



RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de MARSEILLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 04184

Numéro SIREN : 815 052 907

Nom ou dénomination : CEPAC PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 07/07/2017 sous le numéro de dépôt 9079

9079

DGFIP N° 2050 2017

228

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

1

BILAN - ACTIF

Désignation de l'entreprise : **S.A.S. CEPAC PROMOTION** Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 13
 Adresse de l'entreprise **PLACE ESTRANGIN PASTRE** 13006 MARSEILLE **07 JUL 2017** Durée de l'exercice précédent* 0
 Numéro SIRET* 8 1 5 0 5 2 9 0 7 0 0 0 1 2 Néant *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

				Exercice N clos le, <u>13 11 22 01 16</u>		N-1 <u>10 0 0 0 0</u>	
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Capital souscrit non appelé (I)	AA					
	Frais d'établissement *	AB		AC			
	Frais de développement *	CX		CQ			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG			
	Fonds commercial (1)	AH		AI			
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
	Terrains	AN		AO			
	Constructions	AP		AQ			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU			
	Immobilisations en cours	AV		AW			
	Avances et acomptes	AX		AY			
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT			
	Autres participations	CU	20 881	CV		20 881	
Créances rattachées à des participations	BB	2 419 370	BC		2 419 370		
Autres titres immobilisés	BD		BE				
Prêts	BF		BG				
Autres immobilisations financières*	BH		BI				
TOTAL (II)		2 440 251	BK		2 440 251		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (3)	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
	En cours de production de biens	BN		BO			
	En cours de production de services	BP		BQ			
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
	Marchandises	BT		BU			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW			
	Clients et comptes rattachés (3)*	BX		BY			
	Autres créances (3)	BZ		CA			
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE			
Disponibilités	CF	37 526	CG		37 526		
Charges constatées d'avance (3)*	CH		CI				
TOTAL (III)		37 526	CK		37 526		
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		2 477 777	IA		2 477 777	
Renvois : (1) Dont droit au bail			(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP		(3) Part à plus d'un an : CR		
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :		Stocks :		Créances :		

CERTIFIÉ CONFORME A L'ORIGINAL

* Des applications concernant cette rubrique sont données dans le guide n° 2022 En Euros.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des Impôts)

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :1.00.....0.00.....)	DA	100 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <input type="checkbox"/> EJ)	DG	
	Report à nouveau	DH	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(84 452)
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	15 548
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM
Avances conditionnées		DN	
TOTAL (II)		DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	
	TOTAL (III)	DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	725
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)	DV	2 430 247
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	31 217
	Dettes fiscales et sociales	DY	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	40
Compte régul.	Autres dettes	EA	
	Produits constatés d'avance (4)	EB	
TOTAL (IV)	EC	2 462 228	
Ecarts de conversion passif * (V)	ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	2 477 777	
RENOVOIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	IB	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
		1D	
		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF	
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	31 981	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION		Exercice N				Exercice (N-1)			
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC			
	Production vendue	biens* services*	FD		FE		FF		
			FG		FH		FI		
	Chiffres d'affaires nets*	FJ		FK		FL			
	Production stockée*					FM			
	Production immobilisée*					FN			
	Subventions d'exploitation					FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)					FP			
	Autres produits (1) (11)					FQ			
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS			
	Variation de stock (marchandises)*					FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	95 585		
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	193		
	Salaires et traitements*					FY			
	Charges sociales (10)					FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements*				GA		
			- dotations aux provisions				GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*						GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD	
	Autres charges (12)					GE			
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	95 778		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(95 778)		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	49 312		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL			
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM			
	Différences positives de change					GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO			
Total des produits financiers (V)						GP	49 312		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	37 986		
	Différences négatives de change					GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
Total des charges financières (VI)						GU	37 986		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	11 326		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(84 452)		

QUADRATUS Informatique

4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053 2017

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise : <u>S.A.S. CEPAC PROMOTION</u>		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N Exercice N-1		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	49 312	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	133 764	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(84 452)	
RENOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) Dont {	produits de locations immobilières	HY	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont {	- Crédit bail mobilier *	HP	
		- Crédit bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	1 416	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
	(6ter) Dont	amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
		amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3			
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4			
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)	Exercice N			
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N			
		Charges antérieures	Produits antérieurs	

QUADRATUS Informatique

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 2 477 776.89 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 0 Euros et dégageant un déficit de -84 451.57 Euros.

