

12 MAI 2006

**Procès Verbal de délibérations du Conseil de Surveillance
en date du 26 Mai 2005 à 14 heures 30**



Le Conseil de surveillance de la société e.MMO Aquitaine, société par actions simplifiée à directoire et conseil de surveillance, au capital de 469.090 €, dont le siège social est à Bordeaux, 25 cours du Maréchal FOCH, s'est réuni audit siège sur convocation de son Président à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal du Conseil de surveillance du 14 décembre 2004
- Présentation des comptes
 - e.mmo Aquitaine
 - e.mmo Transactions
- Point sur le redressement fiscal
- Rapport de gestion du Directoire
- Rapport d'activité e.mmo Aquitaine et perspectives 2005
- Rapport d'activité e.mmo Transactions et perspectives 2005
- Cooptation de Monsieur Benoit Maître
- Nomination d'un nouveau membre du Directoire
- Projet de résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et fixation de la date
- Questions diverses.

Sont présents et ont émarginé le registre de présence :

- Monsieur Joël LAMANDE Président du Conseil de Surveillance
- Madame Janine MOMBRARD, Membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Pierre WARNECK Membre du Conseil de Surveillance

Est représentée en vertu d'un mandat donné par lettre : Monsieur Christian SOLER par Madame Janine MOMBRARD

Assistent en outre à la réunion :

- Monsieur Frédéric MULTEAU, Président du Directoire
- Monsieur Didier FAGET, membre du Directoire

Le Président constate que le Conseil réunit la présence effective de la moitié au moins des conseillers et que, par conséquent, il peut valablement délibérer.

1/ Approbation du procès verbal du Conseil de surveillance du 14 Décembre 2004

Le Président rappelle que la dernière réunion du conseil s'est tenue le 14 Décembre 2004 et qu'il convient d'en approuver et signer le procès-verbal.

Le Conseil adopte et approuve, après lecture, le procès-verbal de la précédente réunion.

2/ Présentation des comptes

→ e.mmo Aquitaine

Monsieur MULTEAU, Président du Directoire, commente les résultats de la société en précisant :

- au niveau du bilan : il a été procédé à la reprise de provision relative à la dépréciation du capital d'e.mmo Transactions.

L'état des stocks au 31 Décembre 2004 se décompose ainsi :

- Terrain Driollet pour 113 K E
- Immeuble le Canon pour 105 K E
- Immeuble de Soulac sur Mer

- au niveau du compte de résultat : Celui-ci est négatif de 151 657 Euros.

Monsieur MULTEAU précise que ce résultat est la conséquence d'une part du décalage constaté dans la terminaison de certaines opérations (liquidation SCI Sadi Carnot, bouclage de la 1^{ère} tranche de e.parc) et d'autre part du positionnement inadéquat du Directeur Commercial de la Société qui intervient fortement auprès de notre filiale e.mmo Transactions, assurant ainsi son développement en corrélation avec la politique de développement de notre actionnaire principal créant ainsi une véritable richesse puisque notre agence peut aujourd'hui être valorisée à environ 1 million d'euros.

Monsieur MULTEAU indique par ailleurs que la mission d'audit, menée par la Caisse d'Epargne Aquitaine Nord a relevé cette inadéquation de positionnement du Directeur Commercial et qu'il a été demandé à un cabinet juridique spécialisé de réaliser une étude.

→ e.mmo Transactions

Le Président du Directoire présente ensuite les résultats de la filiale e.mmo Transactions tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

Au niveau du bilan il convient de noter le poste créances clients à 200 K Euros de facturation à établir et de 155 K Euros de factures émises et non encaissées. Les autres créances à hauteur de 335 K Euros concernant la TVA et le quittance de la gestion locative du mois de Décembre 2004.

Au passif, les dettes fournisseurs s'établissent à 508 K Euros dont facturation Caisse d'Epargne à hauteur de 355 K euros, les autres dettes pour 233 K euros concernent les loyers dus aux propriétaires au 31 décembre 2004.

Au niveau du compte de résultat, Monsieur MULTEAU précise que celui-ci est positif de 108 177 Euros, avant impôts, à comparer au résultat 2003 de 85 030 Euros.

Le chiffre d'affaire est en forte progression atteignant 1 281 K euros contre 880 K Euros en 2003.

Le poste autres charges externes correspond aux frais de fonctionnement de la structure ainsi qu'aux frais résultant du détachement de personnel et aux commissions versées aux commerciaux.

