

LCS YACHTING VILLAGE

SASU au capital de 250 000 €

**Siège social : 46 quai François Mitterrand
13600 LA CIOTAT**

84096878800017

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31/12/2021

A l'associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SASU LCS YACHTING VILLAGE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par votre Président le 31/05/2022 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 SASU LCS YACHTING VILLAGE 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 01/01/2021 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

SIÈGE SOCIAL :

Immeuble "Le Galion"
15, bd Augustin Cieussa
13007 MARSEILLE
Tél. : 04 91 52 28 38
Fax : 04 91 31 40 69
prov.med.audit@wanadoo.fr

Immeuble "Le Jean Jaurès"
58 bis, avenue Jean Jaurès
30900 NIMES
Tél. : 04 66 64 08 32
Fax : 04 66 62 92 19
prov.med.audit.30@wanadoo.fr

Immeuble "Le Provençal"
22, allée de Provence
04100 MANOSQUE
Tél. : 04 92 72 19 52
Fax : 04 92 87 81 70
prov.med.audit04@wanadoo.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



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, notamment pour ce qui concerne :

- Les immobilisations
- Le contrat de promotion immobilière pour le compte de LCS YACHTING VILLAGE signé avec la CIOTAT SHIPYARDS
- La prise en compte de la convention de Délégation de Service Public signée avec la Métropole Aix-Marseille sous la forme d'une concession de travaux et de service public d'une durée de 30 ans portant sur le financement, la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation d'un « cluster industriel » tourné vers le Yachting.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'actionnaire.

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 SASU LCS YACHTING VILLAGE 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Marseille, le 2 Juin 2022

Le Commissaire aux comptes
Provence Méditerranée Audit
Représentée par Jean AYEL

PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT
Jean AYEL & Associés
S.A.R.L au capital de 250.000 €
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
15, bd Augustin Cieusse - 13007 MARSEILLE
Tél. 04 91 52 28 38 - Fax 04 91 31 40 69
Mel : prov.med.audit@wanadoo.fr
Siret 301 592 556 00015

Annexe Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.

ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

LCS YACHTING VILLAGE

46 quai François Mitterrand
13600 LA CIOTAT



www.semaphores.fr

Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Rapport de présentation des comptes	2
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7
Annexe	8
<i>Règles et méthodes comptables</i>	9
<i>Notes sur le bilan</i>	16
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	22

Etats de synthèse des comptes



Rapport de présentation des comptes

COMPTE-RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société SASU LCS YACHTING VILLAGE relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 23/10/2018, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des Experts-Comptables.

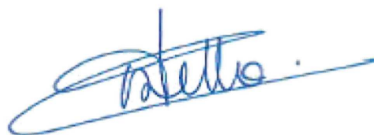
Ces comptes annuels sont joints au présent compte-rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	10 078 111
Chiffre d'affaires	537 100
Résultat net comptable (Perte)	-55 264

Ces comptes étant soumis au contrôle légal d'un commissaire aux comptes, ils ne donnent pas lieu à l'émission d'une attestation dans les termes prévus par nos normes professionnelles.

Le lecteur pourra se référer, pour obtenir une opinion sur ces comptes, au rapport émis par le commissaire aux comptes.

Fait à MARSEILLE
Le 20/04/2022



CASTELLA Delphine
Expert-Comptable

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	74 560	46 932	27 629	42 541
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	2 600	1 121	1 479	1 999
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	4 500	4 500		783
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	9 957 573	318 058	9 639 515	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				6 454 268
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	10 039 234	370 611	9 668 623	6 499 592
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	164 075		164 075	66 538
Autres créances	74 145		74 145	995 072
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	170 612		170 612	772 429
Charges constatées d'avance (3)	656		656	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	409 488		409 488	1 834 039
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	10 448 722	370 611	10 078 111	8 333 631
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	250 000	250 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-118 794	-79 935
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-55 264	-38 858
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	75 942	131 206
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	8 000 000	8 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 770 496	192 632
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	130 436	1 940
Dettes fiscales et sociales	28 601	603
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8 986	7 250
Produits constatés d'avance	63 650	
TOTAL DETTES	10 002 169	8 202 424
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	10 078 111	8 333 631
(1) Dont à plus d'un an (a)	9 162 027	8 000 000
(1) Dont à moins d'un an (a)	840 142	202 424
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	537 100		537 100	8 587
Chiffre d'affaires net	537 100		537 100	8 587
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			537 100	8 587
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			100 709	25 286
Impôts, taxes et versements assimilés			1 575	5 227
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			334 274	16 932
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			51 058	
Total charges d'exploitation (II)			487 616	47 446
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			49 485	-38 858
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			104 719	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			104 719	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-104 719	
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-55 235	-38 858

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	29	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	29	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-29	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	537 100	8 587
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	592 364	47 446
BENEFICE OU PERTE	-55 264	-38 858
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe



- ANNEXE -
=====

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. PRÉSENTATION

La SASU LCS Yachting Village a été créée et immatriculée le 8 juillet 2018, suite à la décision du Conseil d'administration de la SPL La Ciotat Shipyards son actionnaire unique, en date du 24 avril 2018.

