Capitaux propres Perret | 721 |
| Prix d'acquisition | 2 922 |
| Ecart de 1ère consolidation | 2 201 |
| Ecart d'évaluation Brut | 3 379 |
| Impôts différés sur écart d'évaluation | (1 126) |
| Ecart d'acquisition négatif | 51 |

La correction d'erreur, relative à l'impôt différé, effectuée sur l'exercice clos le 31 décembre 2005 impacte le résultat de cette période de -193 K€.

Information n°5 : Immobilisations Incorporelles

a) Mouvements sur l'exercice

| <u>(en milliers d'euros)</u> | <u>Ouverture</u> | <u>Acquisitions</u> | <u>Cession</u> | <u>Var. Périmètre</u> | <u>Autres mouvements</u> | <u>Clôture</u> |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|----------------|
| Concessions, brevets, licences | 113 | 32 | 8 | | | 137 |
| Fonds commercial | | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 5 | | | | | 5 |
| Total | 118 | 32 | 8 | 0 | 0 | 142 |

b) Amortissements

| <u>(en milliers d'euros)</u> | <u>Ouverture</u> | <u>Reprises</u> | <u>Dotations</u> | <u>Clôture</u> |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Concessions, brevets, licences | 32 | 8 | 7 | 31 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 3 | | 1 | 4 |
| Total | 35 | 8 | 8 | 35 |

Les fonds de commerce des campings sont éliminés de l'actif et inclus dans l'écart d'acquisition.

Information n°6 : Immobilisations Corporelles

a) Toutes Immobilisations

| <u>Eléments</u> | <u>Ouverture</u> | <u>Augmentation</u> | <u>Diminution</u> | <u>Autres</u> | <u>Clôture</u> |
|-----------------------------|------------------|---------------------|-------------------|---------------|----------------|
| Terrains | 7 984 | 447 | 130 | | 8 301 |
| Constructions | 12 791 | 5 282 | 1 352 | 504 | 17 226 |
| Inst.tech.Mat.& Outillage | 4 680 | 2 256 | 29 | | 6 906 |
| Autres Immo.Corporelles | 596 | 181 | 143 | | 634 |
| Immo.Corporelles en-cours | 502 | | | (502) | |
| Av.& Acptes sur Immo.Corpo. | 2 | | | (2) | |
| Total | 26 555 | 8 166 | 1 654 | | 33 067 |

b) Amortissements

| Eléments | Ouverture | Impact CRC | Augmentation | Diminution | Clôture |
|-----------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| Terrains | | | | | |
| Constructions | 2 601 | 125 | 813 | 166 | 3 373 |
| Inst.tech.Mat.& Outillage | 2 519 | | 456 | 27 | 2 947 |
| Autres Immo.Corporelles | 341 | | 83 | 97 | 327 |
| Immo.Corporelles en-cours | | | | | |
| Av.& Acptes sur Immo.Corpo. | | | | | |
| Total | 5 461 | 125 | 1 352 | 290 | 6 647 |

Le changement de réglementation comptable portant sur les actifs et leur dépréciation a entraîné une hausse des amortissements à l'ouverture de 125 K€.

L'impact se ventile de la façon suivante :

| Société | Impact CRC |
|---------------------|-------------------|
| Immo Invest | 40 |
| Le Cavalier | 38 |
| Le Castellas | 38 |
| Camping de l'Europe | 8 |
| Total | 125 |

c) Immobilisations financées par crédit-bail.

Les équipements financés par des contrats de crédit-bail se détaillent comme suit :

| Eléments | Valeur Brute | Amortissements | Valeur Nette |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Terrains | 1 569 | | 1 569 |
| Constructions | 5 511 | 1 094 | 4 417 |
| ITMOI | 5 055 | 1 196 | 3 859 |
| Autres Immo. Corpo | 8 | 5 | 3 |
| Immobilisations en cours | | | |
| Avances et acomptes | | | |
| Total | 12 143 | 2 294 | 9 849 |

d) Ventilation par secteur d'activité

| Eléments | Promotion | Hôtellerie de plein air | Gestion patrimoniale |
|---------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Terrains | 2% | 85% | 13% |
| Constructions | 9% | 29% | 61% |
| Inst.tech.Mat.& Outillage | | 100% | |
| Autres Immo.Corporelles | 22% | 73% | 6% |

Information n°7 : Immobilisations Financières

Les immobilisations financières se décomposent comme suit au 31 décembre 2005:

| Eléments | Ouverture | Augmentation | Diminution | Var. Périmètre | Clôture |
|------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| Titres de Participations | 34 | | | (33) | 1 |
| Titres Mis en Equivalence | | | | 146 | 146 |
| Créances Ratt.à des participations | 719 | | | (433) | 286 |
| Autres Titres Immobilisés | | | | | |
| Autres Immo. Financières | 20 | 5 | 4 | | 21 |
| Total | 773 | 5 | 4 | (319) | 454 |

Détail du poste « Titres de participations »

Il s'agit des participations détenues sur les sociétés non contrôlées qui se retrouvent donc hors périmètre.

Détail du poste « Créances rattachées à des participations »

Il comprend les créances détenues sur les filiales exclues du périmètre et la part des minoritaires dans les sociétés intégrées proportionnellement.

Information n°8 : Titres mis en équivalence

Seule la SAS M CAP CONSEIL est « mise en équivalence ». Société a qui est confiée le Service après vente du secteur promotion.

Après retraitements de consolidation, la contribution de cette société au résultat consolidé est de 15K€.

Information n°9 : Stocks et En-cours

Les stocks bruts et les provisions sur stocks se décomposent comme suit :

| Eléments | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2005 | | | |
|----------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|
| | Secteur | Brut | Prov. | Net | Brut | Prov. | Net |
| Stocks de matières premières | | | | | | | |
| <i>Hôtellerie</i> | | 0 | 0 | 0 | | | |
| <i>Promotion</i> | | 2 504 | 0 | 2 504 | 1 579 | | 1 579 |
| Total | | 2 504 | 0 | 2 504 | 1 579 | 0 | 1 579 |
| En-cours de Biens | | | | | | | |
| <i>Promotion</i> | | 12 338 | 0 | 12 338 | 11 869 | 0 | 11 869 |
| Total | | 12 338 | 0 | 12 338 | 11 869 | 0 | 11 869 |
| En-cours de services | | | | | | | |
| <i>Promotion</i> | | 120 | 0 | 120 | 105 | 0 | 105 |
| Total | | 120 | 0 | 120 | 105 | 0 | 105 |
| Produits Intermédiaires et finis | | | | | | | |
| <i>Promotion</i> | | 104 | 0 | 104 | 52 | 0 | 52 |
| Total | | 104 | 0 | 104 | 52 | 0 | 52 |
| Stocks de marchandises | | | | | | | |
| <i>Hôtellerie</i> | | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 15 |
| <i>Gestion Patrimoniale</i> | | 173 | 0 | 173 | 94 | 0 | 94 |
| <i>Promotion</i> | | 2 543 | 0 | 2 543 | 3 725 | 100 | 3 625 |
| Total | | 2 716 | 0 | 2 716 | 3 834 | 100 | 3 734 |
| Total Général | | 17 782 | 0 | 17 782 | 17 440 | 100 | 17 340 |

Information n°10 : Créances d'exploitation

| Eléments | Net au 31/12/2005 | - 1 an | 2 à 5 ans | + de 5 ans |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Créances Clients & cptes ratt. | 42 190 | 42 190 | | |
| Autres créances d'exploitation | 4 398 | 4 398 | | |

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Le poste « autres créances d'exploitation » est composé principalement de la TVA en attente de déductibilité.

Information n°11 : Disponibilités

Néant.

20.2.4.3 Notes Annexes Postes au Passif

Information n°12 : Capitaux propres – Variation de la situation nette groupe

| Eléments | Capital | Rés. Conso. | Résultat | Prime d'émission | RAI autres Ré: | Subv. Invest. | Total |
|---|----------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Clôture 2003 – Ouverture 2004 | 8 | 1 085 | 2 421 | 0 | 354 | 0 | 3 868 |
| Résultat | | | 5 537 | | | | |
| Affectation résultat | | 1 597 | (2 421) | | 824 | | |
| Distribution de dividendes | | (60) | | | | | |
| Variation de périmètre | | 254 | | | | | |
| Clôture 2004 – Ouverture 2005 | 8 | 2 876 | 5 537 | 0 | 1 178 | 0 | 9 599 |
| Résultat | | | 7 285 | | | | |
| Affectation résultat | | 4 163 | (5 537) | | 1 374 | | |
| Distribution de dividendes | | | | | (60) | | |
| Augmentation de Capital | 2 763 | | | 2 698 | (2 492) | | |
| Variation de périmètre | | (33) | | | | | |
| Impact Changement méthode (Règlts. CRC sur actifs) | | (58) | | | | | |
| Autres Variations | | (70) | | | | 7 | |
| Clôture 2005 | 2 771 | 6 878 | 7 285 | 2 698 | 0 | 7 | 19 640 |

Information n°13 : Intérêts Minoritaires

| (en milliers d'euros) | 31/12/2004 | 31/12/2005 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intérêts hors groupe | -184 | 168 |
| Résultats des minoritaires | 342 | 565 |

Information n°14 : Autres fonds Propres

Néant

Information n°15 : Provisions pour risques et charges

Les provisions présent au passif sont des provisions pour perte à terminaison pour un total de 282 K€ sur des programmes de promotion au sein des sociétés Clos des Roches Grises, Terrasses du Port et Tour St Jean. Coexiste une provision pour risque de variation de budget pour un montant de 250 K€.

Détail des provisions pour perte à terminaison :

| Sociétés | 31/12/2004 | 31/12/2005 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| M3G Immo | 137 | 0 |
| Le Clos des Roches Grises | 2 | 1 |
| Tour St Jean | 40 | 277 |
| Terrasses du Port | 0 | 4 |
| Total Général | 178 | 282 |

Information n°16 : Dettes financières

a) Variation des dettes financières

| Eléments | Ouverture | Nouveaux | Rbst. | Variations | Clôture |
|--------------------------|------------------|-----------------|--------------|-------------------|----------------|
| Emprunts | 14 581 | 1 564 | 2 582 | -1 018 | 13 562 |
| Emprunts Crédits baux | 3 514 | 5 577 | 1 073 | 4 504 | 8 019 |
| Crédits d'accompagnement | 9 761 | NA | NA | -2 641 | 7 120 |
| Concours Bancaires | 338 | NA | NA | -50 | 288 |

Précision sur les crédits d'accompagnement :

Les crédits d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » données par les banques pour une opération de promotion donnée.

Les crédits d'accompagnement incluent aussi les « emprunts marchands » qui, eux, participent au financement des terrains destinés à la revente.

Leurs remboursements s'effectuent sur une période de court à moyen terme (1 à 2ans) suivant la nature de l'opération.

b) Ventilation Remboursement

| Eléments | - 1 an | 2 à 5 ans | + de 5 ans |
|--------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Emprunts | 2 525 | 6 880 | 4 156 |
| Emprunts Crédits baux | 1 101 | 4 417 | 2 501 |
| Crédits d'accompagnement | NA | NA | NA |
| Concours Bancaires | 288 | | |

Information n°17 : Autres Dettes

| Eléments | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| dettes financières diverses | 529 | 555 |
| Dettes fournisseurs | 18 820 | 16 087 |
| Dettes fiscales et sociales | 11 934 | 5 911 |
| Dettes sur immobilisations | | 12 |
| Autres dettes | 2 310 | 986 |

La totalité de ces autres dettes sont à court terme (moins d'un an)

Information n°18 : Engagements hors bilan

a) Comptes consolidés 2005

| | |
|------------------------|-------------|
| Engagements donnés : | 24 444 |
| Engagements reçus : | 20 599 |
| Engagements retraite : | Non recensé |

b) Comptes consolidés 2004

| | |
|------------------------|-------------|
| Engagements donnés : | 21 274 |
| Engagements reçus : | 17 991 |
| Engagements retraite : | Non recensé |

20.2.4.4 Notes Annexes Compte de Résultat

Information n°19 : Information sur le résultat d'exploitation

a) Chiffre d'affaires & résultat par secteur

Le chiffre d'affaires de l'exercice se ventile comme suit :

- Secteur Promotion : Promotion immobilière, lotissement, vente terrains (marchand de biens)...
- Secteur Hôtellerie : Hôtellerie de plein air, hôtellerie de loisirs
- Secteur Gestion patrimoniale : Construction et mise en location de biens immobiliers.

Chiffre d'affaires, en milliers d'euros

| Secteur | 31/12/2005 | 31/12/2004 | Variation | % Variation |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Promotion | 68 462 | 55 380 | 13 082 | 23,6% |
| Hôtellerie | 6 008 | 4 453 | 1 555 | 34,9% |
| Gestion Patrimoniale | 1 835 | 1 724 | 111 | 6,4% |
| Total | 76 305 | 61 557 | 14 748 | |

Résultat d'exploitation, en milliers d'euros

| Secteur | 31/12/2005 | 31/12/2004 | Variation | % Variation |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| Promotion | 10 543 | 8 657 | 1 886 | 21,8% |
| Hôtellerie | 1 441 | 1 066 | 375 | 35,2% |
| Gestion Patrimoniale | 763 | 375 | 388 | 103,5% |
| Total | 12 747 | 10 098 | 2 649 | |

b) Personnel

Répartition des charges de personnel par secteur, en milliers d'euros

| Secteur | 31/12/2005 | 31/12/2004 | Variation | % Variation |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Promotion | 1 763 | 1 206 | 557 | 46,2% |
| Hôtellerie | 1 548 | 1 039 | 509 | 49,0% |
| Gestion Patrimoniale | 9 | 2 | 7 | NS |
| Total | 3 320 | 2 247 | 1 073 | |

Effectifs au 31 décembre 2005

| Secteur | Total | Femmes | Hommes | CDI | CDD |
|----------------------|--------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Promotion | 35 | 22 | 13 | 32 | 3 |
| Hôtellerie | 20 | 7 | 13 | 18 | 2 |
| Gestion Patrimoniale | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Total | 56 | 29 | 27 | 50 | 6 |

Information n°20 : Résultat financier, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Intérêts et ass. – Produits | 5 | 6 | 72 | 83 |
| Intérêts et ass. – Charges | -256 | -412 | -551 | -1 219 |
| Revenus des filiales (*) | | | 2 | 2 |
| Reprise sur provisions sur titres | | | 22 | 22 |
| Autres | | | | |
| Total | -251 | -406 | -455 | -1 112 |

(*) : Revenus de filiales hors périmètre.