L'évolution des charges de personnel résulte du fait que l'exercice 2004 correspond à une année pleine de salaire et qu'il a de plus été procédé au recrutement de deux commerciaux.

3/ Point sur le redressement fiscal

Le Président du Directoire rappelle que le redressement fiscal notifié à notre société en Octobre 2003 a fait l'objet d'un paiement intégral en avril 2004 grâce à l'apport en compte courant de l'actionnaire Expanso.

L'année 2004 a vu des négociations entre notre société par notre conseil Ernst Young, l'administration fiscale et le médiateur.

La fermeté initiale de l'administration nous a conduit à entamer une procédure auprès du TGI de Bordeaux.

Aujourd'hui, après d'ultimes négociations il apparaît que la dernière proposition de l'Administration fiscale doit être acceptée tout en mettant fin à la procédure judiciaire engagée.

La situation définitive se définit donc comme suit :

Détail de la créance	Sommes initialement dues	Modération consentie	Sommes maintenues
Impôt en principal	230118	0	230118
Intérêts de retard	148624	116624	32000
Droit de 1%	12806	12806	0
TOTAL	391548	129430	262118

Monsieur MULTEAU, Président du Directoire propose au Conseil de Surveillance d'accepter l'accord transactionnel de l'Administration fiscale, celui-ci l'approuve à l'unanimité.

4/ Rapport de Gestion du Directoire

Monsieur MULTEAU, Président du Directoire présente le rapport de gestion d' e.mmo Aquitaine sur l'exercice écoulé, tant au niveau des résultats comptables que de l'activité développée.

Durant l'exercice 2004, la société e.mmo Aquitaine a procédé dans le cadre de notre activité marchand de biens, à la revente de deux biens :

➔ Appartement Avenue de Verdun à Bordeaux Caudéran :

Vente de l'appartement avec appel de garantie auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Nord compte tenu de la marge négative constatée sur cette opération pour un montant de 27 932 Euros.

➔ Appartement Rue de la Rousselle à Bordeaux :

Vente de l'appartement acquis en décembre 2003 pour un prix de cession de 151 245 Euros soit une marge brute sur opération de 27 250 Euros.

Il poursuit en précisant que l'exercice 2004 a vu la continuation de l'opération d'aménagement de la zone d'activité e.Parc par l'entremise de la structure créée à cette fin : SARL e.Parc.

Compte tenu des retards pris dans l'obtention des différentes autorisations, les résultats de cette opération n'interviendront qu'à partir de l'exercice 2005.

Monsieur MULTEAU informe le Conseil qu'une ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux nous a rendu bénéficiaire de l'achat d'un terrain situé à Bassens (33) au prix de 136 000 Euros. Celui-ci sera aménagé pour une vente par lot.

Notre Société a également mené sur cet exercice l'acquisition de l'ancien casino de Soulac sur Mer en vue de sa réhabilitation et de sa revente pour partie à la Commune de Soulac sur Mer et pour partie à la SCI Tournon, après réhabilitation

Monsieur MULTEAU rappelle que notre société a reçu, au cours de l'exercice des avances à hauteur de 65 294 Euros dans le cadre de l'opération Sadi Carnot menée avec la Société France Résidence. Cette opération dégagera une marge globale de 81 000 Euros.

Suite au redressement fiscal notifié en octobre 2003 et payé en avril 2004, notre Société a fait l'objet d'une avance en compte courant de notre actionnaire Expanso à hauteur de 391 000 Euros.

Le décalage constaté dans la concrétisation de l'opération e.parc et la non finalisation de l'opération Sadi Carnot n'ont pas permis d'équilibrer l'exercice qui se solde par un résultat négatif de 151 657 Euros.

Par ailleurs, l'augmentation de l'activité sur notre filiale e.mmo Transactions n'a pas permis un investissement temps suffisant pour rechercher et conclure de nouvelles opérations.

Il conviendra pour les exercices futurs de s'orienter vers une politique plus volontariste et de se doter de moyens en rapport.

Dans cette optique, le Directoire proposera au Conseil de Surveillance un Plan d'Action à 3 ans.

5/ Rapport d'activité d'e.MMO Aquitaine en 2004 et perspectives 2005

Ainsi qu'il était rappelé dans le rapport de gestion du Directoire, Monsieur MULTEAU rappelle les opérations menées en 2004 et se poursuivant en 2005 concernant :

- L'opération Bassens :

Nous réaliserons sur le terrain de Bassens une petite opération de lotissement comportant 7 lots.

