

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 23/08/2022 sous le numéro de dépôt 15624

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020		Part N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Net	Net	Net
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	26 790		26 790	516 840	-490 050	-94.82		
Créances rattachées à des participations	5 083 508		5 083 508	6 656 368	-1 572 860	-23.63		
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
<b>Total II</b>	<b>5 110 298</b>		<b>5 110 298</b>	<b>7 173 208</b>	<b>-2 062 910</b>	<b>-28.76</b>		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens	572 324		572 324	572 324			
	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	156 585		156 585	3 652	152 933	NS	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	5 638 488		5 638 488	2 747 832	2 890 656	105.20		
Charges constatées d'avance (3)								
<b>Total III</b>	<b>6 367 397</b>		<b>6 367 397</b>	<b>3 323 808</b>	<b>3 043 589</b>	<b>91.57</b>		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>11 477 696</b>		<b>11 477 696</b>	<b>10 497 016</b>	<b>980 680</b>	<b>9.34</b>		

**CEPAC PROMOTION**  
Société sociale de la Caisse d'Épargne  
Place Esparquin Pasteur 13006 MARSEILLE  
Correspondance : place Félix Barrot  
13006 MARSEILLE  
SIREN 815 052 907 00012

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an 5 083 508  
(3) Dont à plus d'un an

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2021 12	31/12/2020 12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital ( Dont versé : 1 100 000 )	1 100 000	1 100 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Écarts de réévaluation				
	<b>Réserves</b>				
	Réserve légale	110 000	27 387	82 613	301.65
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	599 462	234 447	365 015	155.69
	Report à nouveau				
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	1 361 965	447 628	914 337	204.26
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total I</b>	3 171 427	1 809 462	1 361 965	75.27	
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				
	Emprunts et dettes financières diverses	8 212 096	8 298 543	-86 447	-1.04
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
<b>Dettes d'exploitation</b>					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94 172	20 796	73 376	352.84	
Dettes fiscales et sociales		368 214	-368 214	-100.00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1			
Autres dettes					
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)				
	<b>Total IV</b>	8 306 269	8 687 554	-381 285	-4.39
	Écarts de conversion passif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		11 477 696	10 497 016	980 680	9.34

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

8 306 269 8 687 554

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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			97		97	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			97		97	
<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 *			167 337	175 668	-8 331	-4.74
Impôts, taxes et versements assimilés						
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			0	254	-254	-99.97
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			167 337	175 922	-8 585	-4.88
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			-167 240	-175 922	8 682	4.94
<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	
	31/12/2021	12	31/12/2020	12
			Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)	1 243 502	1 167 944	75 557	6.47
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				
<b>Total V</b>	<b>1 243 502</b>	<b>1 167 944</b>	<b>75 557</b>	<b>6.47</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	111 910	171 947	-60 038	-34.92
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total VI</b>	<b>111 910</b>	<b>171 947</b>	<b>-60 038</b>	<b>-34.92</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>1 131 592</b>	<b>995 997</b>	<b>135 595</b>	<b>13.61</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>964 352</b>	<b>820 075</b>	<b>144 277</b>	<b>17.59</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 100 000	402	1 099 598	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
<b>Total VII</b>	<b>1 100 000</b>	<b>402</b>	<b>1 099 598</b>	<b>NS</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	490 000	401	489 599	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
<b>Total VIII</b>	<b>490 000</b>	<b>401</b>	<b>489 599</b>	<b>NS</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>610 000</b>	<b>1</b>	<b>609 999</b>	<b>NS</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	212 387	372 448	-160 061	-42.98
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 343 599</b>	<b>1 168 346</b>	<b>1 175 252</b>	<b>100.59</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>981 634</b>	<b>720 719</b>	<b>260 915</b>	<b>36.20</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>1 361 965</b>	<b>447 628</b>	<b>914 337</b>	<b>204.26</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