Information n°21 : Résultat Exceptionnel, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--------------|
| Produits de cessions d'immobilisations | 1 | 1 205 | 843 | 2 049 |
| Valeurs nettes des immobilisations cédées | 0 | -942 | -248 | -1 190 |
| Autres | -245 | 6 | -188 | -427 |
| Total | -244 | 268 | 407 | 431 |

Information n°22 : Impôt

Taux d'impôt différés

| | 31 décembre 2005 | 31 décembre 2004 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Retraitement réserves | 33,83% | 34,33 % |
| Retraitement exercice | 33,33% | 33,83 % |

Preuve d'impôt

La preuve d'impôt consiste à effectuer le rapprochement entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat comptable consolidé et la charge d'impôt théorique calculé en appliquant au résultat consolidé avant impôt le taux d'impôt.

Tous les impôts différés ont été comptabilisés dès lors que leur récupération est probable.

| Eléments | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net consolidé | 7 850 | 5 879 |
| Résultat des sociétés MEE | -15 | |
| Impôts sur les bénéfices | 4 047 | 2 769 |
| Impôts différés | -1 | 267 |
| Total Impôt comptabilisé Comptes Consolidés | 4 046 | 3 036 |
| Résultat consolidé avant impôts | 11 881 | 8 915 |
| Charge d'impôt théorique | 4 019 | 3 016 |
| Non déductibilité de l'amortissement des écarts d'acquisition | 126 | -1 |
| Différences fiscales permanentes | -57 | 22 |
| +/- value long terme | -2 | 10 |
| Autres | -11 | -9 |
| Impact du changement de taux d'impôt | -29 | -1 |
| Charge d'impôt reconstituée | 4 046 | 3 036 |

Sociétés dans lesquelles le caractère de récupération probable n'est pas rempli :

| Nom des sociétés | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| SARL L'Orangerie | - | x |
| SARL Clos des Roches Grises | x | x |
| SARL Coco Playa | x | x |
| SARL Ag Lotissement | - | x |
| SARL Quai des Néréïdes | x | - |

Charge d'impôt non comptabilisée sur ces sociétés : 7 K€.

20.2.4.5 Notes Annexes – Autres Informations

Information n°23 : Evènements post-clôture

Néant

Information n°24 : Rémunération des organes de direction

Rémunération annuelle de la co-gérance sur la SARL IMMO FINANCES : 260 K€

20.3 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2004

20.3.1 Bilan au 31 décembre 2004

| Eléments de l'actif consolidé | Montant Brut | Amortissement | 2004 | 2003 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | | | Net | Net |
| Ecart d'acquisition | 1 135 781 | 323 522 | 812 259 | 974 958 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Concessions brevets et marques | 113 465 | 31 825 | 81 640 | 80 800 |
| Autres immobilisations | 4 619 | 3 447 | 1 172 | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 7 983 793 | | 7 983 793 | 7 986 857 |
| Constructions | 12 790 912 | 2 601 234 | 10 189 678 | 9 240 991 |
| Installations techniques | 4 680 090 | 2 518 654 | 2 161 436 | 1 055 632 |
| Autres immobilisations corporelles | 596 049 | 340 709 | 255 340 | 231 699 |
| Immobilisations en cours | 501 665 | - | 501 665 | 214 384 |
| Avances et acomptes | 2 132 | - | 2 132 | 9 691 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | | |
| Titres de participation | 34 163 | 14 391 | 19 772 | 400 908 |
| Titres des sociétés mises en équivalence | | | | 29 508 |
| Créances sur participation | 718 900 | 62 635 | 656 265 | 257 676 |
| Autres titres immobilisés | 83 | - | 83 | 381 |
| Autres immobilisations financières | 19 663 | - | 19 663 | 25 265 |
| ACTIF IMMOBILISE | 28 581 315 | 5 896 417 | 22 684 898 | 20 508 750 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Matières premières | 2 503 820 | - | 2 503 820 | 1 911 451 |
| En cours de biens | 12 337 793 | - | 12 337 793 | 8 268 736 |
| En cours de services | 116 960 | - | 116 960 | 69 293 |
| Produits intermédiaires et finis | 104 482 | - | 104 482 | 28 801 |
| Marchandises | 2 716 186 | - | 2 716 186 | 4 631 453 |
| Avances acomptes sur commandes | 4 983 | - | 4 983 | 162 528 |
| Clients | 20 259 330 | 12 807 | 20 246 523 | 28 771 441 |
| Autres créances | 4 522 984 | - | 4 522 984 | 2 624 404 |
| Autres valeurs mobilières | 3 148 753 | - | 3 148 753 | 1 740 533 |
| Disponibilités | 4 454 381 | - | 4 454 381 | 3 230 404 |
| Charges constatées d'avance | 1 099 736 | - | 1 099 736 | 1 254 360 |
| ACTIF CIRCULANT | 51 269 408 | 12 807 | 51 256 601 | 52 693 404 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | | | |
| Charges à répartir | 2 638 | - | 2 638 | 9 233 |
| TOTAL ACTIF | 79 853 361 | 5 909 224 | 73 944 137 | 73 211 387 |

| PASSIF | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Eléments du passif consolidé, en euros | 31/12/2004 | 31/12/2003 |
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social | 8 001 | 8 001 |
| Réserve légale | 800 | 800 |
| Autres réserves | 218 116 | 218 116 |
| Réserves groupe | 2 657 048 | 866 169 |
| Report à nouveau | 1 178 030 | 354 462 |
| Résultat du groupe | 5 537 433 | 2 420 851 |
| CAPITAUX PROPRES | 9 599 428 | 3 868 399 |
| INTERETS MINORITAIRES | | |
| Intérêts hors groupe | -183 645 | 19 973 |
| Résultat hors groupe | 341 992 | 204 986 |
| INTERETS MINORITAIRES | 158 347 | 224 959 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES | | |
| Ecart d'acquisition négatif | 942 683 | 1 060 361 |
| Provisions pour charges | 177 886 | 156 673 |
| Passifs d'impôts différés | 541 968 | 271 897 |
| PROV. POUR RISQUES & CHARGES | 1 662 537 | 1 488 931 |
| DETTES ET REGULARISATIONS | | |
| Emprunts dettes auprès d'établissements de crédits | 28 251 378 | 26 300 114 |
| Emprunts et dettes financières divers | 555 120 | 1 779 392 |
| Avances acomptes reçus sur commandes | - | 1 397 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 16 086 947 | 10 691 419 |
| Dettes fiscales et sociales | 5 910 925 | 6 366 716 |
| Dettes sur immobilisations | 11 757 | - |
| Autres dettes | 986 438 | 1 101 868 |
| Produits constatés d'avance | 10 721 260 | 21 388 192 |
| DETTES ET REGULARISATIONS | 62 523 825 | 67 629 098 |
| TOTAL PASSIF | 73 944 137 | 73 211 387 |

20.3.2 Compte de résultat au 31 décembre 2004

COMPTE DE RESULTAT

| Eléments de compte de résultat consolidés, en euros | 31/12/2004 | 31/12/2003 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ventes marchandises</i> | 56 712 817 | 34 801 320 |
| <i>Production vendue de biens</i> | | 938 358 |
| <i>Production vendue de services</i> | 4 844 107 | 4 747 354 |
| Chiffre d'affaires net | 61 556 924 | 40 487 032 |
| Production stockée | 394 209 | 2 729 391 |
| Production immobilisée | 82 245 | 55 923 |
| Subventions d'exploitation | 990 | 24 047 |
| Reprises sur provisions amortissements transfert | 104 936 | 116 086 |
| Autres produits | 216 037 | 74 226 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 62 355 341 | 43 486 705 |
| Achats de marchandises | 42 798 181 | 32 826 18 |
| Variation de stock de marchandises | 934 118 | - 782 408 |
| Achat de mat. pre. et autres approvisionnements | 34 514 | 139 745 |
| Variation de stock de matières premières | - 124 980 | 2 588 |
| Autres achats & charges ext. | 5 794 798 | 5 979 166 |
| Impôts taxes et vers. assim. | 498 880 | 670 969 |
| Salaires et traitements | 1 636 194 | 1 550 761 |
| Charges sociales | 610 954 | 547 258 |
| Amortissements et provisions | 1 071 956 | 1 079 107 |
| Autres charges | 2 730 | 13 640 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 52 257 345 | 39 027 013 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 10 097 996 | 4 459 692 |
| Produits financiers de participations | 100 544 | 174 421 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 79 778 | 143 811 |
| Reprises provisions transferts charges | | 25 186 |
| Produis nets/cessions valeurs mobilières | | 882 |
| Différences positives de change | 274 | |
| PRODUITS FINANCIERS | 180 596 | 344 300 |
| Dotations financ. Amortissem. Provisions | 22 642 | 0 50 193 |
| Intérêts et charges assimilées | 1 160 935 | 0 1 106 449 |
| Charges nettes/cessions valeurs mobilières | - | 0 21 |
| CHARGES FINANCIERES | 1 183 577 | 1 156 663 |
| RESULTAT FINANCIER | -1 002 981 | -812 363 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 9 095 015 | 3 647 329 |
| Produits except. sur opérations de gestion | 109 799 | 4 797 |
| Produits except. sur opération en capital | 268 584 | 1 818 322 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 378 383 | 1 823 119 |
| Charges except. sur opérations de gestion | 404 419 | 72 844 |
| Charges except. sur opérations en capital | 156 312 | 1 154 793 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 560 731 | 1 227 637 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | -182 348 | 595 482 |
| Impôts dus sur les bénéfices | 2 769 318 | 1 229 131 |
| Impôts différés sur les bénéfices | 266 803 | 288 275 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 5 876 546 | 2 725 405 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Quote-part de résultat dans les sociétés MEE | - | 22 782 |
| Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition | -2 879 | 122 310 |
| RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE | 5 879 425 | 2 625 877 |
| RESULTAT GROUPE | 5 537 433 | 2 420 851 |
| RESULTAT HORS GROUPE | 341 992 | 204 986 |

20.3.3 Tableau de flux au 31 décembre 2004

| Eléments du tableau de flux de trésorerie | 31/12/2004 |
|--|---------------|
| Flux de trésorerie liés à l'activité | |
| Marge brute d'autofinancement | 6 425 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -1 131 |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE | 5 295 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -3 536 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | -416 |
| Prix de cession des éléments d'actifs cédés | 269 |
| Variations de périmètre, Acquisition de filiales, hors disponibilités acquises | 713 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | -2 969 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -60 |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | -360 |
| Augmentation de capital en numéraire | |
| Souscription de nouveaux emprunts et dettes financières diverses | 3 261 |
| Remboursement d'emprunts et dettes financières diverses | -3 159 |
| Variations des crédits d'accompagnement | 368 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | -318 |
| VARIATION DE LA TRESORERIE | 2 007 |
| Trésorerie à l'ouverture | -4 503 |
| Trésorerie à la clôture | -2 496 |

20.3.4 Annexe aux Etats Financiers Consolidés 2004

20.3.4.1 Notes Annexes aux Etats Financiers Consolidés

Information n° 1 : Principes comptables et règles de consolidation

a) Référentiel comptable

La loi n°85-11 du 3 janvier 1985 qui a transposé en France les dispositions de la 7ème directive européenne concernant les comptes consolidés a introduit dans la loi du 24 juillet 1966, l'obligation d'établissement et de publication de comptes consolidés.

Les seuils fixés par le Code de Commerce entraînant l'obligation d'établissement et de publication des comptes consolidés, ont été dépassés au regard du chiffre d'affaires et du total du bilan pour le groupe Proméo et ses filiales.

Ainsi, le Groupe Proméo a l'obligation de présenter des comptes consolidés au 31 décembre 2004.

La consolidation au 31 décembre 2004 du Groupe Proméo a été réalisée selon les principes et règles françaises obligatoires en vigueur pour la présentation des comptes consolidés ; règlement 99-02 compris et Hors normes IFRS.

b) Modalités de consolidation

Les principes généraux en matière de Consolidation ont été retenus pour déterminer la méthode d'intégration des filiales dans les comptes consolidés du Groupe Proméo:

- contrôle exclusif : Intégration Globale,
- contrôle conjoint : Intégration Proportionnelle,
- influence notable exercée sur une société : Mise en équivalence.

Les comptes consolidés ont été établis par la méthode dite « des cumuls »

Ecarts d'acquisitions

Lorsque le prix d'acquisition des titres est supérieur à la quote-part des capitaux propres retraités au jour de l'acquisition, il y a lieu de constater pour la différence un écart d'acquisition. Règl. 99-02 § 21.

Cet écart est amorti sur un plan dont la durée doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés et documentés lors de l'acquisition. Règl. 99-02 § 21130.

La société mesure la dépréciation accélérée des écarts d'acquisition à chaque clôture en prenant en compte des facteurs multiples dont :

- les résultats d'exploitation actuels et futurs des sociétés acquises,
- les événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs incorporels en deçà de leur valeur nette comptable.

Si de tels actifs devaient être dépréciés de manière accélérée, le montant de la dépréciation serait ajusté à la différence entre la juste valeur et la valeur nette comptable.

Sur les exercices 2003 et 2004, aucune dépréciation accélérée n'est comptabilisée.

c) Règles et Méthodes comptables

L'analyse des principes comptables des sociétés du groupe n'a pas mis en évidence de divergences d'application entre les différentes structures du groupe.

Les conventions comptables ont été 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.

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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

- | | |
|---|-------------|
| • Constructions | 20 à 30 ans |
| • Agencements et aménagements des constructions | 10 ans |
| • Installations techniques | 10 ans |
| • Installations générales | 10 ans |
| • Matériel de bureau et informatique | 3 à 5 ans |

Par application de la méthode préférentielle, les biens mobiliers et immobiliers acquis au moyen d'un contrat de location financière ou de crédit-bail, sont comptabilisés et amortis suivant les durées exposées ci-dessus.

La dette correspondante est inscrite au passif dans un compte d'emprunt et sont constatées dans les comptes consolidés la charge d'intérêt et amortissement du capital.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les titres de participation non consolidés et les autres titres immobilisés sont valorisés au coût d'achat historique. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Opérations à long terme

Les opérations à long terme sont comptabilisées suivant la méthode préférentielle du pourcentage d'avancement des travaux.

Dès qu'une opération laisse apparaître une perte à terminaison, celle-ci est comptabilisée pour sa totalité en provision pour charges (indépendamment du pourcentage d'avancement)

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur nominale.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production. Les intérêts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Engagement de retraite

Les engagements en matière de départ en retraite, estimés non significatifs compte tenu de l'âge moyen faible du personnel, ne sont pas provisionnés dans les comptes consolidés.

Les sociétés du groupe n'ont pas d'engagements significatifs sur le plan actuariel en matière de complément retraite.

