

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 28/07/2023 sous le numéro de dépôt 55658

# SCS 1

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

Greffé du tribunal  
de commerce de ...  
Acte déposé

08 AOUT 2023

Sous le N° :

55658

PROCES VERBAL  
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 24 MAI 2023

L'an deux mil vingt-trois et le vingt-quatre mai à 11h45,

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 2022
- 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 2022 et quitus à la présidence
- affectation du résultat de l'exercice 2022
- proposition de solutions afin de solder rapidement le programme
- 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 31/12/2022
- 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 de l'exercice pour la période 2022, 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 2022 font apparaître un bénéfice net de **160.050,43 €**

Les comptes clos au 31 décembre 2022 font apparaître un résultat fiscal de **415.718 €**

L'Impôt sur les Sociétés s'élève à **103.930,00 €**.

**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 2022, 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 **160.050,43 €**.

La réserve légale est intégralement dotée ; Compte tenu du résultat au 31 décembre 2022, des dividendes distribués et des sommes affectées au compte « Report à Nouveau » lors des précédentes assemblées générales, il est proposé d'affecter la somme de 300.000 € au compte courant des associés et le solde au compte de « Report à Nouveau ».

Ces affectations approuvées, le Report à Nouveau s'élèverait à **6 174 627,61 Euros**.

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

#### QUATRIEME RESOLUTION

Il est également proposé de verser aux associés un dividende de 300.000 Euros.

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

#### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial 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**

#### SIXIEME RESOLUTION

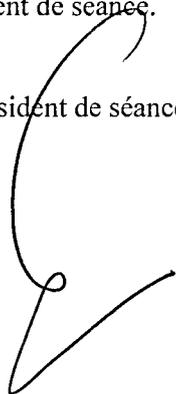
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

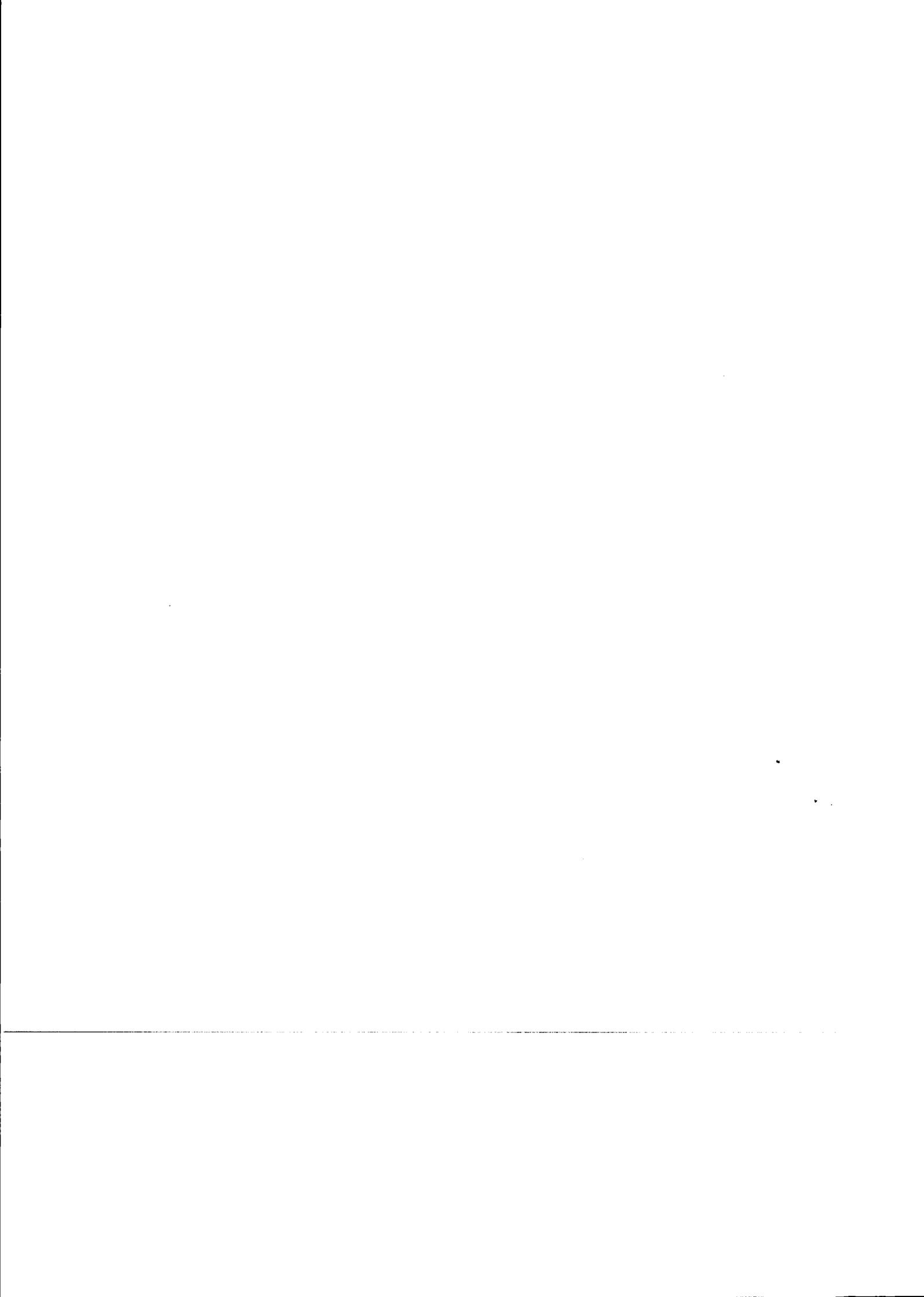
**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée  
à l'unanimité des personnes présentes ou représentées**