Attestation de présentation des comptes

1 094 590      1 015 621

128 072

OLLIVIER ET ASSOCIES

## DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
AUTRES PARTICIPATIONS	26 790.00	516 840.00	-490 050.00	-94.82
26100000 TITRES DE PARTICIPATIONS	26 790.00	516 840.00	-490 050.00	-94.82
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	5 083 508.38	6 656 368.02	-1572859.64	-23.63
26743000 SCCV 164 CAMOINS	16 105.28	27 807.05	-11 701.77	-42.08
26744000 SCCV LA CRIQUE	5 617.55	5 617.55		
26745000 SCCV ILOT 2B NORD	450 057.74	566 828.74	-116 771.00	-20.60
26746000 SCI LE DECISIUM	236 640.34	406 705.84	-170 065.50	-41.82
26748000 SARL VVD		2 885 052.79	2 885 052.79	NS
26750000 LA BLANCARDE		8 388.24	-8 388.24	NS
26752000 AVA ILOT 4A	5 613.07	278 916.24	-273 303.17	-97.99
26754000 SCCV MAISON FOCH	331 818.86	223 894.47	107 924.39	48.20
26755000 LES BALCONS DU BAOU	-35 802.80	22 773.20	-58 576.00	NS
26756000 SCCV LES 4 CHEMINS	106 467.75	129 687.60	-23 219.85	-17.90
26757000 SCI RIVIERA BEAUVERT	1 490 087.00	1 500 000.00	-9 913.00	-0.66
26758000 SAS MARSEILLE 499 PRADO	209 836.70	208 800.00	1 036.70	0.50
26759000 SCCV LE REDON ST JOSEPH	375 000.00	375 000.00		
26760000 SCCV ADN CLOT BEY	1 892 066.89		1 892 066.89	
26880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR		16 896.30	-16 896.30	NS
<b>Total II</b>	<b>5 110 298.38</b>	<b>7 173 208.02</b>	<b>-2062909.64</b>	<b>-28.76</b>
EN-COURS DE PRODUCTION DE BIENS	572 324.48	572 324.48		
33500000 TRAVAUX EN COURS	572 324.48	572 324.48		
AUTRES CREANCES	156 585.00	3 652.00	152 933.00	NS
40100000 COLLECTIF FOURNISSEURS	3 600.00	3 600.00		
44400000 IMPOT SUR LES SOCIETES	150 085.00		150 085.00	
46720000 CREANCE SUR CESSION TITRES		2.00	-2.00	NS
46730000 CEPAC PARTICIPATIONS	2 850.00		2 850.00	
46780000 REGUL APPORT KS MILAN PREMIUM	50.00	50.00		
DISPONIBILITES	5 638 487.83	2 747 831.66	2890656.17	105.20
51200200 CEPAC CPTÉ 08009739432	5 638 487.83	2 747 831.66	2 890 656.17	105.20
<b>Total III</b>	<b>6 367 397.31</b>	<b>3 323 808.14</b>	<b>3043589.17</b>	<b>91.57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11477695.69</b>	<b>10497016.16</b>	<b>980 679.53</b>	<b>9.34</b>

## DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
CAPITAL	1 100 000.00	1 100 000.00		
10130000 CAPITAL SOCIAL	1 100 000.00	1 100 000.00		
RESERVE LEGALE	110 000.00	27 387.00	82 613.00	301.65
10610000 RESERVE LEGALE	110 000.00	27 387.00	82 613.00	301.65
AUTRES RESERVES	599 462.00	234 447.00	365 015.00	155.69
10680000 AUTRES RESERVES	599 462.00	234 447.00	365 015.00	155.69
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 361 964.75	447 627.93	914 336.82	204.26
<b>Total I</b>	<b>3 171 426.75</b>	<b>1 809 461.93</b>	<b>1361964.82</b>	<b>75.27</b>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	8 212 096.12	8 298 543.23	-86 447.11	-1.04
17147000 SAS MAZAUDIER	9 289.10	19 289.10	-10 000.00	-51.84
17160000 SCCV ADN CLOT BEY		76 447.11	-76 447.11	NS
45510000 CCA CEPAC	8 202 807.02	8 202 807.02		
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	94 171.82	20 796.00	73 375.82	352.84
40100000 COLLECTIF FOURNISSEURS	88 891.82	9 996.00	78 895.82	789.27
40810000 FOURNISSEURS FNP	5 280.00	10 800.00	-5 520.00	-51.11
DETTES FISCALES ET SOCIALES		368 214.00	-368 214.00	-100.00
44400000 IMPOT SUR LES SOCIETES		246 153.00	-246 153.00	NS
44860000 ETAT CHARGES A PAYER		122 061.00	-122 061.00	NS
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	1.00	1.00		
26900000 VERSEMENTS RESTANTS SUR TITRES	1.00	1.00		
<b>Total IV</b>	<b>8 306 268.94</b>	<b>8 687 554.23</b>	<b>-381 285.29</b>	<b>-4.39</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11477695.69</b>	<b>10497016.16</b>	<b>980 679.53</b>	<b>9.34</b>

## DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2021 12	31/12/2020 12	Euros	%
<b>Chiffre d'affaires NET</b>				
AUTRES PRODUITS	97.10		97.10	
75800000 PDTS DIVERS GESTION COURANTE	97.10		97.10	
<b>Total des Produits d'exploitation</b>	97.10		97.10	
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	167 337.30	175 668.22	-8 330.92	-4.74
60400000 FRAIS A REFACTURER		250.00	-250.00	NS
61800000 REFACT. INTRA-GROUPE	124 871.16	130 704.00	-5 832.84	-4.46
62260000 HONORAIRES	40 324.10	41 587.00	-1 262.90	-3.04
62270000 FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX	45.20	218.87	-173.67	-79.35
62780000 FRAIS ET SERVICES BANCAIRES	2 096.84	2 908.35	-811.51	-27.90
AUTRES CHARGES	0.07	253.90	-253.83	-99.97
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION	0.07	253.90	-253.83	-99.97
<b>Total des Charges d'exploitation</b>	167 337.37	175 922.12	-8 584.75	-4.88
<b>Résultat d'exploitation</b>	-167 240.27	-175 922.12	8 681.85	4.94
PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATIONS	1 243 501.64	1 167 944.48	75 557.16	6.47
76150000 REVENUS DES COMPTES COURANTS	148 911.55	152 323.85	-3 412.30	-2.24
76170000 REV CRÉANCES RATTACHÉES À PART	1 094 590.09	1 015 620.63	78 969.46	7.78
<b>Total des Produits financiers</b>	1 243 501.64	1 167 944.48	75 557.16	6.47
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	111 909.62	171 947.43	-60 037.81	-34.92
66150000 INTERETS DES COMPTES COURANTS		7 156.96	-7 156.96	NS
66400000 PERTES / CREANCES LIEES A PART	95 021.59	128 071.58	-33 049.99	-25.81
66800000 AUTRES CHARGES FINANCIERES	16 888.03	36 718.89	-19 830.86	-54.01
<b>Total des Charges financières</b>	111 909.62	171 947.43	-60 037.81	-34.92
<b>Résultat financier</b>	1 131 592.02	995 997.05	135 594.97	13.61
<b>Résultat courant avant impôts</b>	964 351.75	820 074.93	144 276.82	17.59
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS EN CAPITAL	1 100 000.00	402.00	1099598.00	NS
77560000 PDT CESSION ELEMENT FINANCIER	1 100 000.00	402.00	1 099 598.00	NS
<b>Total des Produits exceptionnels</b>	1 100 000.00	402.00	1099598.00	NS
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL	490 000.00	401.00	489 599.00	NS
67560000 VNC IMMOB CEDEE	490 000.00	401.00	489 599.00	NS
<b>Total des Charges exceptionnelles</b>	490 000.00	401.00	489 599.00	NS
<b>Résultat exceptionnel</b>	610 000.00	1.00	609 999.00	NS
IMPOTS SUR LES BENEFICES	212 387.00	372 448.00	-160 061.00	-42.98
69500000 IMPOT SUR LES SOCIETES	212 387.00	372 448.00	-160 061.00	-42.98



## "CEPAC PROMOTION"

Société par Actions Simplifiée au Capital de 1.100.000 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 21 JUIN 2022

Ce présent jour, à 14 H, par « teams » dans le cadre du respect de la situation sanitaire liée au COVID 19, la **CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC**, Société Anonyme Coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, régie par les Articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, au Capital de 1 100 000 000 Euros, dont le siège social est situé à : 13006 MARSEILLE - Hôtel de la Caisse d'Épargne - Place Estrangin Pastré, immatriculée au R.C.S de MARSEILLE, sous le N° 775 559 404,

Représentée par Monsieur Hervé d'Harcourt, Membre du Directoire Pôle Ressources.

Propriétaire de la totalité des 1.100 actions de 1.000 Euros chacune, composant le capital social de la Société "CEPAC PROMOTION" et donc Associée Unique de ladite société.

#### **I - A PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le **31 décembre 2021** et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé ont été établis par la Société CEPAC IMMOBILIER, Présidente,
- les comptes annuels de l'exercice et les rapports de gestion ont été adressés à l'associée unique dans les cinq mois de la clôture dudit exercice,
- l'inventaire a été tenu à la disposition de l'associée unique, au siège social, dans le même délai,
- les rapports du Commissaire aux Comptes ont été tenus à la disposition de l'associée unique, au siège social, dans le délai légal.

La Société "KPMG AUDIT", Commissaire aux Comptes de la société, a été régulièrement avertie de la prise des présentes décisions, suivant mail, en date du 20 juin 2022.

La Présidente relate, dans son rapport, les opérations qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

#### **II - A PRIS LES DÉCISIONS SUIVANTES RELATIVES A :**

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le **31 décembre 2021**,
- Affectation des résultats,
- Quitus à la Présidente,
- Approbation, s'il y a lieu, des opérations visées par les articles L 227-10 et suivants du Code de Commerce,
- Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes à la société KPMG,
- Pouvoirs à conférer pour l'exécution des formalités légales,

## PREMIÈRE DÉCISION

L'Associée Unique, connaissance prise des rapports de gestion et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le **31 décembre 2021**, tels qu'ils lui ont été présentés. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

## DEUXIÈME DÉCISION

L'Associée Unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le **31 décembre 2021**, de la façon suivante :

Le **résultat bénéficiaire** de l'exercice,

S'élevant à .....€. 1 361 965

\*sera affecté à concurrence de .....€. 1 361 965

Au compte **Autres Réserves**.

Le compte **Autres Réserves** passe de 599 462 € € à **1 961 427 €**.

## TROISIÈME DECISION

L'Associée Unique donne quitus entier et définitif de sa gestion à la Présidente au cours de l'exercice écoulé.

## QUATRIÈME DECISION

Conformément aux dispositions de l'article L 227-10 et suivants du Code de Commerce l'Associée Unique approuve les opérations intervenues au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles sont mentionnées en annexe des présentes.

## CINQUIEME DECISION

L'Associée Unique renouvelle le mandat des Commissaires aux comptes à la société KPMG S.A., société anonyme au capital de 5.497.100 EUR, dont le siège social est situé Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex et dont le numéro unique d'identification est 775 726 417 R.C.S. Nanterre, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la société, pour une durée de six exercices.

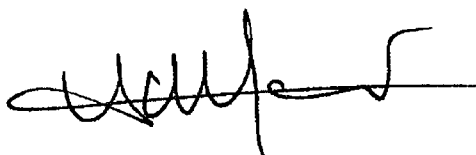
## SIXIEME RESOLUTION

L'Associée Unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité et autres qu'il appartiendra.

