

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 18595  
Numéro SIREN : 804 577 658  
Nom ou dénomination : "S.C.S.1"

Ce dépôt a été enregistré le 14/06/2022 sous le numéro de dépôt 61765



20220617652019

DATE DEPOT : 14/06/2022

N° DE DEPOT : 61765

N° GESTION : 2014B18595

N° SIREN : 804577658

DENOMINATION : "S.C.S.1"

ADRESSE : 38 avenue Hoche 75008 Paris

MILLESIME : 2019

15 JUIN 2022

Sous le N° :

61765

## SCS 1

Société par Actions Simplifiée au capital de 2.000 Euros  
Siège social : 38 avenue Hoche – 75008 Paris  
RCS PARIS 804 577 658

### PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 12 JUIN 2020

L'an deux mil vingt et le douze juin à 10h00

Les associés de la SAS SCS 1, au capital de 2000 euros, divisé en 2000 parts, se sont réunis au siège social de la Société sis 38 avenue Hoche, 75008 PARIS, en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sur convocation du Président.

Sont présents ou représentés :

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| - BOMARA HOLDING     | possédant 75 parts  |
| - CIRPA CONSTRUCTION | possédant 100 parts |
| - SI DES AUBRIS      | possédant 150 parts |
| - SERPI              | possédant 695 parts |
| - SAPEB              | possédant 980 parts |

Les associés présents ou représentés, réunissant la totalité des voix, l'Assemblée Générale Ordinaire est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le commissaire aux comptes, DUTHILLEUL & ASSOCIES, régulièrement convoqué, est absent excusé.

M. Nicolas EPSTEIN, directeur général de la SAS SCS 1, préside la séance.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- lecture du rapport de gestion établi par la présidence
- lecture du rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes de la société relatifs à l'exercice social clos le 31 décembre 2019
- lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visés à l'article L-227-10 du code de commerce
- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et quitus à la présidence
- affectation du résultat de l'exercice 2019
- lecture du rapport spécial établi par la présidence
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- une copie de la lettre de convocation adressée à chaque associé ainsi que les accusés de réception correspondants,
- les pouvoirs des associés représentés
- le rapport de gestion,
- le rapport spécial de la présidence,
- le rapport général du commissaire aux comptes
- le rapport spécial du commissaire aux comptes
- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) arrêtés au 31/12/2019
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président présente et commente les comptes du premier exercice pour la période 2019, avant de donner lecture à l'Assemblée du rapport de gestion et du rapport spécial établis par la présidence.

Cette lecture terminée, le Président déclare la discussion ouverte.

Diverses observations sont échangées puis, personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

#### **PREMIERE RESOLUTION**

Les comptes clos au 31 décembre 2019 font apparaître un bénéfice net de 744.374,62 €

Les comptes clos au 31 décembre 2019 font apparaître un résultat fiscal de 1.057.065 €

L'impôt sur les Sociétés s'élève à 312.690,00 €.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée  
à l'unanimité des personnes présentes ou représentées**

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la présidence sur l'activité de la société, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans le rapport de gestion.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune dépense ayant trait aux charges déductibles visées à l'article 39-4 du CGI n'a été engagé au titre de cet exercice.

En conséquence, l'Assemblée des associés donne à la présidence, quitus de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée  
à l'unanimité des personnes présentes ou représentées**

**TROISIEME RESOLUTION**

Le bénéfice net s'élève à 744.374,62 euros.

La réserve légale étant intégralement dotée, il est proposé d'affecter le résultat en totalité au poste de Report à Nouveau pour le solde.

Cette affectation approuvée, le Report à Nouveau s'élèvera à 6.169.418,04 Euros.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée  
à l'unanimité des personnes présentes ou représentées**

**QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire Aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.227-10 du code du commerce, prend acte et approuve les conventions qui en font l'objet.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée  
à l'unanimité des personnes présentes ou représentées**

**CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée  
à l'unanimité des personnes présentes ou représentées**

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demeurant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président de séance.

Le Président de séance,



## SCS 1

Société par Actions Simplifiée au capital de 2.000 €uros  
Siège social : 38 avenue Hoche – 75008 Paris  
RCS PARIS 804 577 658

### RAPPORT DE GESTION

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2020

Messieurs,

Conformément à la Loi et aux statuts, nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire aux fins de vous rendre compte de la situation de notre Société durant l'exercice comptable clos le 31 décembre 2019 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

### I – FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Durant l'année 2019 SCS 1 a poursuivi la commercialisation de l'ensemble immobilier LE SISLEY.