L'exercice a une durée de 13 mois, couvrant la période du 04/12/2015 au 31/12/2016.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Bien que les capitaux propres de la société soient inférieurs à la moitié du capital social, la continuité de l'exploitation de la société CEPAC PROMOTION n'est pas remise en cause. Il s'agit en effet d'une part, du premier exercice social, et d'autre part, les promotions relatives aux participations prises sont toutes en début ou en cours de construction à la date du 31 décembre 2016.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

NEANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Informations générales complémentaires

Prises de participation de l'exercice: Promotion immobilière

- SCCV PIERRE PROVENCE EUGENIE- 1% du capital social
Créance au 31/12/2016: 700 KE
Produits financiers comptabilisés: 0 KE

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

- SAS RIVOIR: 40% du capital social
Créance au 31/12/2016: 300 KE
Produits financiers comptabilisés: 1 KE

- SCCV 164 CAMOINS: 20% du capital social
Créance au 31/12/2016: 135 KE
Produits financiers comptabilisés: 2 KE
Charges financières comptabilisées: 35 KE

- SCCV LA CRIQUE: 20% du capital social
Créance au 31/12/2016: 542 KE
Produits financiers comptabilisés: 46 KE dont 4 KE d'intérêts

- SCCV ILOT 2B NORD: 20% du capital social
Créance au 31/12/2016: 110 KE
Produits financiers comptabilisés: NS

- SCI LE DECISIUM: 25% du capital social
Créance au 31/12/2016: 625 KE
Produits financiers comptabilisés: NS

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations			2 440 251
TOTAL			2 440 251
TOTAL GENERAL			2 440 251

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			2 440 251	2 440 251
TOTAL			2 440 251	2 440 251
TOTAL GENERAL			2 440 251	2 440 251

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	2 419 370		2 419 370
TOTAL	2 419 370		2 419 370

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes et crédit à 1 an maximum à l'origine	725	725		
Fournisseurs et comptes rattachés	31 217	31 217		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40		
Groupe et associés	2 430 247			2 430 247
TOTAL	2 462 228	31 981		2 430 247

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS	1 000.0000		100		100

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués à leur coût d'acquisition comprenant les divers frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés sont le cas échéant dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

Détail des charges à payer

Éléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations		20 881	
Créances rattachées à des participations		2 419 330	
Emprunts et dettes financières diverses	2 430 247		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	37 986	49 312
Dont entreprises liées	1 416	

Dès qu'une perte à terminaison sur une opération de promotion immobilière est anticipée la quote part revenant à CEPAC PROMOTION est constatée immédiatement en compte de résultat au niveau des charges financières.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -



KPMG Audit
480 avenue du Prado
CS 90021
13272 Marseille Cedex 8
France

Téléphone : +33 (0)4 96 20 54 54
Télécopie : +33 (0)4 96 20 54 55
Site internet : www.kpmg.fr

CEPAC Promotion S.A.S.
**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2016
CEPAC Promotion S.A.S.
Hôtel de la Caisse d'Epargne - Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille
Ce rapport contient 12 pages
Référence : PLS-172-431

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Echo
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG Audit
480 avenue du Prado
CS 90021
13272 Marseille Cedex 8
France

Téléphone : +33 (0)4 96 20 54 54
Télécopie : +33 (0)4 96 20 54 55
Site internet : www.kpmg.fr

CEPAC Promotion S.A.S.

Siège social : Hôtel de la Caisse d'Epargne - Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille
Capital social : € 100.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2016

A l'attention de l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CEPAC Promotion S.A.S., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des 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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne l'évaluation des immobilisations financières.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Marseille, le 22 juin 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Pierre-Laurent Soubra
Associé

BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2016 13			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Capital souscrit non appelé (I)						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires						
Fonds commercial (1)						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
Immobilisations financières (2)						
Participations mises en équivalence						
Autres participations	20 881		20 881		20 881	
Créances rattachées à des participations	2 419 370		2 419 370		2 419 370	
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
Total II	2 440 251		2 440 251		2 440 251	
Stocks et en cours						
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens						
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances (3)						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
Capital souscrit - appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	37 526		37 526		37 526	
Charges constatées d'avance (3)						
Total III	37 526		37 526		37 526	
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
Primes de remboursement des obligations (V)						
Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	2 477 777		2 477 777		2 477 777	