Le dossier en cours de montage sera présenté au prochain Conseil de Surveillance. Cette opération trouvera sa finalité en 2005.

- Opérations e.parc

La vente des différents lots est aujourd'hui acquise. Cinq sociétés se sont portées acquéreurs des lots viabilisés.

Le chiffre d'affaire s'établit ainsi à 2 075 K Euros soit une marge brute globale d'environ 550 K Euros.

Les deux lots restant (3 et 4) en bordure de rocade et touchés par la loi Barnier font l'objet d'une promesse de vente à échéance 2006 pour un montant de 440 K euros.

- Opérations Ancien casino de Soulac sur Mer

L'acquisition du foncier en Juin 2004 a permis le démarrage effectif de l'opération début Septembre 2004.

Rappelons que cette opération complexe de réhabilitation permettra l'installation de la Perception et d'une agence de la Caisse d'Epargne Aquitaine Nord. La vente des lots de copropriété interviendra en fin de 1^{er} semestre 2005.

Monsieur MULTEAU fait ensuite part au Conseil de Surveillance des opérations à venir sur l'exercice 2005.

- **Opérations Gradignan**

Notre agence e.mmo Transactions est intervenu dans la vente d'un foncier sur Gradignan à un client promoteur de la Caisse d'Epargne Aquitaine Nord la société VPI pour laquelle nous avons déjà travaillé en commercialisation.

Cette société envisage de construire 25 logements de standing et nous offre l'opportunité d'intervenir dans cette opération au niveau du tour de table et de la commercialisation.

Le bilan financier prévisionnel fait ressortir un prix de revient de 4 393 K Euros pour un chiffre d'affaire de 4 994 K Euros soit une marge de 601 K Euros à partager avec le promoteur à hauteur du pourcentage de participation au tour de table.

Le chiffre d'affaire honoraire pour notre agence s'élèverait quant à lui à environ à 300 K Euros.

Monsieur MULTEAU propose au Conseil de Surveillance de poursuivre l'étude de cette opération en se rapprochant du Service Promotion Immobilière de la Caisse d'Epargne avant d'arrêter notre position quant au niveau de participation.

Le Conseil de Surveillance accepte cette proposition à l'unanimité.

- **Foncier Cours Albert 1^{er} à Bordeaux**

Un client de la Caisse d'Epargne (agence barrière de Bègles) souhaite mettre à la vente un foncier de 2000m² Barrière de Bègles, commune de Bordeaux.

Après consultation d'un architecte il s'avère qu'il est possible de réaliser un programme de construction de 1900 m² SHON.

Le Président du Directoire propose de poursuivre l'étude de ce dossier avant de prendre position quant à notre niveau éventuel d'intervention, ce que le Conseil de Surveillance accepte à l'unanimité.

- **Foncier à Bayonne**

Monsieur MULTEAU indique au Conseil de Surveillance que le Groupe Alain Crenn , pour qui notre agence commercialise des biens, notamment en Outre Mer, est en négociation avec la CEPA pour l'acquisition de l'immeuble Inchauspe afin de réaliser une opération Loi Malraux et accepterait de nous intégrer dans cet investissement, en tant qu'opérateur et commercialisateur par e.mmo Transactions.

6/ Rapport d'activité d'e.MMO Transactions en 2004 et perspectives 2005

Monsieur Frédéric MULTEAU présente l'activité de la société filiale e.MMO Transaction par secteurs d'activité.

Activité Secteur locatif : A noter sur ce secteur la prise en gestion de 20 lots répartis sur Bordeaux.

L'activité sur l'ancien a permis la réalisation de 38 ventes au cours de l'exercice, pour 35 en 2003. Le chiffre d'affaire a progressé de 76 K Euros passant de 216 K Euros à 279 K Euros. Il est à noter que cette progression provient davantage de l'évolution des prix que des trois ventes supplémentaires.

La commission moyenne ressort à 7 300 Euros HT .

Cette performance obtenue avec 1.75 ETP constitue un bon résultat.

