

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 12/07/2019 sous le numéro de dépôt 7833

1 BILAN - ACTIF

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

Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* [1 2]	
Adresse de l'entreprise PLACE ESTRANGIN PASTRE		13006 MARSEILLE	
Durée de l'exercice précédent* [1 2]			
Numéro SIRET* 8 1 5 0 5 2 9 0 7 0 0 0 1 2			Néant <input type="checkbox"/> *
		Exercice N clos le [3 1 1 2 2 0 1 8]	
		N-1 [3 1 1 2 2 0 1 7]	
		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 en cours	AV	AW	
Avances et acomptes	AX	AY	
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
Autres participations	CU	CV	514 832
Créances rattachées à des participations	BB	BC	6 090 583
Autres titres immobilisés	BD	BE	430 000
Prêts	BF	BG	
Autres immobilisations financières*	BH	BI	60 082
<b>TOTAL (II)</b>	<b>BJ</b>	<b>BK</b>	<b>7 095 498</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	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	1 974
Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC	
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD	CE	
Disponibilités	CF	CG	2 688 122
Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	
<b>TOTAL (III)</b>	<b>CJ</b>	<b>CK</b>	<b>2 690 095</b>
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	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>	<b>CO</b>	<b>IA</b>
Revenus : (1) Dont droit au bail		CP	60 083
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :		
		Stocks :	
			Créances :

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

S.A.S. CEPAC PROMOTION

Cegid Group

\* Des applications exceptionnelles de cette rubrique sont données dans le formulaire n° 2023 Ed Euros. OLLIVIER ET ASSOCIES

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...1.00...0.00.....)	DA	1 100 000	1 100 000	
	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	(285 847)	(84 452)	
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	454 350	(201 395)	
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	<b>TOTAL (I)</b>	DL	1 268 503	814 153	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées		DN			
<b>TOTAL (II)</b>		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	<b>TOTAL (III)</b>	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	663	1 177	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI )	DV	8 481 817	6 771 988	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	22 462	36 977	
	Dettes fiscales et sociales	DY	12 148		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	1	1	
Compte régul.	Autres dettes	EA			
	Produits constatés d'avance (4)	EB			
<b>TOTAL (IV)</b>	EC	8 517 090	6 810 143		
<b>Ecart de conversion passif *</b>	ED				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	EE	9 785 593	7 624 296		
RENVOIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
		Ecart de réévaluation libre	1D		
		Réserve de réévaluation (1976)	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	35 273	38 155	
(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.

3 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052 2019

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

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

		Exercice N			Exercice (N-1)	
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
Désignation de l'entreprise : S.A.S. CEPAC PROMOTION					Néant <input type="checkbox"/> *	
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		
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>				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	191 033	237 269
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	194	692
	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		
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	191 227
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>				GG	(191 227)	(237 961)
opérations en tenant	Bénéfice attribué ou perte transférée*	(III)		GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*	(IV)		GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	670 474	88 124
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	60 082	
	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		
<b>Total des produits financiers (V)</b>				GP	730 556	88 124
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	72 832	51 559
	Différences négatives de change			GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU	72 832	51 559
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	657 724	36 566
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	466 498	(201 395)

Cagid Group

4 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)**

DGFIP N° 2053 2019

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

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	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	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	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	12 148
<b>TOTAL DES PRODUITS (II + III + V + VII)</b>		HL	730 556
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	289 520
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>		HN	454 350
(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	670 474
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK	49 164
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		HX	
Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC	
(6ter) 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

RENVVOIS

Cegid Group

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

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 9 785 593.03 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 bénéfice de 454 349.65 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Prise participation dans le capital des sociétés suivantes :

- SAS 499 Prado à hauteur de 10 %
- SCCV AVA Ilot 4 A à hauteur de 22 %
- SCCV Balcons du Baou à hauteur de 20 %

### **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.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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	663	663		
Fournisseurs et comptes rattachés	22 462	22 462		
Impôts sur les bénéfices	12 148	12 148		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Groupe et associés	8 481 817	0		8 481 817
<b>TOTAL</b>	<b>8 517 090</b>	<b>35 273</b>		<b>8 481 817</b>

### 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	1 100			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 01/01/2018 au 31/12/2018

### **Produits à recevoir**

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	158 884
Autres immobilisations financières	60 082
Total	218 966

### **Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	663
Emprunts et dettes financières diverses	13 570
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 500
Total	21 733

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

### Détail des charges à payer

### Eléments 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		514 832	
Créances rattachées à des participations		6 090 583	
Emprunts et dettes financières diverses	8 481 817		

