

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 23/07/2018 sous le numéro de dépôt 11246

Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12		
Adresse de l'entreprise : PLACE ESTRANGIN PASTRE		13006 MARSEILLE		
Durée de l'exercice précédent* 13		Néant <input type="checkbox"/>		
Numéro SIRET* 81505290700012		11246		
		Exercice N clos le, 31122017		
		N-1, 31122016		
		Brut 1		
		Amortissements, provisions 2		
		Net 3		
		Net 4		
Capital souscrit non appelé (I) AA				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	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 CORPORELLES	Immobilisations en cours AV	AW		
	Avances et acomptes AX	AY		
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence CS	CT		
	Autres participations CU	CV	514 312	20 881
	Créances rattachées à des participations BB	BC	5 909 886	2 419 370
	Autres titres immobilisés BD	BE		
	Prêts BF	BG		
	Autres immobilisations financières* BH	BI		
	TOTAL (II) BJ	BK	6 424 198	2 440 251
	ACTIF CIRCULANT	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		
CREANCES		Clients et comptes rattachés (3)* BX	BY	
	Autres créances (3) BZ	CA	50	
	Capital souscrit et appelé, non versé CB	CC		
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :) CD	CE		
	Disponibilités CF	CG	1 200 048	37 526
	Charges constatées d'avance (3)* CH	CI		
TOTAL (III) CJ	CK	1 200 098	37 526	
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) CW			
	Primes de remboursement des obligations (V) CM			
	Ecart de conversion actif* (VI) CN			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO	IA	7 624 296	2 477 777
Renvois : (1) Dont droit au bail		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP (0)	
Clause de réserve de propriété *		(3) Part à plus d'un an : CR		
Immobilisations :		Stocks :		
		Créances :		

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

QUADRATUS Informatique

Carthage

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2022

Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION

Néant *

		Exercice N		Exercice N-1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :1...1.0.0...0.0.0.....)	DA	1 100 000		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	(84 452)		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(201 395)		(84 452)
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	TOTAL (I)	DL	814 153		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	1 177		725
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)	DV	6 771 988		2 430 247
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	36 977		31 217
	Dettes fiscales et sociales	DY			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	1		40
Autres dettes	EA				
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			
TOTAL (IV)	EC	6 810 143		2 462 228	
Ecarts de conversion passif *	(V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	7 624 296		2 477 777	
RENOIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC			
		ID			
		IE			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	38 155		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

Néant *

		Exercice N				Exercice (N-1)			
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires			Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC			
	Production vendue	} biens*	FD		FE		FF		
			} services*	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	237 269	95 585	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	692	193	
	Salaires et traitements*					FY			
	Charges sociales (10)					FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	} - dotations aux amortissements*				GA		
							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	237 961	95 778	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(237 961)	(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	88 124	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	88 124	49 312	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	51 559	37 986	
	Différences négatives de change					GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
Total des charges financières (VI)						GU	51 559	37 986	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	36 566	11 326	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(201 395)	(84 452)	

EXEMPLAIRE À CONSERVER PAR LE DECLARANT

4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

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

Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION		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	88 124
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	289 520
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(201 395)
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	
	Dont 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

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

QUADRATUS Informatique

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 7 624 295.78 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 -201 395.43 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- En date du 18/10/2017, l'associé unique CEPAC a procédé à une augmentation de capital de 1 000 000 €. Ainsi, les capitaux propres sont redevenus supérieurs à la moitié du capital social.

- Le résultat de l'exercice prend en compte la quote part de résultat 2017 et 2016 des filiales suivantes (selon les règles d'affectation des résultats spécifiées dans les statuts des filiales)

- Quote part de résultat 2017 de la SCI DECISIUM : perte de 33 600€
- Quote part de résultat 2016 de la SCCV Ilot 2B Nord : perte de 350€
- Quote part de résultat 2016 de la SCCV PierProvence Eugénie : perte de 276 €
- Quote part de résultat 2017 de la SCCV 164 Camoins: perte de 6230.60 €
- Quote part de résultat 2017 de la SCCV Pierre Provence Eugénie : perte de 566 €
- Quote part de résultat 2017 de la SCCV PierProvence Chapelle : perte de 400 €

soit un total de 41 422.60€ qui figure dans les charges financières de participation.