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 24 MAI 2023**

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 2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

**I – FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

Durant l'année 2022 SCS 1 a poursuivi la commercialisation de l'ensemble immobilier LE SISLEY.

**II – PERSPECTIVES**

SCS 1 poursuivra sur 2023 le développement des affaires en cours et restera attentive à toute opportunité qui pourrait se présenter.

**III – EXAMEN DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2022**

Structure du bilan en €

	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Total du bilan	6 815 810,71	8 596 835,46	(20,72%)
Actifs immobilisés nets	-	-	-
Actifs circulants nets et CCA	6 815 810,71	8 596 835,46	(20,72%)
Capitaux propres	6 477 027,61	8 316 977,18	(22,12%)
Provisions	-	-	-
Emprunts et Dettes	338 783,10	279 858,28	21,06%

Structure du compte de résultat en €

	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Produits des Ventes	940 000,00	4 025 000,00	(76,64%)
Produits des Locations	175 068,98	227 999,99	(23,21%)
Production stockée	(531 125,77)	(2 761 617,96)	80,77%
Reprises / prov. et transfert de charges	47 241,73	124 956,01	(62,18%)
Autres produits	0,01	-	
Charges d'exploitation	372 901,58	190 603,27	95,64%
Résultat d'exploitation	258 283,37	1 425 734,77	(81,87%)
Résultat financier	2 349,05	-	N/S
Résultat courant avant impôt	260 632,42	1 425 734,77	(81,71%)
Résultat exceptionnel	3 348,01	(25 246,55)	113,26%
Impôt sur les bénéfices	103 930	371 129,00	(71,99%)
RESULTAT	160 050,43	1 029 359,22	(84,44%)

**IV – AFFECTATION DU RESULTAT**

Le Président soumet aux associés les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Le résultat au 31 décembre 2022 se traduit par un bénéfice net 160 050,43 €uros.

Compte tenu du résultat au 31 décembre 2022, des dividendes distribués et des sommes affectées au compte « Report à Nouveau » lors des précédentes assemblées générales, il est proposé d'affecter la somme de 300.000 € au compte courant des associés et le solde au compte de « Report à Nouveau ».

Ces affectations approuvées, le Report à Nouveau s'élèverait à 6 174 627,61 €uros.

**V – DISTRIBUTION DE DIVIDENDE**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé à l'Assemblée qu'un dividende de 2.000.000 € a été distribué à l'issue de l'Assemblée Générale en date du 22 Juin 2022.

Il est proposé de verser aux associés un dividende de 300.000 €.