\*\*\*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et répertorié sur le registre des décisions.

**La Caisse d'Épargne CEPAC**  
**M. Hervé D'HARCOURT**





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 2021  
CEPAC Promotion S.A.S.  
Hôtel de la Caisse d'Épargne - Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille  
*Ce rapport contient 14 pages*  
Référence : PLS-222-428

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à direccoir 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 et du Centre

**Siège social :**  
KPMG S.A.  
Tour Echo  
2 avenue Gambetta  
92088 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 2021

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 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directeur 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 et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Egho  
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

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, 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.441-6 du code de commerce.

### **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 20 juin 2022

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Pierre-Laurent Soubra  
Associé

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	<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	26 790		26 790	516 840	-490 050	-94.82	
Créances rattachées à des participations	5 083 508		5 083 508	6 656 368	-1 572 860	-23.63	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
<b>Total II</b>	<b>5 110 298</b>		<b>5 110 298</b>	<b>7 173 208</b>	<b>-2 062 910</b>	<b>-28.76</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens	572 324		572 324	572 324		
	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	156 585		156 585	3 652	152 933	NS
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	5 638 488		5 638 488	2 747 832	2 890 656	105.20	
Charges constatées d'avance (3)							
<b>Total III</b>	<b>6 367 397</b>		<b>6 367 397</b>	<b>3 323 808</b>	<b>3 043 589</b>	<b>91.57</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>11 477 696</b>		<b>11 477 696</b>	<b>10 497 016</b>	<b>980 680</b>	<b>9.34</b>	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

5 083 508

## BILAN PASSIF

<b>PASSIF</b>		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1			
		31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	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	110 000	27 387	82 613	301.65		
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves	599 462	234 447	365 015	155.69		
	Report à nouveau						
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	1 361 965	447 628	914 337	204.26		
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	<b>3 171 427</b>	<b>1 809 462</b>	<b>1 361 965</b>	<b>75.27</b>			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	<b>Total II</b>						
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges						
	<b>Total III</b>						
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants						
	Emprunts et dettes financières diverses	8 212 096	8 298 543	-86 447	-1.04		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
<b>Dettes d'exploitation</b>							
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94 172	20 796	73 376	352.84			
Dettes fiscales et sociales		368 214	-368 214	-100.00			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	1	1					
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (I)						
	<b>Total IV</b>	<b>8 306 269</b>	<b>8 687 554</b>	<b>-381 285</b>	<b>-4.39</b>		
	Ecart de conversion passif (V)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>11 477 696</b>	<b>10 497 016</b>	<b>980 680</b>	<b>9.34</b>		

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

8 306 269      8 687 554

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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			97		97	
Autres produits						
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			97		97	
<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 *			167 337	175 668	-8 331	-4.74
Impôts, taxes et versements assimilés						
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			0	254	-254	-99.97
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			167 337	175 922	-8 585	-4.88
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			-167 240	-175 922	8 682	4.94
<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	
	31/12/2021	31/12/2020	Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)	1 243 502	1 167 944	75 557	6.47
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				
<b>Total V</b>	<b>1 243 502</b>	<b>1 167 944</b>	<b>75 557</b>	<b>6.47</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	111 910	171 947	-60 038	-34.92
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total VI</b>	<b>111 910</b>	<b>171 947</b>	<b>-60 038</b>	<b>-34.92</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>1 131 592</b>	<b>995 997</b>	<b>135 595</b>	<b>13.61</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>964 352</b>	<b>820 075</b>	<b>144 277</b>	<b>17.59</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 100 000	402	1 099 598	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
<b>Total VII</b>	<b>1 100 000</b>	<b>402</b>	<b>1 099 598</b>	<b>NS</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	490 000	401	489 599	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
<b>Total VIII</b>	<b>490 000</b>	<b>401</b>	<b>489 599</b>	<b>NS</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>610 000</b>	<b>1</b>	<b>609 999</b>	<b>NS</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	212 387	372 448	-160 061	-42.98
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 343 599</b>	<b>1 168 346</b>	<b>1 175 252</b>	<b>100.59</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>981 634</b>	<b>720 719</b>	<b>260 915</b>	<b>36.20</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>1 361 965</b>	<b>447 628</b>	<b>914 337</b>	<b>204.26</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

Attestation de présentation des comptes

1 094 590    1 015 621  
128 072

OLLIVIER ET ASSOCIES

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 11 477 695.69 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 1 361 964.75 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, CEPAC Promotion est sortie de l'opération Valle Verte Développement. La cession des titres de participation a générée une plus-value de 610 000€.

#### Conséquences de l'événement Covid-19 : IMPACT NON SIGNIFICATIF

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise.

### 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.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

2014-03 et des règlements ANC 2018-07 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**

Les travaux en cours inscrits à l'actif du bilan pour un montant de 572 324 euros correspondent à des frais d'études liés à l'obtention d'un permis de construire et à la réalisation d'une opération de promotion immobilière sur l'Ile de la Réunion (terrain des Bons Enfants).