Dates de clôture

Les comptes consolidés sont établis au 31/12/2004 avec pour exercice antérieur l'exercice clos le 31/12/2003.

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes sociaux au 31 décembre, à l'exception des sociétés suivantes :

- SARL Quai des Néréides
- SARL Domaine de l'Archéon
- SAS Perret
- SAS Castellás
- SAS Camping de l'Europe

Ces sociétés clôturent au 30 septembre. Il n'a pas été fait de situations intermédiaires et les comptes consolidés prennent donc en compte les comptes au 30 septembre.

En l'absence d'élément significatif sur ces sociétés durant la période 30 septembre au 31 décembre, aucun retraitements particulier n'a été fait.

Les comptes sociaux 2003 de la SARL IMMO FINANCES clôturent au 31 mars, un arrêté de comptes intermédiaire a été établi au 31 décembre 2003 afin d'être intégré dans les comptes consolidés 2003.

Le premier exercice social de la SARL IMMO FINANCES AMENAGEMENTS clôturent en 2004, une situation intermédiaire a été établie au 31 décembre 2003.

Résultat par action

Les modalités du calcul du résultat par action sont conformes à l'avis OEC n°27 §4 et §6.

Le résultat net par action est établi à partir du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Unité de comptes

Les chiffres ci-dessous sont présentés en milliers d'Euros, sauf exceptions signalées.

d) Tableau des flux de trésorerie

CRC 99-02 § 4260

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Les placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de liquidités et dont la valeur ne va pas changer de façon significative, sont considérés comme des équivalents de disponibilités.

Les activités d'exploitation sont les principales activités génératrices de revenus et toutes activités autres que celles-ci sont définies comme étant des activités d'investissement ou de financement.

Les activités d'investissement sont l'acquisition et la cession d'actifs à long terme et de tout autre investissement (acquisition par location financement) qui n'est pas inclus dans les équivalents de liquidités.

Les activités de financement sont les activités qui entraînent des changements quant à l'ampleur et à la composition des capitaux propres et des capitaux empruntés de l'entreprise.

Information n° 2 : Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe PROMÉO au 31 Décembre 2004 intègrent les sociétés suivantes :

| Sociétés | Forme | Ville | SIREN | % de contrôle | Méthode |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------|---------------|---------|
| FINANCIERE 2G | SARL | SETE | 430417600 | 100,00% | IG |
| AG LOTISSEMENT | SARL | SETE | 428768691 | 50,00% | IP |
| BASTIDES ST CLAIR | SARL | SETE | 441202751 | 50,00% | IG |
| LES BERGES DU CANAL | SARL | SETE | 448314419 | 100,00% | IG |
| BEAUMARCHAIS | SARL | SETE | 451135719 | 100,00% | IG |
| LE CASTELLAS | SAS U | SETE | 413897984 | 100,00% | IG |
| CAMPING DE L'EUROPE | SAS | SETE | 393522545 | 100,00% | IG |
| LE CAVALIER | SCI | SETE | 404820359 | 99,97% | IG |
| CLOS ROCHES GRISES | SARL | SETE | 438021230 | 75,00% | IG |
| COCO PLAYA | SARL | Terre de haut | 433795341 | 75,00% | IG |
| DOMAINE L'ARCHEON | SARL | SETE | 442365490 | 75,00% | IG |
| DOMAINE DES GARRIGUES | SNC | SETE | 441157161 | 100,00% | IG |
| FG INVEST | SARL | PARIS | 431235571 | 50,00% | IP |
| DOMAINE DE LA PINEDE | SARL | SETE | 452247661 | 50,00% | IP |
| IMMO FINANCES AMENAGEMENTS | SARL | SETE | 448742841 | 100,00% | IG |
| IMMO INVEST | SARL | SETE | 428678783 | 75,00% | IG |
| IMMO FINANCES | SARL | SETE | 348907916 | 99,95% | IG |
| IMMO VENTE « IMNEO » | SARL | SETE | 439388554 | 75,00% | IG |
| JARDINS DU CENTRE | SARL | SETE | 443679337 | 100,00% | IG |
| LOTISOL | SARL | SETE | 409770302 | 99,80% | IG |
| M3G IMMO | SARL | Vic-la-Gardiole | 443308697 | 50,00% | IP |
| L'ORANGERIE | SARL | SETE | 441041290 | 100,00% | IG |
| LES PATIOS DU CANAL | SARL | SETE | 452423171 | 100,00% | IG |
| PEGLION | SARL | SETE | 418361366 | 99,00% | IG |
| PERRET | SAS | SETE | 413165432 | 100,00% | IG |
| QUAI DES NEREIDES | SARL | SETE | 441859972 | 75,00% | IG |
| RESIDENCES DU CENTRE | SARL | SETE | 438655896 | 75,00% | IG |
| TERRASSES DU PORT | SARL | SETE | 443987060 | 50,00% | IP |
| TOUR ST JEAN | SARL | SETE | 440691673 | 100,00% | IG |

IG Intégration Globale
 IP Intégration proportionnelle
 MEE Mise en équivalence

Certaines sociétés, bien que respectant un des critères de contrôle (exclusif, conjoint ou influence notable) ont été écartées du périmètre de consolidation :

| Entreprises | Motif |
|---------------------------|---|
| SARL L'Atrium | Premier exercice clos le 31/12/2005. |
| SARL Bernard Immo | Entreprise non significative |
| SARL Les Jardins D'Amélie | Entreprise non significative - Radiation en-cours |
| SCI Nebert | Entreprise non significative |
| SARL Foncier 48 | Entreprise non significative - Radiation en-cours |
| SARL JDM | Entreprise non significative - Radiation en-cours |
| SARL Le Victoria | Entreprise non significative - Radiation en-cours |

Les comptes consolidés du groupe PROMÉO au 31 Décembre 2003 intègrent les sociétés suivantes :

| Sociétés | Forme | Ville | SIREN | % de contrôle | Méthode |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------|---------------|---------|
| FINANCIERE 2G | SARL | SETE | 430417600 | 100,00% | IG |
| AG LOTISSEMENT | SARL | SETE | 428768691 | 50,00% | IP |
| BASTIDES ST CLAIR | SARL | SETE | 441202751 | 50,00% | IG |
| AMARINE | SARL | SETE | 435385604 | 85,00% | IG |
| LES BERGES DU CANAL | SARL | SETE | 448314419 | 100,00% | IG |
| LE CASTELLAS | SAS U | SETE | 413897984 | 100,00% | IG |
| CAMPING DE L'EUROPE | SAS | SETE | 393522545 | 100,00% | IG |
| LE CAVALIER | SCI | SETE | 404820359 | 99,97% | IG |
| CLOS ROCHES GRISES | SARL | SETE | 438021230 | 75,00% | IG |
| COCO PLAYA | SARL | Terre de haut | 433795341 | 75,00% | IG |
| DOMAINE L'ARCHEON | SARL | SETE | 442365490 | 75,00% | IG |
| DOMAINE DES GARRIGUES | SNC | SETE | 441157161 | 100,00% | IG |
| FG INVEST | SARL | PARIS | 431235571 | 50,00% | IP |
| FONCIERE DU MIDI | SARL | PARIS | 418012936 | 50,00% | IG |
| LES HAUTS DU FONTAULE | SARL | SETE | 390948255 | 99,00% | IG |
| IMMO FINANCES AMENAGEMENTS | SARL | SETE | 448742841 | 50,00% | IG |
| IMMO INVEST | SARL | SETE | 428678783 | 75,00% | IG |
| IMMO FINANCES | SARL | SETE | 348907916 | 99,95% | IG |
| IMMO VENTE « IMNEO » | SARL | SETE | 439388554 | 74,80% | IG |
| JARDINS DU CENTRE | SARL | SETE | 443679337 | 100,00% | IG |
| LOTISOL | SARL | SETE | 409770302 | 99,80% | IG |
| M3G IMMO | SARL | Vic-la-Gardiole | 443308697 | 50,00% | IP |
| L'ORANGERIE | SARL | SETE | 441041290 | 100,00% | IG |
| LES JARDINS D'AMELIE | SARL | SETE | 442524211 | 34,00% | MEE |
| PEGLION | SARL | SETE | 418361366 | 99,00% | IG |
| PERRET | SAS | SETE | 413165432 | 100,00% | IG |
| QUAI DES NEREIDES | SARL | SETE | 441859972 | 75,00% | IG |
| RESIDENCES DU CENTRE | SARL | SETE | 438655896 | 75,00% | IG |
| TERRASSES DU PORT | SARL | SETE | 443987060 | 50,00% | IP |
| TERRASSES DU SOLEIL | SARL | SETE | 428251185 | 99,00% | IG |
| TOUR ST JEAN | SARL | SETE | 440691673 | 100,00% | IG |

IG Intégration Globale

IP Intégration proportionnelle

MEE Mise en équivalence

Certaines sociétés, bien que respectant un des critères de contrôle (exclusif, conjoint ou influence notable) ont été écartées du périmètre de consolidation :

| Entreprises | Motif |
|-----------------------|------------------------------|
| SARL 2IS | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL BEAUMARCHAIS | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL BERNARD IMMO | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SCI NEBERT | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL FONCIER 48 | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL JDM | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL LE VICTORIA | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL OPALINE | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL ROSES DES SABLES | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL IMMOVI | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |

Information n° 3 : Comparabilité des comptes et variation de périmètre.

Aucun changement de principe comptable n'est intervenu dans la période pour nuire à la comparabilité des comptes 2004 et 2003, le principe de permanence des méthodes est strictement respecté.

Variation de périmètre

Entrées dans le périmètre :

- SARL Le Beaumarchais
- SARL Le domaine de la Pinède
- SARL Les Patios du Canal

Sorties du périmètre :

- SARL Foncière du Midi
- SARL Amarine
- SARL Les Terrasses du Soleil
- SARL Les Hauts du Fontaule
- SARL Les Jardins d'Amélie

Variation du pourcentage d'intérêts

- SARL Immo Finances Aménagement

Les prises de participations de l'exercice ont été réalisées à leur juste valeur, en conséquence aucun nouvel écart d'acquisition n'est comptabilisé sur l'année.

20.3.4.2 Notes Annexes Postes à l'Actif

Information n°4 : Ecart d'acquisition

Les terrains appartenant aux sociétés SAS Camping de l'Europe et SAS U Castellás (filiale à 100% de la SAS Perret) ont été expertisés par les « Expertises Galtier ». Les écarts d'évaluation en découlant ont été intégrés dans les comptes consolidés et les écarts d'acquisition modifiés en conséquence.

La durée d'amortissement des écarts est de sept ans.

- Les écarts d'acquisition positifs se détaillent comme suit :

| (en milliers d'Euros) | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|-----------------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|
| | Bruts | Amort. | Net | Bruts | Amort. | Net |
| Camping de l'Europe | 1 107 | 313 | 794 | 1 107 | 155 | 952 |
| Le Cavalier | 29 | 10 | 19 | 29 | 6 | 23 |
| Total | 1 136 | 324 | 812 | 1 136 | 161 | 975 |

- Les écarts d'acquisition négatifs se détaillent comme suit :

| (en milliers d'Euros) | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|-----------------------|------------------|------------|------------|------------------|-----------|--------------|
| | Bruts | Amort. | Net | Bruts | Amort. | Net |
| SAS Perret | 1 145 | 202 | 943 | 1 097 | 37 | 1 060 |
| Total | 1 145 | 202 | 943 | 1 097 | 37 | 1 060 |

L'application 2004 de la clause de révision de prix sur les titres de la SAS Perret a entraîné une modification du montant de l'écart d'acquisition qui passe de 1097 K€ en 2003 à 1145 K€ en 2004.

Le calcul de l'écart d'acquisition de la SAS Perret se décompose comme suit :

| (en milliers d'Euros) | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Capitaux propres Perret | 721 | 721 |
| Prix d'acquisition | 2 954 | 3 002 |
| Ecart de 1ère consolidation | 2 234 | 2 281 |
| Plus Values/réévaluation terrains | 3 379 | 3 379 |
| Ecart d'acquisition | 1 145 | 1 097 |

Information n°5 : Immobilisations Incorporelles

| (en milliers d'euros) | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|--------------------------------------|------------------|-----------|-----------|------------------|-----------|-----------|
| | Brut | Amort. | Net | Brut | Amort. | Net |
| Concessions, brevets, licences | 113 | 31 | 82 | 113 | 31 | 82 |
| Fonds commercial | - | - | - | - | - | - |
| Autres immobilisations incorporelles | 5 | 3 | 1 | 3 | 3 | - |
| Total | 118 | 34 | 83 | 116 | 34 | 82 |

Les fonds de commerce des campings sont éliminés de l'actif et inclus dans l'écart d'acquisition.

Information n°6 : Immobilisations Corporelles

- a) Hors Immobilisations financées par crédit-bail.

Les immobilisations corporelles brutes et leurs amortissements se décomposent comme suite :

| (en milliers d'euros) | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|---------------|------------------|--------------|--------------|
| | Brut | Amort. | Net | Brut | Amort. | Net |
| Terrains | 1 185 | - | 1 185 | 1 188 | - | 1 188 |
| Constructions | 10 242 | 1 711 | 8 531 | 8 709 | 1 216 | 7 493 |
| Instal., mat. Indust. | 1 804 | 1 665 | 139 | 1 750 | 1 620 | 130 |
| Autres immob. Corp. | 588 | 339 | 249 | 512 | 285 | 227 |
| Immob. En cours | 502 | - | 502 | 214 | - | 214 |
| Avances, ac. Sur immo corp. | 2 | - | 2 | 10 | - | 10 |
| Total | 14 323 | 3 715 | 10 608 | 12 383 | 3 121 | 9 262 |

- b) Immobilisations financées par crédit-bail.

Les équipements financés par des contrats de crédit-bail se détaillent comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|-----------------------|------------------|--------------|---------------|------------------|--------------|--------------|
| | Brut | Amort. | Net | Brut | Amort. | Net |
| Terrains | 6 799 | - | 6 799 | 6 799 | - | 6 799 |
| Constructions | 2 548 | 891 | 1 657 | 2 548 | 800 | 1 748 |
| Instal., mat. Indust. | 2 876 | 854 | 2 022 | 1 520 | 594 | 926 |
| Autres immob. Corp. | 8 | 1 | 7 | 8 | 4 | 4 |
| Total | 12 231 | 1 746 | 10 485 | 10 875 | 1 398 | 9 477 |

c) Principaux mouvements des immobilisations corporelles sur l'exercice 2004 (credit bail inclus).

| Eléments | Acquisitions | Cessions |
|---|--------------|-----------|
| Constructions | | |
| SAS Perret | 276 | - |
| SARL immo Invest | 1 240 | - |
| SAS Camping de l'Europe | 287 | - |
| FG Invest | - | 75 |
| Autres immobilisations corporelles | | |
| SAS Perret | 49 | - |
| SAS Camping de l'Europe | 100 | - |
| Total | 1 952 | 75 |

Information n°7 : Immobilisations Financières

Les immobilisations financières se décomposent comme suit au 31 décembre :

| (en milliers d'euros) | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|----------------------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|
| | Brut | Provisions | Net | Brut | Provisions | Net |
| Titres de participation | 34 | 14 | 20 | 408 | 7 | 401 |
| Créances/participations | 719 | 63 | 656 | 305 | 48 | 257 |
| Titres mis en équivalence | - | - | - | 30 | - | 30 |
| Autres titres immobilisées | - | - | - | - | - | - |
| Autres immob. financière | 20 | - | 0 | 25 | - | 25 |
| Total | 773 | 77 | 696 | 768 | 55 | 713 |

Détail du poste « Titres de participations »

Il s'agit des participations détenues sur les sociétés hors périmètre.