La société a pour objet la création et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié au développement d'un « cluster » industriel tourné vers le yachting sur le terrain dit « zone des Calanques » situé sur le territoire de la commune de la Ciotat et dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire.

L'opération est réalisée dans le cadre d'un contrat de Délégation de Service Public passé entre la Métropole Aix-Marseille-Provence (elle-même actionnaire de la SPL La Ciotat Shipyards) et la SASU LCS Yachting.

Son capital social s'élève à 250 000 euros et a été intégralement libéré :

- Le 25 mai 2018 pour 100 000 €
- Le 16 octobre 2020 par intégration de l'avance en compte courant d'associé de 150 000 €

II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Mise en service du village d'entreprise :

L'année 2021 a été marquée par la réception et la mise en service des trois bâtiments du Village d'entreprises.

L'ensemble des locaux est occupé.

Conséquences de l'évènement COVID 19

L'évènement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'évènement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Autres informations relatives aux risques climatiques

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la Société précise que les états financiers de la Société arrêtés au 31/12/2021 ne sont pas impactés par des décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

III. CHANGEMENT DE MÉTHODE D'ÉVALUATION

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IV. CHANGEMENT DE MÉTHODE DE PRÉSENTATION

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

V. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE :

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

A la date d'arrêté des comptes des états financiers au 31/12/2021, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause d'une part la capacité de l'entité à

Règles et méthodes comptables

poursuivre son exploitation et d'autre part la valeur de ses actifs constitués essentiellement d'immobilisation en cours liées à la construction du Yachting Village.

Capitaux propres

Il est constaté à la clôture des comptes 2021 que le niveau des capitaux propres est inférieur à 50% du capital social.

L'associé unique devra se prononcer dans les 4 mois qui suivent l'approbation des comptes (AGO) ayant fait apparaître cette perte, sur l'avenir de la société.

La SASU YACHTING VILLAGE n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

VI. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les Comptes Annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au Plan Comptable Général homologué par l'arrêté du 26 décembre 2016 publié au Journal officiel de la République Française du 28 décembre 2016.

Ce règlement annule et remplace le règlement CRC n°99-03, communément dénommé PCG 1999, et tous les autres règlements homologués depuis 1999 et l'ayant modifié.

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.

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

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES :

VII. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations), valeur brute de 81,7 K€ au 31/12/2021.

Pour mémoire ces actifs incorporels sont constitués de

- Frais d'établissement (27.6K€ vnc)
- Logiciels (1.5K€ vnc)
- Logo (0€ vnc)

VIII. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Biens de la concession : Immobilisations et investissements réalisés au titre du contrat de DSP :

- les biens de retours sont constitutifs du Village d'Entreprises, réalisés ou acquis par le Déléataire ou mis à sa disposition par le Délégrant. Les biens de retour appartiennent, dès leur acquisition ou leur achèvement par le délégataire, au délégant.
- Les biens de reprise appartiennent au délégataire et qui, sans être constitutifs du Village d'Entreprises, peuvent être utiles à la poursuite de l'exploitation de celui-ci et peuvent par conséquent être repris par le Délégrant dans les conditions prévues au contrat
- Les biens propres se composent, de manière résiduelle, des biens appartenant au délégataire et qui, n'étant pas constitutifs du Village d'Entreprises ni utiles à la poursuite de l'exploitation de celui-ci, sont et demeurent la propriété du délégataire

Les terrains d'assiette de la Délégation avec la Métropole Aix-Marseille-Provence sont mis à disposition du Déléataire par le Délégrant. Les terrains ont été remis à la SASU LCS Yachting Village dans l'état actuel où ils se trouvent à la date de notification du contrat, ce contrat vaut Autorisation d'Occupation du Domaine Public du Délégrant pour sa durée.

A ce titre, ils ne figurent pas à l'actif du bilan du concessionnaire.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue.