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

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	7 173 208		4 760 398
<b>TOTAL</b>	7 173 208		4 760 398
<b>TOTAL GENERAL</b>	7 173 208		4 760 398

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations		6 823 308	5 110 298	5 110 298
<b>TOTAL</b>		6 823 308	5 110 298	5 110 298
<b>TOTAL GENERAL</b>		6 823 308	5 110 298	5 110 298

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

### 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	5 083 508	5 083 508	
Impôts sur les bénéfices	150 085	150 085	
Débiteurs divers	6 500	6 500	
<b>TOTAL</b>	<b>5 240 093</b>	<b>5 240 093</b>	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	9 289	9 289		
Fournisseurs et comptes rattachés	94 172	94 172		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Groupe et associés	8 202 807	8 202 807		
<b>TOTAL</b>	<b>8 306 269</b>	<b>8 306 269</b>		

Les créances rattachées à des participations sont liées à des avances consenties et/ou des remontées de fonds propre; n'ayant pas d'échéance contractuelle, elles ont été positionnées à moins d'un an.

### 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 01/01/2021 au 31/12/2021

**Produits à recevoir**

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 280
Total	5 280

**Eléments relevant de plusieurs postes au bilan**

(Code du Commerce Art. R 123-181)

**- 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	111 910	1 243 502

**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**

**Engagements financiers**

**Engagements donnés**

Autres engagements donnés :		450 000
SCCV Le Redon Saint Joseph -	450 000	
Caution solidaire emprunt CEPAC		
Total (1)		450 000

**Engagements reçus**

NEANT

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

**Liste des filiales et participations**

(Code du Commerce Art. L.233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

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>			
- LE DECISIUM	106 980	25.00	105 381
- ILOT 2B NORD	24 143	20.00	-75 857
- LA CRIQUE	200	20.00	
- 164 CAMOINS	-14 301	20.00	-14 500
- MILAN PREMIUM	1 036 834	49.00	
- MAZAUDIER	59 311	49.00	23 896
- 499 PRADO	1 843 463	10.00	2 144 009
- ILOT 4A SCCV AVA	305 423	22.00	304 423
- BALCON DU BAOU	382 619	20.00	381 619
- CLOT BEY	-130 950	20.00	-140 950
- LES 4 CHEMINS	754 642	15	753 642
- MAISON FOCH	334 696	20	333 696
- RIVIERA BEAUVERT	-107 026	25	-108 626
- REDON ST JOSEPH	-8 722	15	-9 722
<b>B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations</b>			

Les données indiquées ci-dessus sont celles du 31/12/2021.

**"CEPAC PROMOTION"**  
Société par Actions Simplifiée au Capital de 1.100.000 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 21 JUIN 2022**

Ce présent jour, à 14 H, par « teams » dans le cadre du respect de la situation sanitaire liée au COVID 19, la **CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC**, Société Anonyme Coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, régie par les Articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, au Capital de 1 100 000 000 Euros, dont le siège social est situé à : 13006 MARSEILLE - Hôtel de la Caisse d'Épargne - Place Estrangin Pastré, immatriculée au R.C.S de MARSEILLE, sous le N° 775 559 404,

Représentée par Monsieur Hervé d'Harcourt, Membre du Directoire Pôle Ressources.

Propriétaire de la totalité des 1.100 actions de 1.000 Euros chacune, composant le capital social de la Société "CEPAC PROMOTION" et donc Associée Unique de ladite société.

**I - A PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le **31 décembre 2021** et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé ont été établis par la Société CEPAC IMMOBILIER, Présidente,
- les comptes annuels de l'exercice et les rapports de gestion ont été adressés à l'associée unique dans les cinq mois de la clôture dudit exercice,
- l'inventaire a été tenu à la disposition de l'associée unique, au siège social, dans le même délai,
- les rapports du Commissaire aux Comptes ont été tenus à la disposition de l'associée unique, au siège social, dans le délai légal.

La Société "KPMG AUDIT", Commissaire aux Comptes de la société, a été régulièrement avertie de la prise des présentes décisions, suivant mail, en date du 20 juin 2022.

La Présidente relate, dans son rapport, les opérations qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

**II - A PRIS LES DÉCISIONS SUIVANTES RELATIVES A :**

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le **31 décembre 2021**,
- Affectation des résultats,
- Quitus à la Présidente,
- Approbation, s'il y a lieu, des opérations visées par les articles L 227-10 et suivants du Code de Commerce,
- Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes à la société KPMG,
- Pouvoirs à conférer pour l'exécution des formalités légales,

## PREMIÈRE DÉCISION

L'Associée Unique, connaissance prise des rapports de gestion et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le **31 décembre 2021**, tels qu'ils lui ont été présentés. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

## DEUXIÈME DÉCISION

L'Associée Unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le **31 décembre 2021**, de la façon suivante :

Le **résultat bénéficiaire** de l'exercice,

S'élevant à .....€. 1 361 965

\*sera affecté à concurrence de .....€. 1 361 965

Au compte **Autres Réserves**.

Le compte **Autres Réserves** passe de 599 462 € € à **1 961 427 €**.

## TROISIÈME DECISION

L'Associée Unique donne quitus entier et définitif de sa gestion à la Présidente au cours de l'exercice écoulé.