Détail du poste « Créances rattachées à des participations »

Il comprend les créances détenues sur les filiales du périmètre, le solde des comptes réciproques partiellement éliminés du fait de l'existence de date de clôtures différentes, la part des minoritaires dans les sociétés intégrées proportionnellement.

Information n°8 : Titres mis en équivalence

a) Comptes consolidés 2004

Néant

b) Comptes consolidés 2003

La SARL Jardins d'Amélie est « mise en équivalence ».

Après retraitements de consolidation, les capitaux propres et le résultat de cette société sont les suivants :

| Eléments | Montant | % de détention | Montant intégré |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Capitaux propres hors résultat | 87 | 34% | 30 |
| Résultat 2003 | 67 | 34% | 23 |

Information n°9 : Stocks et En-cours

Les stocks bruts et les provisions sur stocks se décomposent comme suit :

| Eléments | Secteur | 31 décembre 2004 | | | 31 décembre 2003 | | |
|---|-----------------------------|------------------|----------|---------------|------------------|-----------|---------------|
| | | Brut | Prov. | Net | Brut | Prov. | Net |
| Stocks de matières premières | | | | | | | |
| | <i>Hôtellerie</i> | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| | <i>Promotion</i> | 2 504 | 0 | 2 504 | 1 909 | 0 | 1 909 |
| | Total | 2 504 | 0 | 2 504 | 1 911 | 0 | 1 911 |
| En-cours de Biens | | | | | | | |
| | <i>Promotion</i> | 12 338 | 0 | 12 338 | 8 061 | 0 | 8 269 |
| | Total | 12 338 | 0 | 12 338 | 8 269 | 0 | 8 269 |
| En-cours de services | | | | | | | |
| | <i>Promotion</i> | 120 | 0 | 120 | 69 | 0 | 69 |
| | Total | 120 | 0 | 120 | 69 | 0 | 69 |
| Produits Intermédiaires et finis | | | | | | | |
| | <i>Promotion</i> | 104 | 0 | 104 | 29 | 0 | 29 |
| | Total | 104 | 0 | 104 | 29 | 0 | 29 |
| Stocks de marchandises | | | | | | | |
| | <i>Hôtellerie</i> | 0 | 0 | 0 | 1 041 | 0 | 1 041 |
| | <i>Gestion Patrimoniale</i> | 173 | 0 | 173 | 25 | 0 | 25 |
| | <i>Promotion</i> | 2 543 | 0 | 2 543 | 3 641 | 75 | 3 566 |
| | Total | 2 716 | 0 | 2 716 | 4 706 | 75 | 4 631 |
| Total Général | | 17 782 | 0 | 17 782 | 14 984 | 75 | 14 909 |

Information n°10 : Créances d'exploitation

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

a) Comptes consolidés 2004

Détails du poste autres créances

| Sociétés | Bilan | Créances fisc.et soc. | Autres créances | à - d'1 an | de 2 à 5 ans | à + de 5 ans | Précisions sur |
|---------------------------|-------|--------------------------|--------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| | | | | | | | "autres créances" |
| AG Lotissement | 2 | 2 | - | 2 | - | - | |
| Bastides St Clair | 87 | 83 | 4 | 87 | - | - | avances de frais sur programme |
| BeauMarchais | 740 | 740 | - | 740 | - | - | |
| Berges du Canal | 1 155 | 1 155 | - | 1 155 | - | - | |
| Camping le Castellás | 2 | 2 | - | 2 | - | - | |
| Camping de l'Europe | 75 | 73 | 2 | 75 | - | - | |
| Le cavalier | 37 | 37 | - | 37 | - | - | |
| Le Clos des Roches grises | 71 | 71 | - | 71 | - | - | |
| Coco Playa | 11 | 9 | 2 | 11 | - | - | |
| Domaine de l'Archéon | 82 | 82 | - | 82 | - | - | |
| Domaine des garrigues | 6 | 6 | - | 6 | - | - | |
| Domaine de la pinède | 10 | 10 | - | 10 | - | - | |
| FG Invest | 6 | 6 | - | 6 | - | - | |

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------------------------|
| Financière 2G | 149 | 0 | 149 | 149 | - | avances de frais sur programme |
| Immo Finances Aménagements | 127 | 127 | - | 127 | - | |
| Immo Invest | 113 | 113 | - | 113 | - | |
| Immo Finances | 668 | 76 | 593 | 76 | 593 | avances de frais sur programme |
| Immo Vente | 86 | 86 | - | 86 | - | |
| Jardins du centre | 93 | 93 | - | 93 | - | |
| Lotisol | 174 | 171 | 3 | 174 | - | |
| M3G Immo | 101 | 101 | - | 101 | - | |
| Orangerie | 248 | 224 | 24 | 248 | 24 | compte séquestre travaux |
| Patios du Canal | 132 | 132 | - | 132 | - | |
| Péglion | 48 | 48 | - | 48 | - | |
| Perret | 173 | 165 | 9 | 173 | - | |
| Quai des Néréides | 57 | 57 | - | 57 | - | |
| Résidences du centre | 24 | 24 | - | 24 | - | |
| Terrasses du port | 14 | 14 | - | 14 | - | |
| Tour st Jean | 31 | 31 | - | 31 | - | |
| Total | 4 523 | 3 742 | 781 | 3 757 | 766 | |

b) Comptes consolidés 2003

Information non recensée

Information n°11 : Disponibilités

Néant.

20.3.4.3 Notes Annexes Postes au Passif

Information n°12 : Capitaux propres – Variation de la situation nette groupe

a) Comptes consolidés 2004

| Eléments | Capital | Réserves | Résultat | RAN - autres | Total |
|----------------------------|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ouverture | 8 | 1 085 | 2 421 | 354 | 3 868 |
| Résultat | - | - | 5 537 | - | - |
| Affectation résultat | - | 1 597 | (2 421) | 824 | - |
| Distribution de dividendes | - | (60) | - | - | - |
| Variation de périmètre | - | 254 | - | - | - |
| Clôture | 8 | 2 876 | 5 537 | 1 178 | 9 599 |

b) Comptes consolidés 2003

Information non recensée

Information n°13 : Intérêts Minoritaires

| (en milliers d'euros) | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Intérêts hors groupe | -184 | 19 |
| Résultats des minoritaires | 342 | 205 |

Information n°14 : Autres fonds Propres

| (en milliers d'euros) | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|--|------------------|------------------|
| Ecart d'acquisition négatif (net) | | |
| (Acquisition par la SARL Immo Finances de la SAS Perret) | 943 | 1 060 |
| Provisions pour Risques et Charges | | |
| (Provision pour perte à terminaison) | 178 | 157 |
| Passif d'impôt différé | 542 | 272 |
| Total | 1 663 | 1 489 |

Information n°15 : Provisions pour risques et charges

Les provisions présentent au passif sont des provisions pour perte à terminaison sur des programmes de promotion au sein des sociétés M3G Immo, Clos des Roches Grises et la Tour St Jean.

Détail des provisions pour perte à terminaison :

| Sociétés | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| M3G Immo | 137 | 148 |
| Le Clos des Roches Grises | 2 | 9 |
| Tour St Jean | 40 | - |
| Total | 178 | 157 |

Information n°16 : Dettes financières

Les tableaux suivants synthétisent l'état des dettes financières du groupe.

a) Comptes consolidés 2004

Distinction par nature d'emprunt.

| Compte 1640 | Montant au bilan | Emprunt classique | Emprunt Crédit-bail | Crédit accompagnement + MB | Concours bancaires |
|----------------------------|------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Immo Invest | 5 547 | 5547 | - | - | - |
| Le Cavalier | 918 | 918 | - | - | - |
| FG Invest | 314 | 152 | - | 16 | - |
| Financière 2G | 418 | 418 | - | - | - |
| Immo Finances | 7 870 | 5 530 | - | 2 340 | - |
| Perret | 1 248 | 272 | 976 | - | - |
| le castellas | 3 318 | 1 400 | 1 918 | - | - |
| Camping de l'Europe | 1 022 | 344 | 678 | - | - |
| Total | 20 655 | 14 581 | 3 572 | 2 502 | - |
| Compte 5190 | Montant au bilan | Emprunt classique | Emprunt Crédit-bail | Crédit accompagnement | Concours bancaires |
| FG invest | 0 | - | - | - | - |
| Immo Invest | 160 | - | - | 160 | - |
| Beaumarchais | 3 113 | - | - | 3 113 | - |
| Berges du canal | 3 | - | - | - | 3 |
| Tour St Jean | 368 | - | - | 368 | - |
| Domaine de l'Archéon | 185 | - | - | 185 | - |
| Domaine de la pinède | 237 | - | - | 237 | - |
| Financière 2G | 1 | - | - | - | 1 |
| Immo finances Aménagements | 410 | - | - | 410 | - |

| | | | | | |
|---------------------|--------------|----------|----------|--------------|------------|
| Immo Finances | 300 | - | - | 300 | - |
| Lotisol | 496 | - | - | 496 | - |
| M3G Immo | 251 | - | - | 251 | - |
| Orangerie | 893 | - | - | 893 | - |
| Patios du Canal | 428 | - | - | 428 | - |
| Péglion | 418 | - | - | 418 | - |
| Perret | 135 | - | - | - | 135 |
| le Castellás | 196 | - | - | - | 196 |
| Camping de l'Europe | 0 | - | - | - | 0 |
| Total | 7 597 | 0 | 0 | 7 259 | 335 |

Répartition par échéance

Les échéances annuelles du total des dettes financières au 31/12/2004 se répartissent comme suite :

- Emprunts « classiques » :

| Emprunts classiques | | - 1 an | 2 à 5 ans | +de 5 ans | (*) |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|------------|
| Immo Invest | 5 547 | 450 | 2 047 | 3 050 | - |
| Le Cavalier | 918 | 65 | 299 | 554 | - |
| FG Invest | 152 | 16 | 75 | 61 | - |
| Financière 2G | 418 | 68 | 313 | 37 | - |
| Immo Finances | 5 530 | 909 | 4 278 | 343 | - |
| Perret | 272 | 53 | 91 | 92 | 36 |
| le castellas | 1 400 | 289 | 887 | 131 | 93 |
| Camping de l'Europe | 344 | 72 | 127 | 141 | 4 |
| Total | 14 581 | 1 922 | 8 117 | 4 409 | 133 |

(*) : Les sociétés Perret, Castellás et camping de l'Europe ont un exercice décalé au 30 septembre. La colonne * donne le montant de capital remboursé sur la période 30/09/2004 au 31/12/2004.

- Emprunts liés aux contrats de crédit-bail :

| Emprunts CB | Total | - 1 an | 2 à 5 ans | +de 5 ans |
|---------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| Perret | 976 | 180 | 796 | - |
| le Castellás | 1 918 | 328 | 893 | 697 |
| Camping de l'Europe | 678 | 145 | 533 | - |
| Total | 3 572 | 653 | 2 222 | 697 |

- Emprunts d'accompagnement et marchands (MB) :

Les emprunts d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » données par les banques pour une opération de promotion donnée.

Les emprunts « marchands » participent au financement des terrains destinés à la revente.

Leur remboursement s'effectue dans une période comprise entre 2 et 5 ans suivant la nature de l'opération.

- Echéancier tous emprunts et concours bancaires confondus

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Total au 31/12/2004 | 28 118 (1) |
| - 1 an | 2 910 |
| 2 à 5 ans | 20 100 |
| + de 5 ans | 5 106 |

(1) : 28118 = 28251-133 (133 = capital remboursé par les campings entre le 1/10/04 & le 31/12/04)

b) Comptes consolidés 2003

Distinction par nature d'emprunt.

| Emprunts | Montant au bilan | Emprunt classique | Emprunt Crédit-bail | Crédit accompagnement + MB | Concours bancaires |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Emprunts auprès des Ets. de crédit | 18 411 | 13 891 | 2 935 | 1 585 | - |
| Concours bancaires | 7 889 | - | - | 7 756 | 133 |
| Total | 26 300 | 13 891 | 2 935 | 9 341 | 133 |

Répartition par échéance

| Eléments | Montant au bilan | - 1 an | 2 à 5 ans | + de 5 ans |
|------------------------------|-------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Emprunts classiques | 13 891 | Non recensé | Non recensé | Non recensé |
| Emprunts crédit-bail | 2 935 | 512 | Non recensé | Non recensé |
| Crédit d'accompagnement + MB | 9 341 | - | 9 341 | - |
| Concours bancaires courants | 133 | 133 | - | - |
| Total | 26 300 | - | - | - |

Information n°17 : Dettes d'exploitation

L'échéance des dettes non financières s'analyse comme suit :

a) Comptes consolidés 2004

| Eléments | Gestion patrimoniale | Hôtellerie | Promotion | Total | - 1 an | 2 à 5 ans | + de 5 ans |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|
| Dettes fournisseurs | 240 | 475 | 15 384 | 16 099 | 1 099 | - | - |
| Dettes fiscales et sociales | 69 | 504 | 5 338 | 5 911 | 5 911 | - | - |
| Autres dettes | 1 | -28 | 1 013 | 986 | 986 | - | - |
| Total | 310 | 951 | 21 735 | 22 996 | 22 996 | - | - |

b) Comptes consolidés 2003

| Eléments | Gestion patrimoniale | Hôtellerie | Promotion | Total | - 1 an | 2 à 5 ans | + de 5 ans |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|
| Dettes fournisseurs | 480 | 735 | 9 477 | 10 691 | 10 691 | - | - |
| Dettes fiscales et sociales | 185 | 827 | 5 355 | 6 367 | 6 367 | - | - |
| Autres dettes | 0 | 0 | 1 102 | 1 102 | 1 102 | - | - |
| Total | 665 | 1 562 | 15 934 | 18 160 | 18 160 | - | - |

Information n°18 : Engagements hors bilan

a) Comptes consolidés 2004

Engagements donnés :

Hypothèques et nantissement : 21 274

Engagements reçus :

Cautions : 17 991

Engagements retraite :

Non recensé

b) Comptes consolidés 2003

Information non recensée

20.3.4.4 Notes Annexes Compte de Résultat

Information n°19 : Information sur le résultat d'exploitation

a) Chiffre d'affaires & résultat par secteur

Le chiffre d'affaires de l'exercice se ventile comme suit :

Secteur Promotion : Promotion immobilière, lotissement, vente terrains (marchand de biens)...