Règles et méthodes comptables

Le village d'entreprise qui figure à l'actif des comptes de la société au titre des biens de retour a été immobilisé et décomposé par bâtiment et par composant de la façon suivante :

	BATA	Durée	BAT B	Durée	BAT C	Durée
GROS ŒUVRE	537 914,15	27,73	698 898,48	27,44	445 316,93	27,44
CHARPENTE METALLIQUE	530 664,36	27,73	689 479,02	27,44	439 315,13	27,44
COUVERTURE - CLOS COUVERT	581 561,70	27,73	755 608,66	27,44	481 450,93	27,44
MENUISERIES EXT	255 431,08	27,73	331 875,26	27,44	211 460,85	27,44
RESEAUX AEP/ANC	170 664,41	20,00	221 740,03	20,00	141 286,02	20,00
RESEAUX ELECTRIQUES	349 458,34	20,00	454 042,53	20,00	289 302,14	20,00
VRD	583 403,44	27,73	758 001,58	27,44	482 975,63	27,44
EQUIPEMENTS techniques	118 000,88	15,00	153 315,61	15,00	97 688,06	15,00
ESPACES VERTS et mob urbain	48 289,66	10,00	62 741,56	10,00	39 977,02	10,00

Le plan d'amortissement retenu tient compte de la nature de bien de retour de cet actif et les durées d'amortissement ont été ajustées pour que la VNC soit nulle à la fin de la DSP soit le 23/09/2048.

IX. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Néant.

X. CRÉANCES

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

XI. EMPRUNTS

Le contrat de prêt avec ARKEA a été signé pour 8 000 K€ et entièrement débloqué.
Voir ci-dessous engagements reçus

XII. PROVISIONS

Néant.

XIII. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

La SASU LCS Yachting Village, dans le cadre de la réalisation de son objet social dispose de contrats avec son actionnaire unique, la SPL La Ciotat Shipyards :

- Contrat de mise à disposition des locaux : effectuée à titre gratuit
- Convention d'assistance et de prestations de services :
 - o Comptabilisé au titre de 2021 : 54 648 HT en charges d'exploitation
- Contrat de promotion immobilière : valeur 15 700 K€ HT, dont 9 850 livré en 2021
- Avance en compte courant de 1 600 K€

XIV. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés :

Dans le cadre de la concession signée avec la Métropole, le délégataire effectue les travaux de dépollution dans la limite d'un montant de 540 K€ HT, tout surcoût éventuel lié à l'exécution de ces travaux est intégralement pris en charge par le Délégrant.

Le délégataire s'oblige à réaliser le Village d'Entreprise selon les caractéristiques définies au contrat de DSP pour un montant estimatif de 15,7 millions d'euros.

Par contrat de promotion immobilière, l'entreprise s'engage à :

- payer le promoteur conformément aux stipulations prévues au contrat
- mettre à disposition du promoteur du terrain dès sa remise par la Métropole

Engagements reçus :

Le délégant contribue à la sécurisation des financements bancaires notamment dans le cadre d'une convention tripartite avec le délégataire et les établissements de crédit. La SPL La Ciotat Shipyards contribue au financement du délégataire prévus au programme par le biais d'une dotation en fonds propres ou quasi fonds propres dans la limite d'un montant net cumulé de 4,5 millions d'euros au maximum sur toute la durée du contrat.

Le montant total de la responsabilité du Promoteur, envers la société au titre du contrat de promotion immobilière sera plafonné à la somme de 500 K€ qui constitue le Plafond de Responsabilité de la SPL La Ciotat Shipyards.

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	74 560			74 560
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 100			7 100
Immobilisations incorporelles	81 660			81 660
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui		9 957 573		9 957 573
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	6 454 268	3 503 305	9 957 573	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	6 454 268	13 460 879	9 957 573	9 957 573
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	6 535 929	13 460 879	9 957 573	10 039 234

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	32 020	14 912		46 932
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 318	1 303		5 621
Immobilisations incorporelles	36 337	16 215		52 553
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui		318 058		318 058
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles		318 058		318 058
ACTIF IMMOBILISE	36 337	334 274		370 611

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 238 876 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	164 075	164 075	
Autres	74 145	74 145	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	656	656	
Total	238 876	238 876	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS AUTRES ACTIVITES - FACTURES	10 379
Etat - produits à recevoir	1 971
Total	12 350

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 250 000,00 euros décomposé en 250 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