- Prises de participations au cours de l'exercice 2017:

- SCCV Milan Premium à hauteur de 49%
- SAS Mazaudier à hauteur de 49%
- SARL Vallée Verte Développement à hauteur de 49%
- SCCV Pierre provence Chapelle à hauteur de 1%
- SARL La Blancarde à hauteur de 49%

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

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 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

Prises de participation de l'exercice : Promotion immobilière

-SCCV MILAN PREMIUM : 49% du capital social
Créance au 31/12/2017 : 100 K€
Produits financiers : NS

-SAS MAZAUDIER: 49% du capital social
Créance au 31/12/2017 : 395K€
Produits financiers : 5K€ (intérêts de compte-courant)

-SARL VALLEE VERTE DEVELOPPEMENT: 49% du capital social
Créance au 31/12/2017 : 2 154 K€
Produits financiers : 52K€ (intérêts de compte-courant)

-SCCV PIERPROVENCE LA CHAPELLE: 1% du capital social
Créance au 31/12/2017 : 450 K€
Produits financiers : NS

-SARL LA BLANCARDE : 49 % du capital social
Créance au 31/12/2017 : 110 K€
Produits financiers : 0.5K€ (intérêts de compte-courant)

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

Cf Dossier Fiscal

Etat des échéances des créances et des dettes

Cf Dossier Fiscal

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	1 000		1 100

Titres immobilisés

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

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur 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 ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle 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.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	88 124
Total	88 124

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		514 312	
Créances rattachées à des participations		5 909 886	
Emprunts et dettes financières diverses	6 771 988		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

- 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	49 164	

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 21 720 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Engagements reçus

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 831-3 et 832-13)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				brute	nette					
A. Renseignements détaillés										
- Filiales détenues à + de 50%										
- Participations détenues entre 10 et 50 %										
- SAS RIVOIR	1 000	-18 478	40.00	400		301 381		88 420	-18 478	
- SCI LE DECISIUM	1 600	-137 643	25.00	400		716 712		2 526 807	-137 643	
- SCCV ILOT 2B NORD	100 000	-58 748	20.00	20 000		619 723		446 594	-58 748	
- SCCV LA CRIQUE	200	610 686	20.00	40		545 991		15 182 867	610 686	
- SCCV 164 CAMOINS	200	-31 153	20.00	40		130 383			-31 153	
B. Renseignements globaux										
- Filiales non reprises en A										
- Participations non reprises en A										



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 clos le 31 décembre 2017

CEPAC Promotion S.A.S.

Hôtel de la Caisse d'Epargne - Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille

Ce rapport contient 16 pages

Référence : PLS-182-306

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 Eqho
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 : € 1.100.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Associé unique de la société CEPAC Promotion S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CEPAC Promotion S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'Associé unique

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 autres 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.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Marseille, le 13 juin 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Pierre-Laurent Soubra
Associé

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 13		
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	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	514 312		514 312	20 881	493 431	NS	
Créances rattachées à des participations	5 909 886		5 909 886	2 419 370	3 490 516	144.27	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
Total II	6 424 198		6 424 198	2 440 251	3 983 947	163.26	
ACTIF CIRCULANT	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	50		50		50	
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	1 200 048		1 200 048	37 526	1 162 522	NS	
Charges constatées d'avance (3)							
Total III	1 200 098		1 200 098	37 526	1 162 572	NS	
Comptes de Régularisation	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)	7 624 296		7 624 296	2 477 777	5 146 519	207.71	

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

-0

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2017 12	31/12/2016 13	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 100 000)	1 100 000	100 000	1 000 000	NS
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	-84 452		-84 452	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-201 395	-84 452	-116 944	-138.47
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total I	814 153	15 548	798 605	NS	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
Total II					
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	1 177	725	452	62.38
	Emprunts et dettes financières diverses	6 771 988	2 430 247	4 341 741	178.65
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 977	31 217	5 760	18.45
	Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	40	-39	-97.50	
Autres dettes					
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	6 810 143	2 462 228	4 347 914	176.58
	Ecarts de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		7 624 296	2 477 777	5 146 519	207.71