Secteur Hôtellerie : Hôtellerie de plein air, hôtellerie de loisirs

Secteur Gestion patrimoniale : construction et mise en location de biens immobiliers.

Chiffre d'affaires

| Secteur | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 | Variation | % |
|----------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Promotion | 55 380 | 34 612 | 20 768 | 60,0% |
| Hôtellerie | 4 453 | 4 937 | -484 | -9,8% |
| Gestion Patrimoniale | 1 724 | 938 | 786 | 83,8% |
| Total | 61 557 | 40 487 | 21 070 | 52,0% |

Résultat d'exploitation

| Secteur | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 | Variation | % |
|----------------------|------------------|------------------|--------------|---------------|
| Promotion | 8 657 | 3 783 | 4 874 | 128,8% |
| Hôtellerie | 1 066 | 478 | 588 | 123,0% |
| Gestion Patrimoniale | 375 | 199 | 176 | 88,4% |
| Total | 10 098 | 4 460 | 5 638 | 126,4% |

b) Personnel & Effectifs

Répartition du nombre de salarié par secteur

| Secteur | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 | Variation | % |
|----------------------|------------------|------------------|-----------|--------------|
| Promotion | 24 | 18 | 6 | 33,3% |
| Hôtellerie | 23 | 18 | 5 | 27,8% |
| Gestion Patrimoniale | 1 | - | 1 | - |
| Total | 48 | 36 | 12 | 33,3% |

Répartition des charges de personnel par secteur

| Secteur | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 | Variation | % |
|----------------------|------------------|------------------|------------|-------------|
| Promotion | 1 206 | 684 | 522 | 76,2% |
| Hôtellerie | 1 039 | 1 414 | (375) | -26,5% |
| Gestion Patrimoniale | 2 | - | 2 | - |
| Total | 2 247 | 2 098 | 149 | 7,1% |

Information n°20 : Résultat financier

a) Comptes consolidés 2004, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|--------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|
| intérêts des emprunts | -306 | -355 | -499 | -1 160 |
| Revenus des filiales (*) | - | 12 | 89 | 101 |
| Autres | 41 | 3 | 12 | 56 |
| Total | -265 | -340 | -398 | -1 003 |

b) Comptes consolidés 2003, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|--------------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------|
| intérêts des emprunts | -423 | -293 | -390 | -1106 |
| Revenus des filiales (*) | - | - | 174 | 174 |
| autres | 50 | 5 | 65 | 120 |
| Total | -373 | -288 | -151 | -812 |

(*) : Revenus de filiales hors périmètre ou part de revenus de société en intégration proportionnelle.

Information n°21 : Résultat Exceptionnel

a) Comptes consolidés 2004, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--------------|
| Produits de cessions d'immobilisations | 0 | 92 | 173 | 265 |
| Valeurs nettes des immobilisations cédées | -4 | -33 | -119 | -156 |
| Pertes s/ créance irrécouvrables | - | - | -262 | -262 |
| Autres | -46 | 10 | 7 | -29 |
| Total | -50 | 69 | -201 | -182 |

b) Comptes consolidés 2003, en milliers d'euros

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--------------|
| Produits de cessions d'immobilisations | 6 | 1 810 | 2 | 1 818 |
| Valeurs nettes des immobilisations cédées | -15 | -1138 | -2 | -1155 |
| Autres | -42 | -1 | -24 | -67 |
| Total | -51 | 671 | -24 | 595 |

Information n°22 : Impôt

| Taux d'impôt différés | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Retraitement réserves | 34,1/3 % | 34,1/3 % |
| Retraitement exercice | 33,83 % | 34,1/3 % |

Preuve d'impôt :

La preuve d'impôt consiste à effectuer le rapprochement entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat comptable consolidé et la charge d'impôt théorique calculé en appliquant au résultat consolidé avant impôt le taux d'impôt.

| Eléments, en milliers d'euros | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Résultat net consolidé | 5879 | 2 626 |
| Résultat des sociétés MEE | - | -23 |
| Impôts sur les bénéfices | 2 769 | 1229 |
| Impôts différés | 267 | 288 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Total Impôt comptabilisé Comptes Consolidés | 3 036 | 1 517 |
| Résultat consolidé avant impôts | 8 915 | 4 125 |
| Taux d'impôt en vigueur | 33,83% | 34,33% |
| Charge d'impôt théorique | 3 016 | 1 415 |
| Non déductibilité de l'amortissement des écarts d'acquisition | -1 | 42 |
| Différences fiscales permanentes | 22 | 60 |
| Moins value long terme | 10 | 1 |
| Contribution sociale IS (3%) | -9 | - |
| Impact du changement de taux d'impôt sur les impôts différés | -1 | - |
| Charge d'impôt reconstituée | 3 036 | 1 517 |

Tous les impôts différés ont été comptabilisés dès lors que leur récupération est probable.

Sociétés dans lesquelles le caractère de récupération probable n'est pas rempli :

| Nom des sociétés | 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SARL L'Orangerie | x | x |
| SARL Le Clos des Roches Grises | x | x |
| SARL Coco Playa | x | x |
| SARL Ag Lotissement | x | x |
| SARL Les hauts du Fontaule | | x |

20.3.4.5 Notes Annexes – Autres Informations

Information n°23 : Evènements post-clôture

Néant

Information n°24 : Rémunération des organes de direction

Rémunération annuelle de la co-gérance sur la SARL IMMO FINANCES : 180 K€

20.4 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2003

20.4.1 Bilan au 31 décembre 2003

| ACTIF | | | 31/12/2003 |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| Eléments de l'actif consolidé, en euros | Montant Brut | Amortissement | Montant net |
| Ecart d'acquisition | 1 135 781 | 160 823 | 974 958 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | |
| Concessions brevets et marques | 112 235 | 31 435 | 80 800 |
| Autres immobilisations | 3 259 | 3 259 | 0 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | |
| Terrains | 7 986 857 | | 7 986 857 |
| Constructions | 11 257 232 | 2 016 241 | 9 240 991 |
| Installations techniques | 3 269 579 | 2 213 947 | 1 055 632 |
| Autres immobilisations corporelles | 520 275 | 288 576 | 231 699 |
| Immobilisations en cours | 214 384 | | 214 384 |
| Avances et acomptes | 9 691 | | 9 691 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | |
| Titres de participation | 407 708 | 6 800 | 400 908 |
| Titres des sociétés mises en équivalence | 29 508 | | 29 508 |
| Créances sur participation | 305 261 | 47 585 | 257 676 |
| Autres titres immobilisés | 381 | | 381 |
| Autres immobilisations financières | 25 265 | | 25 265 |
| ACTIF IMMOBILISE | 25 277 416 | 4 768 666 | 20 508 750 |
| ACTIF CIRCULANT | | | |
| Matières premières | 1 911 451 | | 1 911 451 |
| En cours de biens | 8 268 736 | | 8 268 736 |
| En cours de services | 69 293 | | 69 293 |
| Produits intermédiaires et finis | 28 801 | | 28 801 |
| Marchandises | 4 706 453 | 75 000 | 4 631 453 |
| Avances acomptes sur commandes | 162 528 | | 162 528 |
| Clients | 28 782 948 | 11 507 | 28 771 441 |
| Autres créances | 2 624 404 | | 2 624 404 |
| Autres valeurs mobilières | 1 740 533 | | 1 740 533 |
| Disponibilités | 3 230 404 | | 3 230 404 |
| Charges constatées d'avance | 1 254 360 | | 1 254 360 |
| ACTIF CIRCULANT | 52 779 911 | 86 507 | 52 693 404 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | | |
| Charges à répartir | 9 233 | | 9 233 |
| TOTAL ACTIF | 78 066 560 | 4 855 173 | 73 211 387 |

| PASSIF | |
|--|-------------------|
| Eléments du passif consolidé, en euros | 31/12/2003 |
| CAPITAUX PROPRES | |
| Capital social | 8 001 |
| Réserve légale | 800 |
| Autres réserves | 218 116 |
| Réserves groupe | 866 169 |
| Report à nouveau | 354 462 |
| Résultat du groupe | 2 420 851 |
| CAPITAUX PROPRES | 3 868 399 |
| INTERETS MINORITAIRES | |
| Intérêts hors groupe | 19 973 |
| Résultat hors groupe | 204 986 |
| INTERETS MINORITAIRES | 224 959 |
| AUTRES FONDS PROPRES | |
| | - |
| PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES | |
| Ecart d'acquisition négatif | 1 060 361 |
| Provisions pour charges | 156 673 |
| Passifs d'impôts différés | 271 897 |
| PROV. POUR RISQUES & CHARGES | 1 488 931 |
| DETTES ET REGULARISATIONS | |
| Emprunts dettes auprès d'établissements de crédits | 26 300 114 |
| Emprunts et dettes financières divers | 1 779 392 |
| Avances acomptes reçus sur commandes | 1 397 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 10 691 419 |
| Dettes fiscales et sociales | 6 366 716 |
| Dettes sur immobilisations | - |
| Autres dettes | 1 101 868 |
| Produits constatés d'avance | 21 388 192 |
| DETTES ET REGULARISATIONS | 67 629 098 |
| TOTAL PASSIF | 73 211 387 |

20.4.2 Compte de résultat au 31 décembre 2003

| COMPTE DE RESULTAT | <u>31/12/2003</u> |
|---|---------------------|
| Eléments de comptes de résultat consolidés, en euros | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | |
| <i>Ventes marchandises</i> | 34 801 320 |
| <i>Production vendue de biens</i> | 938 358 |
| <i>Production vendue de services</i> | 4 747 354 |
| Chiffre d'affaires net | 40 487 032 |
| Production stockée | 2 729 391 |
| Production immobilisée | 55 923 |
| Subventions d'exploitation | 24 047 |
| Reprises sur provisions amortissements transfert | 116 086 |
| Autres produits | 74 226 |
| Total | 43 486 705 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | |
| Achats de marchandises | (32 826 187) |
| Variation de stock de marchandises | 3 782 408 |
| Achat de mat. pre. et autres approvisionnements | (139 745) |
| Variation de stock de matières premières | (2 588) |
| Autres achats & charges ext. | (5 979 166) |
| Impôts taxes et vers. assim. | (670 969) |
| Salaires et traitements | (1 550 761) |
| Charges sociales | (547 258) |
| Amortissements et provisions | (1 079 107) |
| Autres charges | (13 640) |
| Total | (39 027 013) |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 4 459 692 |
| PRODUITS FINANCIERS | |
| Produits financiers de participations | 174 421 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 143 811 |
| Reprises provisions transferts charges | 25 186 |
| Produis nets/cessions valeurs mobilières | 882 |
| Différences positives de change | |
| Total | 344 300 |
| CHARGES FINANCIERES | |
| Dotations financ. Amortissem. Provisions | (50 193) |
| Intérêts et charges assimilées | (1 106 449) |
| Charges nettes/cessions valeurs mobilières | (21) |
| Total | (1 156 663) |
| RESULTAT FINANCIER | (812 363) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 3 647 329 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | |
| Produits except. sur opérations de gestion | 4 797 |
| Produits except. sur opération en capital | 1 818 322 |
| Total | 1 823 119 |

| CHARGES EXCEPTIONNELLES | |
|---|--------------------|
| Charges except. sur opérations de gestion | (72 844) |
| Charges except. sur opérations en capital | (1 154 793) |
| Total | (1 227 637) |
| <hr/> | |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 595 482 |
| <hr/> | |
| Impôts dus sur les bénéfices | (1 229 131) |
| Impôts différés sur les bénéfices | (288 275) |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 2 725 405 |
| <hr/> | |
| Quote-part de résultat dans les sociétés MEE | 22 782 |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | (122 310) |
| RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE | 2 625 877 |
| <hr/> | |
| RESULTAT GROUPE | 2 420 851 |
| RESULTAT HORS GROUPE | 204 986 |

20.4.3 Tableau de flux au 31 décembre 2003

Néant

20.4.4 Annexe aux Etats Financiers Consolidés 2003

20.4.4.1 Notes Annexes aux Etats Financiers Consolidés

Information n° 1 : Principes comptables et règles de consolidation

a) Référentiel comptable

La loi n°85-11 du 3 janvier 1985 qui a transposé en France les dispositions de la 7^{ème} directive européenne concernant les comptes consolidés, a introduit dans la loi du 24 juillet 1966, l'obligation d'établissement et de publication de comptes consolidés.

Les seuils fixés par le Code de Commerce entraînant l'obligation d'établissement et de publication des comptes consolidés, ont été dépassés au regard du chiffre d'affaires et du total du bilan pour le groupe Proméo et ses filiales.

Ainsi, le Groupe Proméo a l'obligation de présenter des comptes consolidés au 31 décembre 2003.

La consolidation au 31 décembre 2003 du Groupe Proméo a été réalisée selon les principes et règles françaises obligatoires en vigueur pour la présentation des comptes consolidés ; règlement 99-02 compris et Hors normes IFRS.

b) Modalités de consolidation

Les principes généraux en matière de Consolidation ont été retenus pour déterminer la méthode d'intégration des filiales dans les comptes consolidés du Groupe Proméo:

- contrôle exclusif : Intégration Globale,
- contrôle conjoint : Intégration Proportionnelle,
- influence notable exercée sur une société : Mise en équivalence.

Les comptes consolidés ont été établis par la méthode dite « des cumuls »

Les comptes consolidés au 31/12/2003 constituent le premier exercice de comptes consolidés du groupe. A ce titre, plusieurs informations ne peuvent être fournies en l'absence d'exercice précédent constituant l'ouverture ; c'est le cas notamment du tableau de flux de trésorerie, du tableau de variation des capitaux propres.

Ecarts d'acquisitions :

Lorsque le prix d'acquisition des titres est supérieur à la quote-part des capitaux propres retraités au jour de l'acquisition, il y a lieu de constater pour la différence un écart d'acquisition. Règl. 99-02 § 21.

Cet écart est amorti sur un plan dont la durée doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés et documentés lors de l'acquisition. Règl. 99-02 § 21130.