### - 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	72 832	670 474
Dont entreprises liées	72 832	670 474

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

### Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

#### Engagements donnés

NEANT

#### Engagements reçus

NEANT

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

**Liste des filiales et participations**

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

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
<b>A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations</b>			
- Participations (10 à 50% du capital détenu)			
- RIVOIR	-33 349	40.00	-15 871
- LE DECISIUM	-168 542	25.00	-170 142
- ILOT 2B NORD	-40 759	20.00	-140 759
- LA CRIQUE	446 155	20.00	445 955
- 164 CAMOINS	602 250	20.00	602 051
- MILAN PREMIUM	5 000	49.00	
- MAZAUDIER		22.00	
- VVDSA	35 770	49.00	-663 029
- PIERPROVENCE CHAPELLE	805 717	1.00	805 617
- BLANCARDE	174 632	49.00	173 632
- 499 PRADO	-2 781	10.00	-3 781
- ILOT 4A SCCV AVA	-2 278	22.00	-2 432
- BALCON DU BAOU	-126 378	20.00	-127 378
- MAISON FOCH	-54 312	20	-55 312
<b>B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations</b>			



**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](http://www.kpmg.fr)

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

Exercice clos le 31 décembre 2018  
CEPAC Promotion S.A.S.  
Hôtel de la Caisse d'Epargne - Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille  
*Ce rapport contient 14 pages*  
Référence : PLS-192-445

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  
92086 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](http://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 2018

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 2018, 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<sup>er</sup> janvier 2018 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 des articles 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.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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.

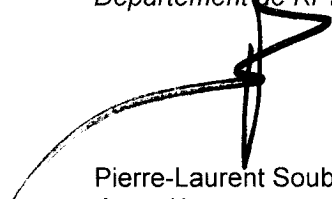
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 17 juin 2019

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*



Pierre-Laurent Soubra  
Associé

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)							
	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires							
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains							
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours								
Avances et acomptes								
<b>Immobilisations financières (2)</b>								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	514 832		514 832	514 312	520	0.10		
Créances rattachées à des participations	6 090 583		6 090 583	5 909 886	180 698	3.06		
Autres titres immobilisés	430 000		430 000		430 000			
Prêts								
Autres immobilisations financières	60 082		60 082		60 082			
<b>Total II</b>	<b>7 095 498</b>		<b>7 095 498</b>	<b>6 424 198</b>	<b>671 300</b>	<b>10.45</b>		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	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							
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés							
	Autres créances	1 974		1 974	50	1 924	NS	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	2 688 122		2 688 122	1 200 048	1 488 073	124.00		
Charges constatées d'avance (3)								
<b>Total III</b>	<b>2 690 095</b>		<b>2 690 095</b>	<b>1 200 098</b>	<b>1 489 997</b>	<b>124.16</b>		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecarts de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>9 785 593</b>		<b>9 785 593</b>	<b>7 624 296</b>	<b>2 161 297</b>	<b>28.35</b>		

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

60 083

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 100 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 100 000		1 100 000			
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale						
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	-285 847		-84 452		-201 395	-238.47
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	454 350		-201 395		655 745	325.60	
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	1 268 503		814 153		454 350	55.81	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
<b>Total II</b>							
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
<b>Total III</b>							
DETTES (I)	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants	663		1 177		-514	-43.69
	Emprunts et dettes financières diverses	8 481 817		6 771 988		1 709 829	25.25
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours							
<b>Dettes d'exploitation</b>							
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 462		36 977		-14 515	-39.25	
Dettes fiscales et sociales	12 148				12 148		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	1		1				
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
<b>Total IV</b>		8 517 090		6 810 143		1 706 948	25.06
	Ecart de conversion passif (V)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		9 785 593		7 624 296		2 161 297	28.35

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

35 273

38 155

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services							
<b>Chiffre d'affaires NET</b>							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits							
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>							
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
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 *			191 033	237 269	-46 237	-19.49	
Impôts, taxes et versements assimilés			194	692	-498	-71.97	
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							
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			191 227	237 961	-46 735	-19.64	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			-191 227	-237 961	46 735	19.64	
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
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		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)	670 474		88 124		582 349	660.83
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	60 082				60 082	
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						
<b>Total V</b>	<b>730 556</b>		<b>88 124</b>		<b>642 431</b>	<b>729.00</b>
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	72 832		51 559		21 273	41.26
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>	<b>72 832</b>		<b>51 559</b>		<b>21 273</b>	<b>41.26</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>657 724</b>		<b>36 566</b>		<b>621 158</b>	<b>NS</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>466 498</b>		<b>-201 395</b>		<b>667 893</b>	<b>331.63</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>						
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>						
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>						
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	12 148				12 148	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>730 556</b>		<b>88 124</b>		<b>642 431</b>	<b>729.00</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>276 206</b>		<b>289 520</b>		<b>-13 314</b>	<b>-4.60</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>454 350</b>		<b>-201 395</b>		<b>655 745</b>	<b>325.60</b>

\* 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

670 474 88 124

70 793 49 164

OLLIVIER ET ASSOCIES

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 9 785 593.03 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 bénéfice de 454 349.65 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Prise participation dans le capital des sociétés suivantes :