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

38 155

31 981

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2016 13	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 *			237 269	95 585	141 684	148.23
Impôts, taxes et versements assimilés			692	193	499	258.55
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)			237 961	95 778	142 183	148.45
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			-237 961	-95 778	-142 183	-148.45
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 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 13	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	88 124	49 312	38 812	78.71
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	88 124	49 312	38 812	78.71
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	51 559	37 986	13 573	35.73
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	51 559	37 986	13 573	35.73
2. Résultat financier (V-VI)	36 566	11 326	25 239	222.83
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-201 395	-84 452	-116 944	-138.47
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)	88 124	49 312	38 812	78.71
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	289 520	133 764	155 756	116.44
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-201 395	-84 452	-116 944	-138.47

* 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 01/01/2017 au 31/12/2017

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 7 624 295.78 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 0 Euros et dégagant un déficit de -201 395.43 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- En date du 18/10/2017, l'associé unique CEPAC a procédé à une augmentation de capital de 1 000 000 €. Ainsi, les capitaux propres sont redevenus supérieurs à la moitié du capital social.

- Le résultat de l'exercice prend en compte la quote part de résultat 2017 et 2016 des filiales suivantes (selon les règles d'affectation des résultats spécifiées dans les statuts des filiales)

- Quote part de résultat 2017 de la SCI DECISIUM : perte de 33 600€
- Quote part de résultat 2016 de la SCCV Ilot 2B Nord : perte de 350€
- Quote part de résultat 2016 de la SCCV PierProvence Eugénie : perte de 276 €
- Quote part de résultat 2017 de la SCCV 164 Camoins: perte de 6230.60 €
- Quote part de résultat 2017 de la SCCV Pierre Provence Eugénie : perte de 566 €
- Quote part de résultat 2017 de la SCCV PierProvence Chapelle : perte de 400 €

soit un total de 41 422.60€ qui figure dans les charges financières de participation.

- Prises de participations au cours de l'exercice 2017:

- SCCV Milan Premium à hauteur de 49%
- SAS Mazaudier à hauteur de 49%
- SARL Vallée Verte Développement à hauteur de 49%
- SCCV Pierre provence Chapelle à hauteur de 1%
- SARL La Blancarde à hauteur de 49%

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

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 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

Prises de participation de l'exercice : Promotion immobilière

-SCCV MILAN PREMIUM : 49% du capital social

Créance au 31/12/2017 : 100 K€

Produits financiers : NS

-SAS MAZAUDIER: 49% du capital social

Créance au 31/12/2017 : 395K€

Produits financiers : 5K€ (intérêts de compte-courant)

-SARL VALLEE VERTE DEVELOPPEMENT: 49% du capital social

Créance au 31/12/2017 : 2 154 K€

Produits financiers : 52K€ (intérêts de compte-courant)

-SCCV PIERPROVENCE LA CHAPELLE: 1% du capital social

Créance au 31/12/2017 : 450 K€

Produits financiers : NS

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

-SARL LA BLANCARDE : 49 % du capital social
Créance au 31/12/2017 : 110 K€
Produits financiers : 0.5K€ (intérêts de compte-courant)

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	2 440 251		4 433 066
TOTAL	2 440 251		4 433 066
TOTAL GENERAL	2 440 251		4 433 066

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations		449 120	6 424 198	6 424 198
TOTAL		449 120	6 424 198	6 424 198
TOTAL GENERAL		449 120	6 424 198	6 424 198

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	5 909 886	-0	5 909 886
Débiteurs divers	50	50	
TOTAL	5 909 936	50	5 909 886

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

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	1 177	1 177		
Fournisseurs et comptes rattachés	36 977	36 977		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Groupe et associés	6 771 988	0		6 771 988
TOTAL	6 810 143	38 155		6 771 988

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	1 000		1 100

Titres immobilisés

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

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur 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 ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle 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.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Disponibilités en Euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	88 124
Total	88 124

Détail des charges à payer

	Montant
Concours bancaires courants	1 177
Emprunts et cettés financières diverses	6 771 988
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 977
Total	6 810 142

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		514 312	
Créances rattachées à des participations		5 909 886	
Emprunts et dettes financières diverses	6 771 988		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

- 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	51 559	88 124
Dont entreprises liées	7 741	

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.

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 14 400 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Engagements reçus