La société mesure la dépréciation accélérée des écarts d'acquisition à chaque clôture en prenant en compte des facteurs multiples dont :

- les résultats d'exploitation actuels et futurs des sociétés acquises,
- les événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs incorporels en deçà de leur valeur nette comptable.

Si de tels actifs devaient être dépréciés de manière accélérée, le montant de la dépréciation serait ajusté à la différence entre la juste valeur et la valeur nette comptable.

Sur l'exercice 2003, aucune dépréciation accélérée n'est comptabilisée.

c) Règles et Méthodes comptables

L'analyse des principes comptables des sociétés du groupe n'a pas mis en évidence de divergences d'application entre les différentes structures du groupe.

Les conventions comptables ont été 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

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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

- | | |
|---|-------------|
| - Constructions | 20 à 30 ans |
| - Agencements et aménagements des constructions | 10 ans |
| - Installations techniques | 10 ans |
| - Installations générales | 10 ans |
| - Matériel de bureau et informatique | 3 à 5 ans |

Par application de la méthode préférentielle, les biens mobiliers et immobiliers acquis au moyen d'un contrat de location financière ou de crédit-bail, sont comptabilisés et amortis suivant les durées exposées ci-dessus.

La dette correspondante est inscrite au passif dans un compte d'emprunt et sont constatées dans les comptes consolidés la charge d'intérêt et amortissement du capital.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les titres de participation non consolidés et les autres titres immobilisés sont valorisés au coût d'achat historique. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Opérations à long terme

Les opérations à long terme sont comptabilisées suivant la méthode préférentielle du pourcentage d'avancement des travaux.

Dès qu'une opération laisse apparaître une perte à terminaison, celle-ci est comptabilisée pour sa totalité en provision pour charges (indépendamment du pourcentage d'avancement)

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur nominale.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production. Les intérêts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Engagement de retraite

Les engagements en matière de départ en retraite, estimés non significatifs compte tenu de l'âge moyen faible du personnel, ne sont pas provisionnés dans les comptes consolidés.

Les sociétés du groupe n'ont pas d'engagements significatifs sur le plan actuariel en matière de complément retraite.

Dates de clôture :

Les comptes consolidés sont établis au 31/12/2003 sans exercice antérieur pour comparatif.

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes sociaux au 31 décembre, à l'exception des sociétés suivantes :

SARL Quai des Néréides
SARL Domaine de l'Archéon
SAS Perret
SAS Castellás
SAS Camping de l'Europe

Ces sociétés clôturent au 30 septembre. Il n'a pas été fait de situations intermédiaires et les comptes consolidés prennent donc en compte les comptes au 30 septembre.

En l'absence d'élément significatif sur ces sociétés durant la période 30 septembre au 31 décembre, aucun retraitements particulier n'a été fait.

SARL Immo finances

Cette société clôturent au 31 mars a fait l'objet d'un arrêté de comptes intermédiaires au 31 décembre 2003.

SARL Immo Finances Aménagements

Cette société clôture son premier exercice sur 2004, une situation a donc été établie au 31 décembre 2003

Résultat par action :

Les modalités du calcul du résultat par action sont conformes à l'avis OEC n°27 §4 et §6.

Le résultat net par action est établi à partir du nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Unité de comptes :

Les chiffres ci-dessous sont présentés en milliers d'Euros, sauf exceptions signalées.

d) Tableau des flux de trésorerie

En l'absence d'exercice précédent, cette information ne peut être établie et donc fournie.

Information n° 2 : Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe PROMEO au 31 Décembre 2003 intègrent les sociétés suivantes :

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|-----------------|-----------|---------|-----|
| FINANCIERE 2G | SARL | SETE | 430417600 | 100,00% | IG |
| AG LOTISSEMENT | SARL | SETE | 428768691 | 50,00% | IP |
| BASTIDES ST CLAIR | SARL | SETE | 441202751 | 50,00% | IG |
| AMARINE | SARL | SETE | 435385604 | 85,00% | IG |
| LES BERGES DU CANAL | SARL | SETE | 448314419 | 100,00% | IG |
| LE CASTELLAS | SAS U | SETE | 413897984 | 100,00% | IG |
| CAMPING DE L'EUROPE | SAS | SETE | 393522545 | 100,00% | IG |
| LE CAVALIER | SCI | SETE | 404820359 | 99,97% | IG |
| CLOS ROCHES GRISES | SARL | SETE | 438021230 | 75,00% | IG |
| COCO PLAYA | SARL | Terre de haut | 433795341 | 75,00% | IG |
| DOMAINE L'ARCHEON | SARL | SETE | 442365490 | 75,00% | IG |
| DOMAINE DES GARRIGUES | SNC | SETE | 441157161 | 100,00% | IG |
| FG INVEST | SARL | PARIS | 431235571 | 50,00% | IP |
| FONCIERE DU MIDI | SARL | PARIS | 418012936 | 50,00% | IG |
| LES HAUTS DU FONTAULE | SARL | SETE | 390948255 | 99,00% | IG |
| IMMO FINANCES AMENAGEMENTS | SARL | SETE | 448742841 | 50,00% | IG |
| IMMO INVEST | SARL | SETE | 428678783 | 75,00% | IG |
| IMMO FINANCES | SARL | SETE | 348907916 | 99,95% | IG |
| IMMO VENTE « IMNEO » | SARL | SETE | 439388554 | 74,80% | IG |
| JARDINS DU CENTRE | SARL | SETE | 443679337 | 100,00% | IG |
| LOTISOL | SARL | SETE | 409770302 | 99,80% | IG |
| M3G IMMO | SARL | Vic-la-Gardiole | 443308697 | 50,00% | IP |
| L'ORANGERIE | SARL | SETE | 441041290 | 100,00% | IG |
| LES JARDINS D'AMELIE | SARL | SETE | 442524211 | 34,00% | MEE |
| PEGLION | SARL | SETE | 418361366 | 99,00% | IG |
| PERRET | SAS | SETE | 413165432 | 100,00% | IG |
| QUAI DES NEREIDES | SARL | SETE | 441859972 | 75,00% | IG |
| RESIDENCES DU CENTRE | SARL | SETE | 438655896 | 75,00% | IG |
| TERRASSES DU PORT | SARL | SETE | 443987060 | 50,00% | IP |
| TERRASSES DU SOLEIL | SARL | SETE | 428251185 | 99,00% | IG |
| TOUR ST JEAN | SARL | SETE | 440691673 | 100,00% | IG |

IG Intégration Globale
 IP Intégration proportionnelle
 MEE Mise en équivalence

Certaines sociétés, bien que respectant un des critères de contrôle (exclusif, conjoint ou influence notable) ont été écartées du périmètre de consolidation :

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| | |
| SARL 2IS | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL BEAUMARCHAIS | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL BERNARD IMMO | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SCI NEBERT | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL FONCIER 48 | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL JDM | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL LE VICTORIA | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL OPALINE | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL ROSES DES SABLES | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |
| SARL IMMOVI | ENTREPRISE NON SIGNIFICATIVE |

Information n° 3 : Comparabilité des comptes et variation de périmètre.

Premier exercice des comptes consolidés. Non applicable.

20.4.4.2 Notes Annexes Postes à l'Actif

Information n°4 : Ecart d'acquisition

Les terrains présents sur les sociétés SAS Camping de l'Europe et SAS U Castellás (filiale à 100% de la SAS Perret) ont fait l'objet d'une évaluation par la société « Expertises Galtier » au jour de l'acquisition des titres de ces sociétés. Les écarts d'évaluation ont été pris en compte dans les comptes consolidés et les écarts d'acquisition modifiés en conséquence. Cette opération conduit à constater sur l'acquisition de la SAS Perret un écart d'acquisition négatif.

Calcul de l'écart d'acquisition de la SAS Perret :

| Eléments | Montant |
|--|---------|
| Capitaux propres du "Groupe Perret" acquis | 721 |
| Prix d'acquisition | 3 002 |
| Ecart de première consolidation | 2 281 |
| Plus-value liée à la réévaluation des terrains | 3 379 |
| Ecart d'acquisition négatif | 1 097 |

Durées d'amortissement retenues :

| Eléments | Durée |
|-------------------------|-------|
| SAS Perret | 7 ans |
| SAS Camping de l'Europe | 7 ans |
| SCI Le Cavalier | 7 ans |

Amortissement des écarts d'acquisition positifs :

| Eléments | Date d'achat | Durée (années) | Montant de l'écart | amort. fin N | amort. Fin N-1 | amort. sur N | VNC Ecart fin N |
|---------------------|--------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Camping de l'Europe | 08/01/2003 | 7 | 1 107 | 155 | 0 | 155 | 952 |
| Le Cavalier | 05/07/2002 | 7 | 29 | 6 | 2 | 4 | 23 |
| | | | 1 136 | 161 | 2 | 159 | 975 |

Amortissement des écarts d'acquisition négatifs :

| Eléments | Date d'achat | Durée (années) | Montant de l'écart | amort. fin N | amort. Fin N-1 | amort. sur N | VNC Ecart fin N |
|------------|--------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| SAS Perret | 07/10/2003 | 7 | 1 097 | 37 | 0 | 37 | 1 060 |
| | | | 1 097 | 37 | 0 | 37 | 1 060 |

Information n°5 : Immobilisations Incorporelles

| Eléments | Val. Brute | Amortissements | VNC |
|--------------------------------------|------------|----------------|-----------|
| Concessions, brevets et licences | 113 | 31 | 81 |
| Fonds Commercial | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations incorporelles | 3 | 3 | 0 |
| Total général | 115 | 34 | 81 |

Les fonds de commerce des campings ont été considérés comme des « non-valeur » et sont donc éliminés de l'actif et inclus dans l'écart d'acquisition.

Information n°6 : Immobilisations Corporelles

a) Hors Immobilisations financées par crédit-bail.

| Eléments | Val. Brute | Amortissements | VNC |
|--|---------------|----------------|--------------|
| Terrains | 1 188 | 0 | 1 188 |
| Constructions | 8 709 | 1 216 | 7 493 |
| Installations, matériels industriels | 1 750 | 1 620 | 131 |
| Autres immobilisations corporelles | 512 | 285 | 227 |
| Immobilisations corporelles en cours | 214 | 0 | 214 |
| Avances, acptes. sur immobilisations corporelles | 10 | 0 | 10 |
| Total général | 12 383 | 3 121 | 9 263 |

b) Immobilisations financées par crédit-bail.

| Eléments | Val. Brute | Amortissements | VNC |
|--------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| Terrains | 6 799 | 0 | 6 799 |
| Constructions | 2 548 | 800 | 1 748 |
| Installations, matériels industriels | 1 520 | 594 | 925 |
| Autres immobilisations corporelles | 8 | 4 | 5 |
| Total | 10 875 | 1 398 | 9 477 |

Les valeurs des terrains ont été réévaluées par expert indépendant lors de leur entrée dans le périmètre.

Information n°7 : Immobilisations Financières

| Eléments | Val. Brute | Amortissements | VNC |
|--|------------|----------------|------------|
| Titres de participations | 408 | 7 | 401 |
| Titres des sociétés MEE | 30 | 0 | 30 |
| Créances rattachées à des participations | 305 | 48 | 258 |
| Autres titres immobilisés | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations financières | 25 | | 25 |
| Total général | 768 | 55 | 713 |

Détail du poste « Titres de participations »

Il s'agit des participations détenues par les sociétés du périmètre dans des sociétés exclues.

Détail du poste « Créances rattachées à des participations »

Il s'agit des créances sur les filiales exclues du périmètre, des comptes réciproques qui n'ont pas été éliminés en totalité du fait de dates de clôture différentes et de la part des minoritaires des sociétés intégrées proportionnellement.

Information n°8 : Titres mis en équivalence

La SARL Jardins d'Amélie est intégrée par la méthode dite par « mise en équivalence » du fait du niveau de contrôle que le groupe exerce et peut exercer sur cette structure.

Après retraitements de consolidation, les capitaux propres et le résultat de cette société sont les suivants :

| Eléments | Montant | % de détention | Montant intégré |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Capitaux propres hors résultat | 87 | 34% | 30 |
| Résultat 2003 | 67 | 34% | 23 |

Information n°9 : Stocks et En-cours

| Eléments | Secteur | Brut | Dép. | Net |
|---|------------------------------|---------------|-----------|---------------|
| Stocks de matières premières | | | | |
| | Secteur Hôtellerie | 2 | 0 | 2 |
| | Secteur Promotion | 1 909 | 0 | 1 909 |
| | <u>Total</u> | <u>1 911</u> | <u>0</u> | <u>1 911</u> |
| En-cours de Biens | | | | |
| | Secteur Promotion | 8 269 | 0 | 8 269 |
| | <u>Total</u> | <u>8 269</u> | <u>0</u> | <u>8 269</u> |
| En-cours de services | | | | |
| | Secteur Promotion | 69 | 0 | 69 |
| | <u>Total</u> | <u>69</u> | <u>0</u> | <u>69</u> |
| Produits Intermédiaires et finis | | | | |
| | Secteur Promotion | 29 | 0 | 29 |
| | <u>Total</u> | <u>29</u> | <u>0</u> | <u>29</u> |
| Stocks de marchandises | | | | |
| | Secteur Hôtellerie | 1 041 | 0 | 1 041 |
| | Secteur Gestion Patrimoniale | 25 | 0 | 25 |
| | Secteur Promotion | 3 641 | 75 | 3 566 |
| | <u>Total</u> | <u>4 706</u> | <u>0</u> | <u>4 631</u> |
| Total Général | | 14 777 | 75 | 14 702 |

Information n°10 : Créances d'exploitation

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

La totalité des créances d'exploitation peut être estimée à moins d'un an.

Information n°11 : Disponibilités

Néant.

20.4.4.3 Notes Annexes Postes au Passif

Information n°12 : Capitaux propres – Variation de la situation nette groupe

S'agissant du premier exercice des comptes consolidés, cette information ne peut être établie.

Information n°13 : Intérêts Minoritaires

Intérêts hors groupe : (19)
 Résultat des minoritaires : 205

Information n°14 : Autres fonds Propres

Ecart d'acquisition négatif (net) : 1 060
 (Acquisition par la SARL Immo Finances de la SAS Perret)

Provisions pour Risques & Charges : 157
 (Provision pour perte à terminaison)

Passif d'impôt différé : 272

Total : 1 489

Information n°15 : Provisions pour risques et charges

Les provisions présent au passif sont des provisions pour perte à terminaison sur des programmes de promotion au sein des sociétés M3G Immo et Clos des Roches Grises.