Globalement, l'activité générée sur ce domaine a connu un fort ralentissement au cours du dernier trimestre 2004. La forte augmentation des prix nous paraît être la seule explication plausible car contrairement aux exercices précédents nous avons augmenté notre stock de biens et donc notre offre. Nous avons par ailleurs poursuivi notre recherche de partenariat afin de donner à e.mmo les moyens de répondre sur tous les points du territoire de la C E A N (partenariat avec agence Biran sur le Médoc).

L'activité sur la vente de biens neufs au cours de l'année 2004 s'est principalement tournée vers le développement de l'animation du réseau commercial afin de faire intégrer la dimension immobilière et notamment défiscalisation dans la démarche commerciale.

L'agence a multiplié les rencontres avec l'encadrement des groupes commerciaux de la Caisse d'Epargne, les agences.

Il a été organisé des rencontres avec les clients de la CEAN sur le thème de la défiscalisation, que ce soit sur la base d'une opération locale (Agen, Arcachon) ou sur le thème générale de la défiscalisation (Mérignac, Bergerac, Bassens, Coutras).

Les résultats de ces opérations sont très variables d'une zone à une autre et dépendent pour une grande part du niveau d'implication de l'encadrement.

Globalement ces différentes actions ont permis de générer près 662 contacts (dont 246 non qualifiés) permettant d'atteindre 105 ventes et un chiffre d'affaire crédit au profit de la Caisse d'Epargne de 16 000 K Euros (9.7 K Euros en 2003).

Rajoutons que ces différentes ventes ont donné lieu à reversement de commissions auprès de la Caisse d'Epargne à hauteur de 158 K Euros (450 K Euros sur les trois derniers exercices).

Les faits notables résident dans le lancement de deux opérations en commercialisation exclusive e.mmo Transactions : « Le Parc de la Liberté » à Agen et « Le Quadrige » à Bordeaux Caudéran.

Nous rajouterons le rapprochement effectué avec le Groupe GESTRIM pour assurer la location des lots des opérations de défiscalisation. Leur intervention concerne l'opération « Villas des lys » à Mérignac et « Le Quadrige » à Bordeaux Caudéran.

PERSPECTIVES 2005

Monsieur MULTEAU indique que les perspectives de développement de la structure pour l'exercice 2005 sont contrastées suivant le secteur d'activité, le neuf ou l'ancien.

En effet le marché de l'immobilier est aujourd'hui atone sur l'ancien alors que toujours très actif sur le neuf.

PERSPECTIVES DANS L'ANCIEN

La tonicité du marché observée en début 2004 ne semble pas de mise cette année. Le nombre de ventes sur le premier trimestre est de 9 contre 14 en 2004.

Cependant le chiffre d'affaire reste le même (évolution des prix).

Il nous semble que 2005 doit être l'année du recalage des prix sur ce secteur c'est-à-dire du retour à l'équilibre entre prix vendeur et prix acheteur.

PERSPECTIVES SUR LE NEUF

Monsieur MULTEAU précise que de même qu'en 2004, notre filiale e.mmo Transactions s'attachera à contribuer au développement de notre activité en collaboration étroite avec la Direction de l'Animation Commerciale qui en ce sens a fixé un objectif de 1001 orientation vers e.mmo pour 2005. En contre-partie, e.mmo s'est engagé sur un nombre vente de 150, représentant un chiffre d'affaire prévisionnel de plus de 1 000 K Euros et une contribution au crédit à hauteur de 25 000 K Euros.

Il sera mis l'accent également sur l'équipe CGP qui doit, à n'en point douter, pouvoir apporter une réelle contribution en matière de crédit à la Caisse d'Epargne tout en générant des honoraires sur e.mmo.

Le bon positionnement d'e.mmo Transactions sur ce secteur nous permet aujourd'hui de détenir un stock de produits conséquent et d'obtenir des exclusivités sur certains programmes qui représenteront environ 100 lots sur l'exercice et seront apportés par Ranchère, Just-Immo et Clairsienne.

7/ Cooptation de Monsieur Benoît MAISTRE

Monsieur Joël LAMANDE, Président du Conseil de Surveillance, fait part de la démission de Monsieur Alain SOLDAN comme membre du Conseil et propose son remplacement par Monsieur Benoît MAISTRE.

Le Conseil de Surveillance accepte à l'unanimité.

7/ Élection du Directoire

Monsieur LAMANDE rappelle que le 13 Juillet 2001, le Conseil de Surveillance de notre société a procédé à l'élection du Directoire, composé de deux membres :

- Monsieur Frédéric MULTEAU, Président
- Monsieur Didier FAGET, Membre du Directoire

Conformément à l'Article 12-1 des statuts de notre société, il convient aujourd'hui de procéder à la nomination du nouveau Directoire.