- CEPAC Promotion a acquis 10% du capital social de la SAS 499 Prado pour un montant total de 100 €. Cette prise de participation a permis l'acquisition d'un terrain au 499 Avenue du Prado à Marseille dans le but de réaliser une opération de promotion immobilière.
- CEPAC Promotion a acquis 22% du capital social de la SCCV AVA Ilot 4 A pour un montant total de 220 €. Cette prise de participation a pour objet la réalisation en co-promotion d'un ensemble immobilier à usage de logement et commerce en vue de ventes sur un terrain à bâtir situé à Marseille. A ce jour, CEPAC Promotion a réalisé une avance en compte-courant de 764 000 €.
- CEPAC Promotion a acquis 20% du capital social de la SCCV Balcons du Baou pour un montant total de 200 €. Cette prise de participation a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles, en vue de leur vente avant ou après achèvement dans le 4eme arrondissement de Marseille. A ce jour, CEPAC Promotion a réalisé une avance en compte-courant de 200 000 €.

### 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.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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

#### - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

### Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	6 424 198		2 057 618
Autres titres immobilisés			430 000
Prêts, autres immobilisations financières			60 082
TOTAL	6 424 198		2 547 700
TOTAL GENERAL	6 424 198		2 547 700

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations		1 876 400	6 605 415	6 605 415
Autres titres immobilisés			430 000	430 000
Prêts, autres immobilisations financières			60 082	60 082
TOTAL		1 876 400	7 095 498	7 095 498
TOTAL GENERAL		1 876 400	7 095 498	7 095 498

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

### 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	6 090 583	0	6 090 583
Autres immobilisations financières	60 082	60 082	
Débiteurs divers	1 974	1 974	
<b>TOTAL</b>	<b>6 152 639</b>	<b>62 056</b>	<b>6 090 583</b>

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	663	663		
Fournisseurs et comptes rattachés	22 462	22 462		
Impôts sur les bénéfices	12 148	12 148		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Groupe et associés	8 481 817	0		8 481 817
<b>TOTAL</b>	<b>8 517 090</b>	<b>35 273</b>		<b>8 481 817</b>

### 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	1 100			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 01/01/2018 au 31/12/2018

### Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	158 884
Autres immobilisations financières	60 082
Total	218 966

### Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	663
Emprunts et dettes financières diverses	13 570
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 500
Total	21 733

### Eléments 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		514 832	
Créances rattachées à des participations		6 090 583	
Emprunts et dettes financières diverses	8 481 817		

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

### - 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	72 832	670 474
Dont entreprises liées	72 832	670 474

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

##### Engagements donnés

NEANT

##### Engagements reçus

NEANT

#### Liste des filiales et participations

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

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
<b>A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations</b>			
<b>- Participations (10 à 50% du capital détenu)</b>			
- RIVOIR	-33 349	40.00	-15 871
- LE DECISIUM	-168 542	25.00	-170 142
- ILOT 2B NORD	-40 759	20.00	-140 759
- LA CRIQUE	446 155	20.00	445 955
- 164 CAMOINS	602 250	20.00	602 051
- MILAN PREMIUM	5 000	49.00	
- MAZAUDIER	295 437	49.00	367 468
- VVDSA	35 770	49.00	-663 029
- PIERPROVENCE CHAPELLE	805 717	1.00	805 617
- BLANCARDE	174 632	49.00	173 632
- 499 PRADO	-2 781	10.00	-3 781
- ILOT 4A SCCV AVA	-2 278	22.00	-2 432
- BALCON DU BAOU	-126 378	20.00	-127 378
- PIERPROVENCE EUGENIE	846 382	1	846 282
<b>B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations</b>			

## "CEPAC PROMOTION"

Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000 €uros  
Siège social : 13006 MARSEILLE - Place Estrangin Pastré  
Hôtel de la Caisse d'Epargne  
815 052 907 R.C.S MARSEILLE

\* \* \*

### PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE DU 21 JUIN 2019

#### DEUXIÈME DECISION - AFFECTATION DES RESULTATS

L'associée unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 Décembre 2018, de la façon suivante :

Le <b>résultat bénéficiaire</b> de l'exercice, s'élevant à .....	€.	454.349,65
* sera affecté à concurrence de..... au compte <b>Report à Nouveau</b> ( <i>débiteur</i> ),	€.	285.847,00
* sera affecté à concurrence de..... au compte <b>Réserve Légale</b> ,	€.	22.720,00
* sera affecté à concurrence de..... au compte <b>Autres Réserves</b> ,	€.	145.280,00
* sera affecté à concurrence de..... au compte <b>Report à Nouveau</b> ( <i>créditeur</i> ).	€.	502,65

Pour copie certifiée conforme,  
La Présidente :  
CEPAC IMMOBILIER