Détail des provisions pour perte à terminaison :

| | |
|---------------------------|-----|
| | |
| M3G Immo | 148 |
| Le Clos des Roches Grises | 9 |
| Total Général | 157 |

Information n°16 : Dettes financières

Distinction par nature d'emprunt.

| Emprunts | MONTANT AU BILAN | Emprunt classique | Emprunt Crédit-bail | Crédit accompagnement + MB | Concours bancaires |
|------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Emprunts auprès des Ets. de crédit | 18 411 | 13 891 | 2 935 | 1 585 | |
| Concours bancaires | 7 889 | | | 7 756 | 133 |
| Total | 26 300 | 13 891 | 2 935 | 9 341 | 133 |

Echéancier des emprunts

| Eléments | MONTANT AU BILAN | - 1 an | 2 à 5 ans | +de 5 ans |
|------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Emprunts classiques | 13 891 | Non recensé | Non recensé | Non recensé |
| Emprunts crédit-bail | 2 935 | 512 | Non recensé | Non recensé |
| Crédit d'accompagnement + MB | 9 341 | | 9 341 | |
| Concours bancaires courants | 133 | 133 | | |
| Total | 26 300 | | | |

Emprunts d'accompagnement et marchands (MB) :

Les emprunts d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » données par les banques pour une opération de promotion donnée.

Les emprunts « marchands » participent au financement des terrains destinés à la revente.

Leur remboursement s'effectue dans une période comprise entre 2 et 5 ans suivant la nature de l'opération.

Information n°17 : Dettes d'exploitation

| Eléments | Gestion patrimoniale | Hôtellerie | Promotion | Total | - 1 an | 2 à 5 ans | + de 5 ans |
|-----------------------------|----------------------|------------|-----------|--------|--------|-----------|------------|
| Dettes fournisseurs | 480 | 735 | 9 477 | 10 691 | 10 691 | | |
| Dettes fiscales et sociales | 185 | 827 | 5 355 | 6 367 | 6 367 | | |
| Autres dettes | 0 | 0 | 1 102 | 1 102 | 1 102 | | |
| Total | 665 | 1 562 | 15 934 | 18 160 | 18 160 | 0 | 0 |

Information n°18 : Engagements hors bilan

Non recensé

20.4.4.4 Notes Annexes Compte de Résultat

Information n°19 : Information sur le résultat d'exploitation

a) Chiffre d'affaires & résultat par secteur

Secteur Promotion : Promotion immobilière, lotissement, vente terrains (marchand de biens)...

Secteur Hôtellerie : Hôtellerie de plein air, hôtellerie de loisirs

Secteur Gestion patrimoniale : construction et mise en location de biens immobiliers.

1 – Chiffre d'affaires et résultat d'exploitation

| Secteur | CA | Résultat d'exploitation | % de Résultat d'exploitation |
|----------------------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| Promotion | 34 612 | 3 783 | 11% |
| Hôtellerie | 4 937 | 478 | 10% |
| Gestion Patrimoniale | 938 | 199 | 21% |
| Total | 40 487 | 4 460 | 11% |

b) Personnel & Effectifs

1 – Répartition du nombre de salarié et des charges de personnel par secteur

| Secteur | Nb de salariés | Ch. de personnel |
|----------------------|----------------|------------------|
| Promotion | 18 | 684 |
| Hôtellerie | 18 | 1 414 |
| Gestion Patrimoniale | | |
| Total | 36 | 2 098 |

Information n°20 : Résultat financier

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|--------------------------|------------|-------------|-----------|---------|
| intérêts des emprunts | (423) | (293) | (390) | (1 106) |
| Revenus des filiales (*) | | | 174 | 174 |
| autres | 50 | 5 | 65 | 120 |
| | (373) | (288) | (151) | (812) |

(*) : Revenus de filiales hors périmètre ou part de revenus de société en intégration proportionnelle.

Information n°21 : Résultat Exceptionnel

| Secteur | Hôtellerie | Gest.Patri. | Promotion | Total |
|---|------------|-------------|-----------|---------|
| Produits de cessions d'immobilisations | 6 | 1 810 | 2 | 1 818 |
| Valeurs nettes des immobilisations cédées | (15) | (1 138) | (2) | (1 155) |
| Autres | (42) | (1) | (24) | (67) |
| | (51) | 671 | (24) | 595 |

Information n°22 : Impôt

Les taux d'impôt différés sont de :

Au 31/12/2003 (retraitement réserves) 34,^{1/3} %
 Au 31/12/2003 (retraitement exercice) 34,^{1/3} %

Tous les impôts différés ont été comptabilisés dès lors que leur récupération est probable.

Sociétés dans lesquelles le caractère de récupération probable n'est pas rempli :

SARL L'Orangerie
 SARL Le Clos des Roches Grises

SARL Coco Playa
 SARL Ag Lotissement
 SARL Les Hauts du Fontaule

La preuve d'impôt consiste à effectuer le rapprochement entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat comptable consolidé et la charge d'impôt théorique calculé en appliquant au résultat consolidé avant impôt le taux d'impôt.

| Eléments | 31/12/2004 |
|---|-------------------|
| Résultat part du groupe | 2 626 |
| - Résultat des sociétés MEE | (23) |
| Impôts sur les bénéfices | 1 229 |
| Impôts différés | 288 |
| Résultat consolidé avant impôts | 4 120 |
| Taux d'impôt en vigueur | 34,33% |
| Charge d'impôt théorique | 1 415 |
| Non déductibilité de l'amortissement des écarts d'acquisition | 42 |
| Différences fiscales permanentes | 60 |
| Moins value long terme | 1 |
| Impact du changement de taux d'impôt sur les impôts différés | 0 |
| Charge d'impôt comptabilisée | 1517 |

20.4.4.5 Notes Annexes – Autres Informations

Information n°23 : Evènements post-clôture

Néant

Information n°24 : Rémunération des organes de direction

Rémunération annuelle de la co-gérance sur la SARL IMMO FINANCES : 180 K€

20.5 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

20.5.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2006

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2006

Aux Actionnaires,
GROUPE PROMEO SA
3 quai de la République – BP 34
34201 SETE Cedex

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaires aux comptes, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société GROUPE PROMEO SA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Nous formulons une réserve sur le point suivant : comme indiqué dans la note 1.C de l'annexe, la méthode de comptabilisation des actifs par composants n'a pas été appliquée dans les comptes semestriels du groupe arrêtés au 30 juin 2006 pour les sociétés nouvellement acquises. Nous ne sommes pas en mesure d'évaluer l'impact qu'aurait eu l'application de cette réglementation sur les comptes semestriels au 30 juin 2006.

Sur la base de notre examen limité et sous cette réserve, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

A l'exception de l'incidence des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Montpellier, le 2 octobre 2006.

Les commissaires aux comptes

Frédéric Menon

PricewaterhouseCoopers Entreprises

Luc Deschamps

20.5.2 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2005

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE 2005

Aux Actionnaires,
GROUPE PROMEO SA
3 quai de la République – BP 34
34201 SETE Cedex

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaires aux comptes, nous avons procédé à :

- l'examen limité du tableau d'activité et de résultats présenté sous la forme de comptes semestriels consolidés de la société GROUPE PROMEO SA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes semestriels consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

Nous formulons une réserve sur le point suivant : comme indiqué dans la note 1.C de l'annexe, la méthode de comptabilisation des actifs par composants n'a pas été appliquée dans les comptes semestriels du groupe arrêtés au 30 juin 2005. Nous ne sommes pas en mesure d'évaluer l'impact qu'aurait eu l'application de cette réglementation sur les comptes semestriels au 30 juin 2005.

Sur la base de notre examen limité et sous cette réserve, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine du groupe à la fin de ce semestre,

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

A l'exception de l'incidence des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Montpellier, le 2 novembre 2005.

Les commissaires aux comptes

Membre de la Compagnie
Régionale de Montpellier

Frédéric MENON

Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

PricewaterhouseCoopers Entreprises
Luc DESCHAMPS

20.5.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2005

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2005

Aux Actionnaires,
GROUPE PROMEO SA
3 quai de la République – BP 34
34201 SETE Cedex

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GROUPE PROMEO SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Montpellier, le 14 juin 2006.

Les commissaires aux comptes

Membre de la Compagnie
Régionale de Montpellier

Frédéric MENON

Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

PricewaterhouseCoopers Entreprises
Luc DESCHAMPS

20.5.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2004

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2004

Aux Actionnaires,
GROUPE PROMEO SA
3 quai de la République – BP 34
34201 SETE Cedex

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GROUPE PROMEO SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Montpellier, le 21 septembre 2005.

Les commissaires aux comptes

Membre de la Compagnie
Régionale de Montpellier

Frédéric MENON

Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

PricewaterhouseCoopers Entreprises
Luc DESCHAMPS

20.5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2003

Frédéric MENON
2087 avenue du Père Soulas
34090 MONTPELLIER

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES
650 rue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2003

Aux Actionnaires,
GROUPE PROMEO SA
3 quai de la République – BP 34
34201 SETE Cedex

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GROUPE PROMEO SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2003, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Le rapport sur la gestion du groupe n'ayant pas été établi, nous n'avons pas procédé aux diligences prévues dans le cadre de cette vérification spécifique.

Fait à Montpellier, le 21 septembre 2005.

Les commissaires aux comptes

Membre de la Compagnie
Régionale de Montpellier

Frédéric MENON

Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

PricewaterhouseCoopers Entreprises
Luc DESCHAMPS

20.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU

| Au 31 décembre 2005 | PricewaterhouseCoopers Entreprises | | Frédéric Menon | |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------|----------------|------------|
| | En € HT | En % | En € HT | En % |
| <i>Audit</i> | | | | |
| Commissariat aux Comptes | 72 000 | 100 | 89 880 | 97,7 |
| Missions Accessoires | | | | |
| Sous-total | 72 000 | 100 | 89 880 | 97,7 |
| <i>Autres prestations</i> | | | | |
| Juridique, fiscal, social | | | 2 100 | 2,3 |
| Technologies de l'information | | | | |
| Audit interne | | | | |
| Autres | | | | |
| Sous-total | 0 | 0 | 2 100 | 2,3 |
| Total | 72 000 | 100 | 91 980 | 100 |

20.7 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

20.7.1 Politique de distribution

La Société envisage de distribuer 9% à 12% de son résultat net, si la trésorerie disponible après le financement de la croissance de l'activité le permet.

20.7.2 Délai de prescription

En application des dispositions légales et réglementaires (article L.27 et R.46 du Code du Domaine de l'Etat), les dividendes et acomptes sur dividendes non réclamés afférents à des actions sont prescrits à l'issue d'un délai de cinq ans et doivent être reversés à l'Etat.

20.7.3 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

| En euro | Exercice 2003 | Exercice 2004 | Exercice 2005 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Dividende global | 60 000 | 60 000 | 0 |
| Dividende par action | 120 | 120 | 0 |

20.8 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe est susceptible d'être impliqué dans un certain nombre de procédures juridictionnelles dans le cours normal de ses activités, notamment compte tenu de l'obligation objective à laquelle il est tenu, en application de l'article L. 211-17 du Code du Tourisme.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe, autres que celles déjà prises en compte dans les comptes 2005.

20.9 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Le Groupe n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2005.

21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est une société anonyme de droit français régie par les lois et les règlements en vigueur ainsi que par ses statuts. Une assemblée générale des actionnaires s'est réunie le 3 novembre 2006 à l'effet d'adopter de nouveaux statuts adaptés au statut de société faisant appel public à l'épargne et dont les actions sont admises aux négociations sur Alternext d'Euronext Paris.

La présente section présente les informations concernant les statuts et les autorisations financières tels qu'ils existeront à compter de l'admission des actions de la Société sur le marché Alternext d'Euronext Paris.

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Capital social

A la date d'enregistrement du présent document de base, le capital social de la Société s'élève à 2 771 374 euros, divisé en 2 771 374 actions d'une valeur nominale de 1 euro intégralement souscrites et libérées et de même catégorie.

21.1.2 Titres non représentatifs de capital

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

La Société ne détient aucune de ses propres actions.

21.1.4 Capital social autorisé mais non émis

21.1.4.1 *Capital autorisé non émis*

Le montant nominal maximum global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale du 3 novembre 2006 ne pourra, en tout état de cause, excéder un plafond global d'un million deux cent mille euros (1.200.000 €) ou sa contre-valeur en monnaies étrangères, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ou valeurs mobilières à émettre au titre des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

21.1.4.2 *Titres donnant accès au capital*

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe aucun titre donnant accès au capital.

21.1.5 Modifications du capital social

Evolution du capital social de la Société depuis sa création

| Date | Nature de l'opération | Variation du capital | Prime d'émission ou apport - € | Nombre de parts / d'actions créées | Capital après opération | | |
|------------------------------|--|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
| | | | | | Nombre de parts / d'actions | Nominal € | Montant € |
| 20 avril 2000 | Constitution de la SARL par apport en numéraire | | | | 500 | 16 | 8 000 |
| 1 ^{er} juillet 2005 | Augmentation de capital par incorporation de réserves | 2 492 000 | | 155 750 | 156 250 | 16 | 2 500 000 |
| 2 août 2005 | Transformation en S.A. | | | | 2 500 000 | 1 | 2 500 000 |
| 12 septembre 2005 | Augmentation de capital par apport en nature | 130 000 | | 130 000 | 2 630 000 | 1 | 2 630 000 |
| 26 décembre 2005 | Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles | 141 374 | 24 | 141 374 | 2 771 374 | 1 | 2 771 374 |

21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessous sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 3 novembre 2006 et qui entreront en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché Alternext d'Euronext Paris.

21.2.1 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- Les prises de participations financières dans toutes entreprises de promotion immobilière, de lotissement, de marchand de biens, d'activités de loisirs,
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

21.2.2 Membres du Conseil d'administration

Composition (Article 14 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans : elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Réunions du Conseil d'administration – Convocation (Article 16 des statuts)

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

Réunions du Conseil d'administration – Participation (Article 16 des statuts)

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur établi par le Conseil d'administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Adoption des délibérations (Article 16 des statuts)

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Rémunération des administrateurs (Article 20 des statuts)

1 – L'assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration.

2 – Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 – Le Conseil d'administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

Des engagements peuvent être pris au bénéfice du Président, des Directeurs généraux ou Directeurs généraux délégués correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci. Dans ce cas, ces engagements sont soumis à la procédure d'approbation des conventions particulières visées.

Cumul des mandats (Article 20 des statuts)

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur ou de membre de Conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Par dérogation à ces dispositions, ne sont pas pris en compte les mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la société dont elle est administrateur ou membre du Conseil de surveillance. Cette dérogation s'applique également au mandat du Président du Conseil d'administration. Pour l'application des dispositions limitant le cumul des mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance, les mandats de gestion exercés dans des sociétés ne comptent que pour un seul mandat, dans la limite de cinq mandats détenus à ce titre.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de directeur général ou de membre du directoire ou de directeur unique de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. A titre dérogatoire, un deuxième mandat de direction peut être détenu dans une société contrôlée par la société dans laquelle est exercé le premier mandat. Un autre mandat de direction peut être exercé dans une société tierce, à condition que celle-ci ne soit pas cotée et que la personne intéressée n'exerce pas déjà un mandat de direction dans une société cotée.