## QUATRIÈME DECISION

Conformément aux dispositions de l'article L 227-10 et suivants du Code de Commerce l'Associée Unique approuve les opérations intervenues au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles sont mentionnées en annexe des présentes.

## CINQUIEME DECISION

L'Associée Unique renouvelle le mandat des Commissaires aux comptes à la société KPMG S.A., société anonyme au capital de 5.497.100 EUR, dont le siège social est situé Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex et dont le numéro unique d'identification est 775 726 417 R.C.S. Nanterre, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la société, pour une durée de six exercices.

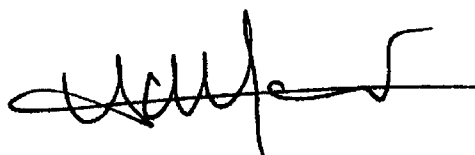
## SIXIEME RESOLUTION

L'Associée Unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité et autres qu'il appartiendra.

\*\*\*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et répertorié sur le registre des décisions.

**La Caisse d'Épargne CEPAC**  
**M. Hervé D'HARCOURT**



## "CEPAC PROMOTION"

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.100.000 Euros  
Siège social : 13006 MARSEILLE – Place Estrangin Pastré  
Hôtel de la Caisse d'Epargne  
815 052 907 R.C.S MARSEILLE

\* \* \*

<p style="text-align: center;"><b>RAPPORT DE GESTION</b> <b>SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE</b> <b>CLOS LE 31 DECEMBRE 2021</b></p>
--

Cher actionnaire,

En application de la Loi et des statuts de notre société, nous avons établi le présent rapport pour vous rendre compte de notre gestion, et vous donner tous renseignements sur les opérations de ***l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2021.***

Vous aurez à vous prononcer sur l'approbation des comptes et sur les questions portées à l'ordre du jour de réunion à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

Nous vous précisons que les états financiers qui vous sont présentés ne comportent aucune modification, que ce soit au niveau de la présentation des comptes ou à celui des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

Les résolutions qui seront soumises à votre vote ont été portées à votre connaissance en temps utile ; nous n'avons enregistré à ce jour, aucune remarque les concernant.

### **1 ELEMENTS FINANCIERS DE L'EXERCICE ECOULE :**

#### ***1.1 Les grandes lignes du bilan :***

L'actif immobilisé s'élève à **5 110 298 €**. Il comprend les Autres participations pour **26 790 €** et des Créances rattachées à des participations pour **5 083 508 €**.

L'actif circulant s'élève à **6 367 397 €uros** et comprend des Autres Créances pour **156 585 €**, des en-cours de productions de biens pour **572 324 €** et des disponibilités pour **5 638 488 €**.

Les capitaux propres s'élèvent à **3 171 427 €** et comprennent le capital social pour **1.100.000 €**, les réserves légales pour **110 000 €**, les Autres réserves pour **599 462 €** et le bénéfice de l'exercice pour **1 361 965 €**.

Les dettes s'élèvent à **8 306 269 €**, avec des Emprunts et dettes financières pour un montant de **8 212 096 €**, des dettes fournisseurs pour un montant de **94 172 €**, et des Dettes sur immobilisations pour un montant de **1 €**.

Le total du bilan s'élève à **11 477 696 Euros**.

**1.2 Les grandes lignes du compte de résultat :**

Les produits d'exploitation s'élèvent à **97 €**.

Les Charges d'exploitation s'élèvent à **167 337 €**

Les produits financiers s'élèvent à **1 243 502 €**

Les intérêts et charges assimilés s'élèvent à **111 910 €**

Le résultat exceptionnel est de **610 000 €**

L'impôt sur les sociétés s'élève à **212 387 €**

Le résultat net de l'exercice se solde par un **bénéfice de 1 361 965 Euros**.

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir :

- un **bénéfice** de : ..... €. 1 361 965

Nous vous demandons de bien vouloir les approuver et vous en proposons l'affectation suivante :

Le **résultat bénéficiaire** de l'exercice,  
S'élevant à .....€. 1 361 965

\*sera affecté à concurrence de .....€. 1 361 965  
Au compte **Autres Réserves**.

Le compte **Autres Réserves** passe de 599 462 € à **1 961 427 €**.

Après vous être prononcés sur cette affectation, nous vous demandons, s'il y a lieu, de bien vouloir donner quitus entier et définitif de sa gestion au Président au cours de l'exercice écoulé.

□

Conformément aux dispositions de l'article 243 du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividende au titre des trois derniers exercices sociaux.

□

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense, au titre des dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

□

**- INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS (Art. D 441-6 du Code de Commerce) :**

CEPAC PROMOTION

31/12/2021

Tableaux délais de paiements fournisseurs et clients  
Article D 441-4 du Code de commerce

	Article D. 441-II : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au						Article D. 441-II : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées	0					4	0					0
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	603€ TTC	603€ TTC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pourcentage du montant total des achats HT ou TTC de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,40%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais légaux					

□

En application des dispositions des articles L 227-10 et suivants du Code de Commerce, nous vous informons que les opérations ou conventions visées auxdits articles, intervenues, poursuivies ou exécutées au cours de l'exercice écoulé entre la société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote, directement ou par personne interposée, ont été portées à votre connaissance.