### II – PERSPECTIVES

SCS 1 poursuivra sur 2020 le développement des affaires en cours et restera attentive à toute opportunité qui pourrait se présenter.

### III – EXAMEN DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2019

Structure du bilan en €

	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Total du bilan	13 793 292,93	18 458 721,52	(25,27%)
Actifs immobilisés nets	-	-	-
Actifs circulants nets et CCA	13 793 292,93	18 458 721,52	(25,27%)
Capitaux propres	6 171 818,04	5 427 443,42	13,72%
Provisions	-	-	-
Emprunts et Dettes	7 621 474,89	13 031 278,10	(41,51%)

Structure du compte de résultat en €

	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Produits des Ventes	4 993 480,00	10 575 000,00	(52,78%)
Produits des Locations	406 061,25	608 780,38	(33,30%)
Production stockée	(3 225 214,45)	(7 502 095,07)	57,01%
Reprises / prov. et transfert de charges	44 035,09	270 156,00	(83,69%)
Autres produits	1 190,05	1 949,67	(38,93%)
Charges d'exploitation	1 001 030,09	1 007 446,73	(0,63%)
Résultat d'exploitation	1 218 521,85	2 946 344,25	(58,63%)
Résultat financier	(163 174,31)	(215 325,19)	24,22%
Résultat courant avant impôt	1 055 347,54	2 731 019,06	(61,35%)
Résultat exceptionnel	1 717,08	542,82	216,79%
Impôt sur les bénéfices	312 690,00	887 842,00	(64,77%)
<b>RESULTAT</b>	<b>744 374,62</b>	<b>1 843 719,88</b>	<b>(59,62%)</b>

IV – AFFECTATION DU RESULTAT

Le Président soumet aux associés les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Le résultat au 31 décembre 2019 se traduit par un bénéfice net 744 374,62 euros que nous vous proposons d'affecter en totalité au compte de « Report à Nouveau ».

V – DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé à l'Assemblée qu'aucun dividende n'a été versé depuis la création de la société.

VI – INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 alinéa 1 du code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture du dernier exercice, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients, par date d'échéance :

A l'égard des fournisseurs

Date échéance	< à 30 jours	< à 60 jours	< à 90 jours	> à 90 jours
31 décembre 2019	5.772,94 €	Néant	Néant	1.422,30 €

A l'égard des locataires et des acquéreurs

Date échéance	< à 30 jours	< à 60 jours	< à 90 jours	> à 90 jours
31 décembre 2019	2.514,12 €	1.281,74 €	1.281,74 €	96.164,43 €

**VII – FRAIS DE RECHERCHE**

Néant

**VIII – DEPENSES VISEES A L'ARTICLE 223 QUATER DU CGI**

Néant

**IX – ALIENATIONS EN MATIERE DE PARTICIPATIONS RECIPROQUES**

Néant

**X – OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS**

Néant

**XI – FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2019**

Néant

**XII – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DES COMPTES ET L'ETABLISSEMENT DU PRESENT RAPPORT**

Néant

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion à votre Président et vos deux Directeurs Généraux pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Le Directeur Général,





**SCS1**

38 Avenue Hoche

75008 PARIS

**BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT**

Présenté en Euros

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

  
Copie certifiée conforme

**BILAN ACTIF**

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL (I)</b>						
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	11 865 923,56		11 865 923,56	86,03	15 062 318,12	81,60
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes					696 593,88	3,77
Clients et comptes rattachés	109 485,70	47 172,16	62 313,54	0,45	87 647,52	0,37
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	33,70		33,70	0,00		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	525 675,00		525 675,00	3,81		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires						
. Autres	160 042,18		160 042,18	1,16	169 425,78	0,92
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	1 179 304,95		1 179 304,95	8,55	2 462 665,20	13,34
Charges constatées d'avance					71,02	0,00
<b>TOTAL (II)</b>	<b>13 840 465,09</b>	<b>47 172,16</b>	<b>13 793 292,93</b>	<b>100,00</b>	<b>18 458 721,52</b>	<b>100,00</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>13 840 465,09</b>	<b>47 172,16</b>	<b>13 793 292,93</b>	<b>100,00</b>	<b>18 458 721,52</b>	<b>100,00</b>