Il est proposé au Conseil de Surveillance d'élire Messieurs Didier FAGET, Pierre WARNECK et Frédéric MULTEAU comme membre du Directoire, Monsieur Frédéric MULTEAU en étant Président.

Parallèlement, Monsieur Pierre WARNECK présente sa démission en tant que membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance accepte ces propositions.

7/ Projets de résolutions

Monsieur Joël LAMANDE, Président du Conseil de Surveillance présente ensuite les projets de résolutions pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Première résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion par le Directoire, approuvent les comptes annuels au 31 Décembre 2004, les rapports du Commissaire aux comptes ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et rapports.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, sur proposition du Directoire, décide d'affecter le résultat net comptable de l'exercice écoulé, soit - 151 657 Euros, au compte report à nouveau.

L'Assemblée Générale prend acte que la société n'a distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale des Associés prend acte des mouvements au sein du Conseil de Surveillance :

- Démission de Monsieur Yves BARDINET en date du 06 Décembre 2002, ratifiée au Conseil de Surveillance du 10 Juin 2003
- Démission de Monsieur Patrick TOUTON en date du 22 Avril 2003, ratifiée au Conseil de Surveillance du 10 Juin 2003.
- Nomination de Monsieur Pierre WARNECK en date du 10 Juin 2003
- Nomination de Monsieur Christian SOLER en date du 10 Juin 2003
- Démission de Monsieur Alain SOLDAN en date du 10 Février 2005, ratifiée au Conseil de Surveillance du 26 Mai 2005-08-02 Nomination de Monsieur Benoît Maistre en date du 26 Mai 2005
- Démission de Monsieur Pierre WARNECK en date du 26 Mai 2005, ratifiée par le Conseil de Surveillance en date du 26 Mai.

Quatrième résolution

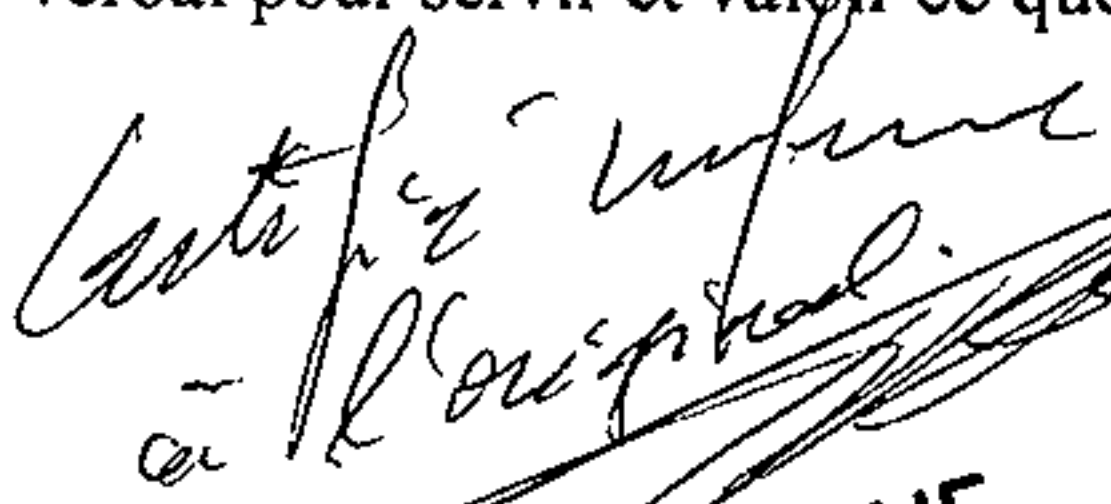
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités de publicité requises auprès du Centre de Formalité des Entreprises et du Greffe du Tribunal de Commerce du siège social de la société.

Monsieur Joël LAMANDE informe le Conseil de Surveillance que l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société e.mmo Aquitaine se tiendra le 26 Juin 2005 à 16 H , au siège de ladite société.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17H30.

De tout ce qui précède il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Joël LAMANDE
Président du Conseil de surveillance

Contre l'original

e.mmo AQUITAINE
Cours du Maréchal Foch
33000 BORDEAUX
RCS B 377 925 300
05 56 00 73 49 Fax. 05 56 79 16 24