Votre Commissaire aux Comptes relate, par ailleurs, dans son rapport sur les comptes annuels, l'accomplissement de la mission qui lui est dévolue par la Loi.

□

## **2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE :**

Dans le cadre de notre activité de promotion immobilière, CEPAC PROMOTION n'est pas entrée au tour de table de nouvelle participation sur l'exercice

Dans le cadre de notre activité de promotion immobilière, les prises de participations suivantes ont fait l'objet de remontées de Fonds propres et/ou de Marges :

### **SCI LE DECISIUM :**

- Premières remontées de marge en 2021 pour 125k€ sur un total prévisionnel attendu de 517k€ (maturité S1 2023), soit, au 31/12/2021, une marge remontée à hauteur de 24% de l'attendu final.

### **ILOT 2B NORD :**

- Premières remontées de fonds propres 2021 pour 100k€ sur un total libéré de 640k€, soit 15% des fonds propres remontés au 31/12/2021.

### **SCCV MILAN PREMIUM :**

- Marge de 502k€ perçue en 2021
- Opération clôturée, marge finale de 504k€ et TRI de l'opération 63.9%

### **VALLEE VERTE DEVELOPPEMENT :**

- Sortie de l'opération en fin d'exercice via cession des parts CEPAC PROMOTION pour 4 520k€. Cette cession génère un résultat exceptionnel de +610 K€.
- TRI de l'opération 7.7%

### **SCCV ILOT 4A – AVA :**

- Remontée de 352k€ de marge en 2021
  - Total de marge perçu au 31/12/2021 : 577,5k€
- TRI prévisionnel de l'opération : 31%

### **SCCV LES BALCONS DU BAOU :**

- Première remontée de marge pour 298k€
  - Marge initiale attendue 207k€
- Tri prévisionnel de l'opération : 54.5%

### **SCCV ADN CLOT BEY**

- Versement de 2m€ de fonds propres en fin d'exercice

Par ailleurs, il est précisé que l'évènement COVID-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise sur les comptes au 31/12/2021.

### **3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE**

#### **SCCV ADN CLOT BEY**

- Découpage de l'opération en 2 SCCVs :
  - La SCCV ADN CLOT BEY sera détenue par
    - 75% PITCH
    - 20% CEPAC PROMOTION
    - 05%PROGEREAL
  - La nouvelle SCCV (avenir T3/T4 2022 – ADN BORELY) qui achètera 1 des 3 fonciers de l'opération, sera détenue par :
    - 75% PROGEREAL
    - 20% CEPAC PROMOTION
    - 05% PITCH

#### **4. PERSPECTIVES 2022/2023 :**

Le sourcing de nouvelles opérations de promotion immobilière et/ou de marchands de biens reste un objectif prioritaire pour CEPAC Promotion.

#### **- ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT :**

Aucune activité n'est à signaler.

□

En conséquence de ce qui vient de vous être exposé, nous vous demandons de bien vouloir vous prononcer sur les résolutions qui vous ont été soumises.

**LE PRESIDENT  
CEPAC IMMOBILIER**

  
**SAS CEPAC PROMOTION**  
Siège social: Hôtel de la Caisse d'Epargne  
place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE  
Correspondance: 4, place Félix Barret  
13006 MARSEILLE  
SIRET. 815 052 907 00012



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 2021  
CEPAC Promotion S.A.S.  
Hôtel de la Caisse d'Épargne - Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille  
*Ce rapport contient 14 pages*  
Référence : PLS-222-428

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directeur 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 et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Echo  
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 2021

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 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à direction 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 et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Ego  
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

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, 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.441-6 du code de commerce.

### **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 20 juin 2022

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Pierre-Laurent Soubra  
Associé

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (1)						
ACTIF IMMOBILISÉ	<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	26 790		26 790	516 840	-490 050	-94.82	
Créances rattachées à des participations	5 083 508		5 083 508	6 656 368	-1 572 860	-23.63	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
<b>Total II</b>	<b>5 110 298</b>		<b>5 110 298</b>	<b>7 173 208</b>	<b>-2 062 910</b>	<b>-28.76</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens	572 324		572 324	572 324		
	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	156 585		156 585	3 652	152 933	NS
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	5 638 488		5 638 488	2 747 832	2 890 656	105.20	
Charges constatées d'avance (3)							
<b>Total III</b>	<b>6 367 397</b>		<b>6 367 397</b>	<b>3 323 808</b>	<b>3 043 589</b>	<b>91.57</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>11 477 696</b>		<b>11 477 696</b>	<b>10 497 016</b>	<b>980 680</b>	<b>9.34</b>	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an 5 083 508

(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

PASSIF		Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
				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	110 000	27 387	82 613	301.65
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	599 462	234 447	365 015	155.69
	Report à nouveau				
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	1 361 965	447 628	914 337	204.26
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	<b>Total I</b>	3 171 427	1 809 462	1 361 965	75.27
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 (1)	<b>Dettes financières</b>				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	8 212 096	8 298 543	-86 447	-1.04
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
<b>Dettes d'exploitation</b>					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94 172	20 796	73 376	352.84	
Dettes fiscales et sociales		368 214	-368 214	-100.00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1			
Autres dettes					
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	<b>Total IV</b>	8 306 269	8 687 554	-381 285	-4.39
	Ecart de conversion passif (V)				
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	11 477 696	10 497 016	980 680	9.34