Liste des propriétaires du capital

	% de déten tion	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SPL LA CIOTAT SHIPYARDS 13600 CIOTAT	100,00	250 000,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 10 002 169 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	8 000 000	437 973	1 791 219	5 770 809
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	170 496	170 496		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	130 436	130 436		
Dettes fiscales et sociales	28 601	28 601		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	1 608 986	8 986		1 600 000
Produits constatés d'avance	63 650	63 650		
Total	10 002 169	840 142	1 791 219	7 370 809
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	1 600 000			

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS d EXPLOITATION - FACTU	126 848
INTERETS COURUS	360
Etat - autres charges à payer	130
CHARGES @ PAYER - DIVERS	7 250
Total	134 588

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES d AVANCE	656		
Total	656		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES d AVANCE	63 650		
Total	63 650		

Notes sur le compte de résultat

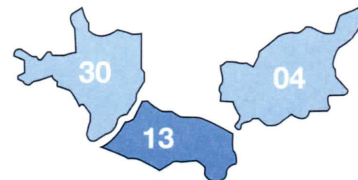
Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 7 250 euros

Honoraire des autres services : 0 euros



LCS YACHTING VILLAGE

SASU au capital de 250 000 €

**Siège social : 46 quai François Mitterrand
13600 LA CIOTAT**

84096878800017

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Décision de l'associé unique relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le **31/12/2021**

À l'attention de l'Associé unique de la société LCS YACHTING VILLAGE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Le présent rapport reprend, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSOCIE UNIQUE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

SIÈGE SOCIAL :

Immeuble "Le Galion"
15, bd Augustin Cieussa
13007 MARSEILLE
Tél. : 04 91 52 28 38
Fax : 04 91 31 40 69
prov.med.audit@wanadoo.fr

Immeuble "Le Jean Jaurès"
58 bis, avenue Jean Jaurès
30900 NIMES
Tél. : 04 66 64 08 32
Fax : 04 66 62 92 19
prov.med.audit.30@wanadoo.fr

Immeuble "Le Provençal"
22, allée de Provence
04100 MANOSQUE
Tél. : 04 92 72 19 52
Fax : 04 92 87 81 70
prov.med.audit04@wanadoo.fr

Recu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSOCIE UNIQUE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, qui ont déjà eu votre approbation au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'autorisation de mise à disposition des locaux à titre gratuit entre LCS et LCS YACHTING VILLAGE

La société LA CIOTAT SHIPYARDS a autorisé sa filiale la société LCS YACHTING VILLAGE à domicilier ses activités dans ses locaux à titre gratuit.

Convention d'avance en compte courant d'associé

Le conseil d'administration de la société LA CIOTAT SHIPYARDS a autorisé la société à consentir à sa filiale la société LCS YACHTING VILLAGE une avance en compte courant d'associé d'un montant maximal de 2 400 000 euros pour le financement d'une partie des travaux des 2 premières tranches du village d'entreprise.

La société LA CIOTAT SHIPYARDS a consenti une avance en compte courant d'associé de 1 600 000 euros au 31/12/2021.

Contrat d'assistance entre LCS et LCS YACHTING VILLAGE

La société LCS YACHTING VILLAGE confie à LCS l'assistance pour la réalisation des missions générales suivantes :

- La gestion des locaux et leur utilisation en cohérence avec le site naval adjacent ;
- La sélection et l'accueil des entreprises ;
- La fourniture de services communs ;
- L'animation et la promotion du Village d'Entreprises ;
- La gestion administrative et financière de la Société

Cette convention a été conclue avec une rémunération fixe et variable. La rémunération fixe est de 10 000 € HT par an jusqu'à la date effective de mise en service de la première tranche du Village d'Entreprises. La mission d'assistance sur l'exercice 2021 s'est élevée à 54 648,31 € HT et a été facturée le 02/02/2022.

Contrat de promotion immobilière

La société LCS YACHTING VILLAGE a confié à LCS la réalisation des prestations de conception et construction confiées par la Métropole au titre du Contrat de DSP. Le contrat est convenu pour un prix global et forfaitaire de 15 700 000 euros HT.

Sur l'exercice 2021 le contrat de promotion immobilière a donné lieu à une facturation de 3 447 500 € HT. Il a donc été facturé depuis le début du contrat la somme de 9 850 000 € HT. Les phases 1 et 2 ont été livrées.

Fait à Marseille, le 2 Juin 2022
Le Commissaire aux comptes
PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT, représentée par
Jean AYEL

PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT
Jean AYEL & Associés
S.A.R.L au capital de 250.000 €
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
15, bd Augustin Cieussat - 13007 MARSEILLE
Tél. 04 91 52 28 38 - Fax 04 91 31 40 69
Mel : prov.med.audit@wanadoo.fr
Siret 301 592 556 00015