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1	
		31/12/2016	15		
				Euros	%
CAPITAUX PROPRIES	Capital (Dont versé : 100 000)	100 000		100 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-84 452		-84 452	
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total I	15 548		15 548		
AUTRES FONDS PROPRIES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
Total II					
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
Total III					
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	725		725	
	Emprunts et dettes financières diverses	2 430 247		2 430 247	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 217		31 217	
	Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40		40		
Autres dettes					
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	2 462 228		2 462 228	
Ecarts de conversion passif (V)					
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	2 477 777		2 477 777		

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

31 981

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 13			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services						
Chiffre d'affaires NET						
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits						
Total des Produits d'exploitation (I)						
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			95 585		95 585	
Impôts, taxes et versements assimilés			193		193	
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges						
Total des Charges d'exploitation (II)			95 778		95 778	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			-95 778		-95 778	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016	Exercice N-1 13	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	49 312		49 312	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	49 312		49 312	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	37 986		37 986	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	37 986		37 986	
2. Résultat financier (V-VI)	11 326		11 326	
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-84 452		-84 452	
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII				
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)				
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	49 312		49 312	
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	133 764		133 764	
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-84 452		-84 452	

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 2 477 776.89 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 0 Euros et dégageant un déficit de -84 451.57 Euros.

L'exercice a une durée de 13 mois, couvrant la période du 04/12/2015 au 31/12/2016.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Bien que les capitaux propres de la société soient inférieurs à la moitié du capital social, la continuité de l'exploitation de la société CEPAC PROMOTION n'est pas remise en cause. Il s'agit en effet d'une part, du premier exercice social, et d'autre part, les promotions relatives aux participations prises sont toutes en début ou en cours de construction à la date du 31 décembre 2016.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

NEANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Informations générales complémentaires

Prises de participation de l'exercice: Promotion immobilière

- SCCV PIERRE PROVENCE EUGENIE- 1% du capital social

Créance au 31/12/2016: 700 KE

Produits financiers comptabilisés: 0 KE

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

- SAS RIVOIR: 40% du capital social
Créance au 31/12/2016: 300 KE
Produits financiers comptabilisés: 1 KE
- SCCV 164 CAMOINS: 20% du capital social
Créance au 31/12/2016: 135 KE
Produits financiers comptabilisés: 2 KE
Charges financières comptabilisées: 35 KE
- SCCV LA CRIQUE: 20% du capital social
Créance au 31/12/2016: 542 KE
Produits financiers comptabilisés: 46 KE dont 4 KE d'intérêts
- SCCV ILOT 2B NORD: 20% du capital social
Créance au 31/12/2016: 110 KE
Produits financiers comptabilisés: NS
- SCI LE DECISIUM: 25% du capital social
Créance au 31/12/2016: 625 KE
Produits financiers comptabilisés: NS

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations			2 440 251
TOTAL			2 440 251
TOTAL GENERAL			2 440 251

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			2 440 251	2 440 251
TOTAL			2 440 251	2 440 251
TOTAL GENERAL			2 440 251	2 440 251

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	2 419 370		2 419 370
TOTAL	2 419 370		2 419 370

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	725	725		
Fournisseurs et comptes rattachés	31 217	31 217		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40		
Groupe et associés	2 430 247			2 430 247
TOTAL	2 462 228	31 981		2 430 247

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS	1 000.0000		100		100

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués à leur coût d'acquisition comprenant les divers frais d'acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés sont le cas échéant dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

Exercice du 04/12/2015 au 31/12/2016

Détail des charges à payer

Éléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations		20 881	
Créances rattachées à des participations		2 419 330	
Emprunts et dettes financières diverses	2 430 247		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	37 986	49 312
Dont entreprises liées	1 416	

Dès qu'une perte à terminaison sur une opération de promotion immobilière est anticipée la quote part revenant à CEPAC PROMOTION est constatée immédiatement en compte de résultat au niveau des charges financières.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

"CEPAC PROMOTION"

S.A.S au Capital de 100.000 Euros
Siège social : 13006 MARSEILLE – Place Estrangin Pastré
Hôtel de la Caisse d'Épargne
815 052 907 R.C.S MARSEILLE

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS
DE L'ASSOCIÉE UNIQUE DU 22 JUIN 2017**

DEUXIÈME DÉCISION

L'associée unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 Décembre 2016, de la façon suivante :

Le **résultat déficitaire** de l'exercice,
S'élevant à€. 84.451,57

* sera affecté au compte **Report à Nouveau** (*débiteur*).

Pour copie certifiée conforme,
La Présidente
CEPAC IMMOBILIER