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

8 306 269 8 687 554

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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			97			97	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			97			97	
<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 *			167 337	175 668		-8 331	-4.74
Impôts, taxes et versements assimilés							
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			0	254		-254	-99.97
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			167 337	175 922		-8 585	-4.88
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			-167 240	-175 922		8 682	4.94
<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	
	31/12/2021	12	31/12/2020	12
			Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)	1 243 502	1 167 944	75 557	6.47
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				
<b>Total V</b>	<b>1 243 502</b>	<b>1 167 944</b>	<b>75 557</b>	<b>6.47</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	111 910	171 947	-60 038	-34.92
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total VI</b>	<b>111 910</b>	<b>171 947</b>	<b>-60 038</b>	<b>-34.92</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>1 131 592</b>	<b>995 997</b>	<b>135 595</b>	<b>13.61</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>964 352</b>	<b>820 075</b>	<b>144 277</b>	<b>17.59</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 100 000	402	1 099 598	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
<b>Total VII</b>	<b>1 100 000</b>	<b>402</b>	<b>1 099 598</b>	<b>NS</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	490 000	401	489 599	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
<b>Total VIII</b>	<b>490 000</b>	<b>401</b>	<b>489 599</b>	<b>NS</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>610 000</b>	<b>1</b>	<b>609 999</b>	<b>NS</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	212 387	372 448	-160 061	-42.98
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 343 599</b>	<b>1 168 346</b>	<b>1 175 252</b>	<b>100.59</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>981 634</b>	<b>720 719</b>	<b>260 915</b>	<b>36.20</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>1 361 965</b>	<b>447 628</b>	<b>914 337</b>	<b>204.26</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

Attestation de présentation des comptes

1 094 590

1 015 621

128 072

OLLIVIER ET ASSOCIES

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 11 477 695.69 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 1 361 964.75 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

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

Au cours de l'exercice, CEPAC Promotion est sortie de l'opération Valle Verte Développement. La cession des titres de participation a générée une plus-value de 610 000€.

#### **Conséquences de l'événement Covid-19 : IMPACT NON SIGNIFICATIF**

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise.

### **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.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

2014-03 et des règlements ANC 2018-07 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**

Les travaux en cours inscrits à l'actif du bilan pour un montant de 572 324 euros correspondent à des frais d'études liés à l'obtention d'un permis de construire et à la réalisation d'une opération de promotion immobilière sur l'île de la Réunion (terrain des Bons Enfants).

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

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	7 173 208		4 760 398
<b>TOTAL</b>	7 173 208		4 760 398
<b>TOTAL GENERAL</b>	7 173 208		4 760 398

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations		6 823 308	5 110 298	5 110 298
<b>TOTAL</b>		6 823 308	5 110 298	5 110 298
<b>TOTAL GENERAL</b>		6 823 308	5 110 298	5 110 298

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

### 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	5 083 508	5 083 508	
Impôts sur les bénéfices	150 085	150 085	
Débiteurs divers	6 500	6 500	
<b>TOTAL</b>	<b>5 240 093</b>	<b>5 240 093</b>	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	9 289	9 289		
Fournisseurs et comptes rattachés	94 172	94 172		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Groupe et associés	8 202 807	8 202 807		
<b>TOTAL</b>	<b>8 306 269</b>	<b>8 306 269</b>		

Les créances rattachées à des participations sont liées à des avances consenties et/ou des remontées de fonds propre; n'ayant pas d'échéance contractuelle, elles ont été positionnées à moins d'un an.

### 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 01/01/2021 au 31/12/2021

**Produits à recevoir**

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 280
Total	5 280

**Eléments relevant de plusieurs postes au bilan**

(Code du Commerce Art. R 123-181)

**- 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	111 910	1 243 502

**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**

**Engagements financiers**

**Engagements donnés**

Autres engagements donnés :		450 000
SCCV Le Redon Saint Joseph -	450 000	
Caution solidaire emprunt CEPAC		
Total (1)		450 000

**Engagements reçus**

NEANT

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

**Liste des filiales et participations**

(Code du Commerce Art. L. 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

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>			
- LE DECISIUM	106 980	25.00	105 381
- ILOT 2B NORD	24 143	20.00	-75 857
- LA CRIQUE	200	20.00	
- 164 CAMOINS	-14 301	20.00	-14 500
- MILAN PREMIUM	1 036 834	49.00	
- MAZAUDIER	59 311	49.00	23 896
- 499 PRADO	1 843 463	10.00	2 144 009
- ILOT 4A SCCV AVA	305 423	22.00	304 423
- BALCON DU BAOU	382 619	20.00	381 619
- CLOT BEY	-130 950	20.00	-140 950
- LES 4 CHEMINS	754 642	15	753 642
- MAISON FOCH	334 696	20	333 696
- RIVIERA BEAUVERT	-107 026	25	-108 626
- REDON ST JOSEPH	-8 722	15	-9 722
<b>B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations</b>			

Les données indiquées ci-dessus sont celles du 31/12/2021.