**BILAN PASSIF**

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 2 000,00 )	2 000,00	0,01	2 000,00	0,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	400,00	0,00	400,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	5 425 043,42	39,33	3 581 323,54	19,40
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>744 374,62</b>	<b>5,40</b>	<b>1 843 719,88</b>	<b>9,99</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>6 171 818,04</b>	<b>44,75</b>	<b>5 427 443,42</b>	<b>29,40</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	4 847 524,08	35,14	9 641 019,73	52,23
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	30 740,00	0,22	56 307,46	0,31
. Associés	2 100 000,00	15,22	2 143 386,39	11,61
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	343 365,56	2,49	892 406,81	4,83
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices			78 615,00	0,43
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			695,75	0,00
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			270,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	299 845,25	2,17	218 576,96	1,18
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>7 621 474,89</b>	<b>55,25</b>	<b>13 031 278,10</b>	<b>70,60</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>13 793 292,93</b>	<b>100,00</b>	<b>18 458 721,52</b>	<b>100,00</b>

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

COMPTES DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	
Ventes de marchandises	4 993 480,00		4 993 480,00	82,48	10 575 000,00	84,56	-5 581 520
Production vendue biens							
Production vendue services	406 061,25		406 061,25	7,52	608 780,38	5,44	-202 719
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>5 399 541,25</b>		<b>5 399 541,25</b>	<b>100,00</b>	<b>11 183 780,38</b>	<b>100,00</b>	<b>-5 784 239</b>
Production stockée			-3 225 214,45	-59,72	-7 502 095,07	-67,07	4 276 881
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			44 035,09	0,82	270 156,00	2,42	-226 121
Autres produits			1 190,05	0,02	1 949,67	0,02	-759
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>2 219 551,94</b>	<b>41,11</b>	<b>3 953 790,98</b>	<b>35,35</b>	<b>-1 734 239</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			57 389,28	1,06	218 454,14	1,85	-161 065
Variation de stock (marchandises)			-57 389,28	-1,05	-218 454,14	-1,84	161 065
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approv.)							
Autres achats et charges externes			890 032,18	16,48	828 128,57	7,40	61 904
Impôts, taxes et versements assimilés			63 564,00	1,18	121 646,00	1,09	-58 082
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur actif circulant			47 172,18	0,87	57 671,40	0,52	-10 499
Dotations aux provisions pour risques et charges							
Autres charges			261,75	0,00	0,76	0,00	261
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 001 030,09</b>	<b>18,54</b>	<b>1 007 446,73</b>	<b>9,01</b>	<b>-6 416</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>1 218 521,85</b>	<b>22,57</b>	<b>2 946 344,25</b>	<b>26,34</b>	<b>-1 727 823</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							
Produits financiers de participations							
Produits des autres valeurs mobilières et créances							
Autres intérêts et produits assimilés							
Reprises sur provisions et transferts de charges							
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement							
<b>Total des produits financiers (V)</b>							
Dotations financières aux amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées			163 174,31	3,02	215 325,19	1,93	-52 151
Différences négatives de change							
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements							
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>163 174,31</b>	<b>3,02</b>	<b>215 325,19</b>	<b>1,93</b>	<b>-52 151</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-163 174,31</b>	<b>-3,01</b>	<b>-215 325,19</b>	<b>-1,92</b>	<b>52 151</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>1 055 347,54</b>	<b>19,55</b>	<b>2 731 019,06</b>	<b>24,42</b>	<b>-1 675 672</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

<b>COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )</b>	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			542,82	0,00	-542	-100,00	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 717,08	0,03			1 717	N/S	
Reprises sur provisions et transferts de charges							
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>1 717,08</b>	<b>0,03</b>	<b>542,82</b>	<b>0,00</b>	<b>1 175</b>	<b>216,79</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion							
Charges exceptionnelles sur opérations en capital							
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions							
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>							
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>1 717,08</b>	<b>0,03</b>	<b>542,82</b>	<b>0,00</b>	<b>1 175</b>	<b>216,79</b>	
Participation des salariés (IX)							
Impôts sur les bénéfices (X)	312 690,00	5,79	887 842,00	7,94	-575 152	-64,77	
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 221 269,02</b>	<b>41,14</b>	<b>3 954 333,80</b>	<b>35,36</b>	<b>-1 733 064</b>	<b>-43,82</b>	
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 476 894,40</b>	<b>27,35</b>	<b>2 110 613,92</b>	<b>18,87</b>	<b>-633 719</b>	<b>-30,02</b>	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>744 374,62</b>	<b>13,79</b>	<b>1 843 719,88</b>	<b>16,49</b>	<b>-1 099 345</b>	<b>-59,62</b>	
			<i>Bénéfice</i>				
			<i>Bénéfice</i>				
Dont Crédit-bail mobilier							
Dont Crédit-bail immobilier							