Sans préjudice des dispositions précédentes, une même personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de directeur général, de membre du directoire, de directeur général unique, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Par dérogation à ces dispositions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce plafond les mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la société dont elle est directeur général, membre du directoire, directeur général unique, administrateur ou membre du Conseil de surveillance. Pour l'application de ces dispositions, l'exercice de la direction générale par un administrateur est décompté pour un seul mandat.

Toute personne physique qui se trouve en infraction avec les dispositions relatives au cumul doit se démettre de l'un de ses mandats dans les trois mois de sa nomination, ou du mandat en cause dans les trois mois de l'évènement ayant entraîné la disparition de l'une des conditions fixées par la loi en cas de dérogation. A l'expiration de ce délai, la personne est démise

d'office et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

21.2.3 Attributions du Conseil d'administration

Principe (Article 17 des statuts)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Le Conseil fixe le montant des jetons de présence à allouer aux membres des comités.

Président du Conseil d'administration (Article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

21.2.4 Direction générale

Principe d'organisation (Article 19 des statuts)

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative aux choix des modalités d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration est prise pour une durée de 6 ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

Direction générale (Article 19.2 des statuts)

Le Directeur général est une personne physique choisie parmi des administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante cinq ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Directeurs Généraux Délégués (Article 19.3 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par la Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de cinq (5).

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

21.2.5 Droits et obligations attachés aux actions (Article 12 des statuts)

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix au moins.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins au nom d'un même actionnaire ou au nom de cet actionnaire et de personnes dont il détient ses droits, soit par succession ab intestat ou testamentaire, soit par partage de communauté de biens entre époux, soit par donation entre vifs reçue d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou primes d'émission, ce droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison des actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Chaque actionnaire peut renoncer, temporairement ou définitivement, au bénéfice du droit de vote double au titre des actions présentes et/ou à venir dont il est/ou sera propriétaire.

21.2.6 Modification des droits des actionnaires (Article 12 des statuts)

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'assemblée générale.

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la société, ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des actionnaires de la société.

21.2.7 Assemblées générales

Assemblées Générales (Article 23 des statuts)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées générales sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie.

Convocation et lieu de réunion des assemblées générales (Article 24 des statuts)

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'Administration, soit par les Commissaires aux Comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée soit par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Cette convocation peut également être transmise par un moyen électronique de télécommunication mis en oeuvre dans les conditions mentionnées à l'article 120-1 du décret du 23 mars 1967, à l'adresse indiquée par l'actionnaire.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

Assemblée générale ordinaire (Article 29 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Elle a notamment pour objet :

- d'approuver, modifier ou rejeter les comptes annuels ;
- d'approuver, modifier ou rejeter les comptes consolidés ;
- de statuer sur la répartition et l'affectation des bénéfices ;
- de décider le paiement du dividende en actions ;
- de conférer au Conseil d'administration les autorisations nécessaires pour tous actes excédant les pouvoirs qui lui sont attribués ;
- de nommer les administrateurs ;
- de révoquer les administrateurs ;
- de nommer les commissaires aux comptes titulaire(s) et suppléant(s) ;
- d'approuver ou de rejeter les nominations d'administrateurs, faites à titre provisoire par le Conseil d'administration ;
- de ratifier le transfert du siège dans le même département ou dans un département limitrophe, décidé à titre provisoire par le Conseil d'administration ;
- de fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration ;

- d'approuver ou de refuser d'approuver les conventions qui ont pu être conclues directement ou indirectement ou par personne(s) interposée(s) entre la société et l'un de ses administrateurs, Directeur général ou l'un des Directeurs généraux délégués, ou encore l'un de ses actionnaires ou la société contrôlant une société actionnaire disposant de plus de 10 % des droits de vote, et le cas échéant, couvrir la nullité de conventions conclues sans autorisation du Conseil d'administration;
- d'approuver ou de refuser d'approuver les conventions auxquelles l'un des administrateurs, le Directeur général, l'un des Directeurs généraux délégués, l'un des actionnaires détenant plus de 10 % des droits de vote ou la société contrôlant cet actionnaire est indirectement intéressé et, le cas échéant, couvrir la nullité de conventions conclues sans autorisation du Conseil d'administration (ou, le cas échéant : du Conseil de surveillance) ;
- d'approuver ou de refuser d'approuver les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si l'un des administrateurs, le Directeur général, l'un des Directeurs généraux délégués de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur général ou membre du Directoire ou du Conseil de surveillance de l'entreprise ou d'une façon générale dirigeant de cette entreprise et, le cas échéant, couvrir la nullité de conventions conclues sans autorisation du Conseil d'administration ;
- d'approuver ou de refuser d'approuver les engagements pris au bénéfice du Président, des Directeurs généraux ou Directeurs généraux délégués par la société ou par toute société contrôlée ou qui la contrôle au sens des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci et, le cas échéant, couvrir la nullité de conventions conclues sans autorisation du Conseil d'administration ;
- d'approuver ou de refuser d'approuver les engagements de même type stipulés dans le contrat de travail liant, à l'entrée en fonctions, le Président, les Directeurs généraux ou Directeurs généraux délégués à la société ou à toute société contrôlée ou qui la contrôle au sens des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce et, le cas échéant, couvrir la nullité de conventions conclues sans autorisation du Conseil d'administration ;
- de statuer sur l'acquisition par la société, dans les deux ans de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'un bien appartenant à l'un de ses actionnaires et dont la valeur est au moins égale à 10 % du capital social.

Assemblée générale extraordinaire (Article 30 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires ni changer la nationalité de la société qu'à la condition de respecter les dispositions particulières rappelées ci-après.

Sous ces réserves, elle peut, en respectant les prescriptions légales et réglementaires afférentes aux opérations concernées, notamment, dans les cas exceptionnels visés ci-après où le consentement unanime des actionnaires est requis, décider ou autoriser, sans que l'énumération qui va suivre ait un caractère limitatif :

- l'augmentation, la réduction ou l'amortissement du capital social ;
- les options pour la souscription ou l'achat d'actions par les salariés de la société dans les conditions fixées par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ;
- la souscription d'actions réservées aux salariés de la société ;
- l'émission, le rachat et la conversion d'actions de préférence ;
- l'émission de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital ou de titres de créance ;
- la prorogation de la société ou sa dissolution anticipée ;
- le transfert du siège social en dehors du même département ou d'un département limitrophe ;
- la modification, directe ou indirecte, de l'objet social ;
- la modification de la dénomination sociale ;
- la transformation de la société en société de toute autre forme, même civile, à la condition toutefois que l'objet soit lui-même de nature civile ;
- la division ou le regroupement des actions, sous réserve de modifier leur valeur nominale unitaire ;
- la création, la modification, la suppression de catégories d'actions particulières, sous réserve des dispositions prévues ci-après ;
- le changement du mode de direction et d'administration de la société, en conformité avec les dispositions légales applicables en la matière ;
- la modification des modalités d'affectation et de répartition des bénéfices ;

- l'apport total ou partiel du patrimoine social, à une ou plusieurs société(s), constituée(s) ou à constituer, par voie de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif ;
- l'absorption, au même titre de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif, de tout ou partie du patrimoine d'autres sociétés.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent :

- l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire ;
- l'assemblée générale doit statuer à l'unanimité :
 - en cas d'augmentation des engagements des actionnaires, sous réserve des opérations de regroupement d'actions régulièrement effectuées ;
 - en cas de transfert du siège social dans un pays n'ayant pas signé avec la France de convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire, en maintenant à la société sa personnalité juridique.

En outre, dans les assemblées générales extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire dont les actions sont, pour ces motifs, privées de droit de vote comme il est dit ci-après n'a voix délibérative, ni pour lui-même, ni comme mandataire.

Assemblées spéciales (Article 31 des statuts)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, la moitié et, sur deuxième convocation, le quart des actions de la catégorie concernée.

Pour le reste, elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux Assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

21.2.8 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif, autre que ce qui est mentionné dans le présent document de base, permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

21.2.9 Franchissements de seuils statutaires

Les statuts de la Société ne contiennent pas de disposition relative aux franchissements de seuils statutaires.

21.2.10 Cession et transmission des actions (Article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

21.2.11 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Modifications du capital social (Article 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévus par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du Conseil d'Administration, une augmentation de capital immédiate ou à terme.

Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'Administration dans les conditions fixées à l'article L 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si l'Assemblée Générale ou, en cas de délégation le Conseil d'Administration, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

Lors de toute décision d'augmentation du capital, excepté lorsqu'elle est consécutive à un apport en nature ou lorsqu'elle résulte d'une émission au préalable de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres représentant une quotité de capital, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise. En outre, un tel projet doit être soumis, selon une périodicité fixée par décret en Conseil d'Etat, à une Assemblée Générale Extraordinaire convoquée à cet effet, tant que les actions détenues par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent moins de trois pour cent du capital.

2. La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

3. Le capital social pourra être amorti en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

22 CONTRATS IMPORTANTS

Aucun contrat significatif n'a été conclu entre la Société et un fournisseur ou un client.

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

La Société a mandaté Monsieur Norbert Rieu, expert près la Cour d'Appel de Montpellier et la Cour Administrative d'Appel de Marseille, diplômé d'Etudes Supérieures Spécialisées, Droit Immobilier et Administration du Patrimoine et de l'I.C.H., établi 6, avenue Marx Dormoy – B.P. 331, 34 204 Sète CEDEX, aux fins de déterminer la valeur vénale des biens immobiliers objets des transactions intervenues entre des membres de la famille Ganivenq et le Groupe.

Monsieur Norbert Rieu n'a aucun intérêt dans la Société ou dans une filiale de la Société de nature à remettre en cause son indépendance.

Cette synthèse a été produite avec l'accord de Monsieur Norbert Rieu, qui en a validé le contenu.

Les expertises rendues le 30 octobre 2006 par M. Norbert Rieu concernent les conventions relatives à des transactions immobilières mentionnées aux sections 16.1.2 et 19. Les résultats de ces expertises sont résumés dans le tableau suivant :

| Date de la transaction | Nature de la transaction | Personne concernée | Montant de la transaction (en €) | Montant de l'expertise au 30 octobre 2006 (en €) |
|--|--|--------------------|----------------------------------|--|
| 24 février 2005 | Achat d'un terrain à bâtir à Frontignan Saint Martin | Gilbert Ganivenq | 69 000 | 80 000 |
| 26 juillet 2005 | Achat d'une maison de ville à Frontignan "Les Albatros" | Gilbert Ganivenq | 193 000 | 170 000 |
| 27 octobre 2005 | Achat d'une villa à Balaruc les Bains "Le Parc" | Gilbert Ganivenq | 600 000 | 650 000 |
| 04 mai 2005 | Achat d'un local commercial à Sète | Gilbert Ganivenq | 40 000 | 55 000 |
| Depuis le 1 ^{er} octobre 2004 | Location d'un local commercial situé à Paris (avenue Mac Mahon) | Gilbert Ganivenq | 36 000 | 36 000 à 40 000 |
| Depuis le 31 décembre 2000 | Location d'un hôtel restaurant aux Saintes, en Guadeloupe | Jocelyne Ganivenq | 45 735 | 27 000 |
| 26 juillet 2005 | Achat d'une maison de ville à Frontignan "Les Albatros" | Olivier Ganivenq | 168 500 | 175 000 |
| 1 ^{er} octobre 2005 | Location de locaux à usage de bureau au 11, quai Adolphe Merle à Sète. | Olivier Ganivenq | 21 600 | 20 000 |
| 30 décembre 2005 | Achat d'un appartement à Menton | Olivier Ganivenq | 300 000 | 345 000 |

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site internet de la Société (www.PROMÉO.fr) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

A ce titre, pendant la durée de validité du document de base, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés :

- les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document de base ; et
- les informations financières historiques consolidées de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de base.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société.

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les entreprises dans lesquelles la Société détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats sont recensées au chapitre 7 : Organigramme simplifié du Groupe.

La liste des sociétés incluses dans son périmètre de consolidation est précisée dans l'annexe aux comptes consolidés, figurant au chapitre 20 « informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur ».

Les principales sociétés du Groupe sont les suivantes :

| DENOMINATION SOCIALE ET SIEGE SOCIAL | DOMAINE D'ACTIVITE | % DU CAPITAL DETENU ET DROITS DE VOTE |
|--|---|--|
| Société IMMO INVEST 3 Quai de la République, SETE (34200) | Acquisition, construction, rénovation et revente | 95,4% détenu par PROMEO |
| Société IMNEO-IMMO VENTE Les Trois Sommets N 68, Parc Aqua Technique, 4, Rue de Dublin, SETE (34200) | soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts, recherché et diffusion par tout moyen de biens immobiliers | 99,80% détenu par PROMEO |
| Société SFP IMMO FINANCES 3 Quai de la République, SETE (34200) | Prise de participations financiers dans toute entreprise, quelle que soit son activité / activités de marchand de biens, à savoir : l'acquisition, la construction, la rénovation, la commercialisation et accessoirement la location de tous biens ou programmes immobiliers, tant en FRANCE qu'à l'étranger / le négoce d'oeuvre d'art et de biens d'occasion | 99,95% détenu par PROMEO |
| Société Village Center 3 Quai de la République, SETE (34200) | gestion, administration de sociétés filiales / location, vente et gestion de mobil homes / centrales de réservation | 100% détenu par PROMEO |
| Société L'ATRIUM 11 Quai Adolphe Merle, SETE (34200) | Promotion immobilière | |
| Société LE BEAUMARCHAIS 11 Quai Adolphe Merle, SETE (34200) | Promotion immobilière | |
| Société DOMAINE DES BERGES DU CANAL 11 Quai Adolphe Merle, SETE (34200) | Promoteur immobilier, marchand de biens | |
| Société PATIOS DU CANAL 11 Quai Adolphe Merle, SETE (34200) | Promotion immobilière | |

| DENOMINATION SOCIALE ET SIEGE SOCIAL | DOMAINE D'ACTIVITE | % DU CAPITAL DETENU ET DROITS DE VOTE |
|--|--|--|
| Société PERRET Le Castellas, RN 112, SETE (34200) | exploitation d'un fonds de commerce de camping quatre étoiles | |
| Société CASTELLAS Le Castellas, RN 112, SETE (34200) | exploitation d'un camping | |