**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 2022	896,11	23.150,04	Néant	1 526,10

A l'égard des locataires et des acquéreurs

Date échéance	< à 30 jours	< à 60 jours	< à 90 jours	> à 90 jours
31 décembre 2022	1.259,71	1.259,71	Néant	21.477,10

**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 2022**

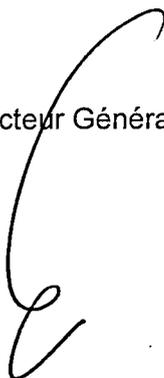
Néant

**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 2022.

Le Directeur Général,



## ANNEXE

### A – SUR LE PLAN FONCIER ET ADMINISTRATIF

Le 30 juillet 2014 SERPI a signé la promesse de vente suivante :

- Vendeurs : CNP INVALIDITE, ACCIDENT, MALADIE - CNP I.A.M. et la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Désignation des biens :

Ensemble immobilier situé 29 avenue André Malraux et 35-37 rue Ernest Cognac à LEVALLOIS PERRET (HAUTS DE SEINE) comprenant :

- 103 appartements en ce compris 1 appartement de gardien,
- 1 loge en rez-de-chaussée,
- 1 local en rez-de-chaussée,
- 103 caves en sous-sol,
- 154 emplacements de stationnement

pour une superficie de 8.472 m<sup>2</sup> habitables

Prix : 54.320.000 € (CINQUANTE-QUATRE MILLIONS TROIS CENT VINGT MILLE EUROS)

### B – SUR LE PLAN JURIDIQUE

La SAS a été constituée le 27 août 2014.

L'actionnariat est composé comme suit :

- SAPEB INVESTISSEMENT à hauteur de 49 %
- SERPI à hauteur de 34,75 %
- SOCIETE IMMOBILIERE DES AUBRIS à hauteur de 7,5 %
- CIRPA CONSTRUCTION à hauteur de 5 %
- BOMARA HOLDING à hauteur de 3,75 %

**Le 1<sup>er</sup> octobre 2014, la SAS a régularisé sous forme authentique la promesse signée avec CNP INVALIDITE, ACCIDENT, MALADIE - CNP I.A.M. et la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.**

La SAS a passé les conventions suivantes :

- Convention de Gestion  
Il s'agit d'une convention réglementée signée le 1<sup>er</sup> septembre 2014 avec :
  - CIRPA CONSTRUCTION  
moyennant des honoraires correspondant à 1 % H.T. du Chiffre d'Affaires définitif
  - SERPI  
moyennant des honoraires correspondant à 1 % H.T. du Chiffre d'Affaires définitif  
Par avenant en date du 16 février 2015, le montant a été ramené à 0,85 % H.T. du Chiffre d'Affaires définitif
  - SAPEB INVESTISSEMENT  
moyennant des honoraires correspondant à 0,4 % H.T. du Chiffre d'Affaires définitif

- Mandat de Gestion en date du 21 octobre 2014 avec ICADE PROPERTY MANAGEMENT devenu ESSET PROPERTY MANAGEMENT

Les rémunérations prévues par ce contrat sont les suivantes :

- 3,80 % H.T. du montant des loyers encaissés hors charges et hors taxes
- 2.000 € H.T. forfaitaires au titre de la prise en gestion et de la mise en copropriété
- 100 € H.T. par bail au titre de la rédaction des avenants de prorogation des baux en application de la loi AURILLAC
- 4% du montant des travaux HT comprenant les honoraires des bureaux d'études et hommes de l'art pour la seule mission de leur gestion administrative et financière (dans le cas d'intervention d'un maître d'œuvre)
- 6% du montant des travaux HT comprenant les honoraires des bureaux d'études et hommes de l'art pour la mission de leur conduite globale (sans intervention d'un maître d'œuvre)

La prise d'effet du mandat est fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2015. Au-delà il est reconduit par tacite reconduction par période annuelle au plus 5 fois. A chacune des échéances annuelles, l'une ou l'autre des parties peut demander la résiliation moyennant un préavis de 3 mois.

Par avenant en date du 15 mars 2021, SCS 1 a reconduit le mandat d'ESSET PROPERTY MANAGEMENT aux mêmes conditions pour une durée d'un an expirant le 31 décembre 2021. Ce contrat se renouvellera tacitement d'année en année, sauf dénonciation avec un préavis de 2 mois ; en tout état de cause, le mandat se terminera le 31 décembre 2025.

- Convention de Commercialisation en date du 3 octobre 2014 avec CREDIT FONCIER IMMOBILIER

Le montant est de 2,5 % H.T. du prix de vente hors droits inscrits à l'acte authentique de vente

Une rémunération variable incitative liée au chiffre d'affaires réalisé par CREDIT FONCIER IMMOBILIER est calculée comme suit : 10% H.T. de la marge réalisée entre la somme totale des prix mandats des lots vendus et la somme totale des prix de vente réalisés. Cette rémunération est calculée tous les ans à chaque date anniversaire

La durée du mandat est de 12 mois. Au-delà il est reconduit par tacite reconduction sur une ou plusieurs périodes de trois mois sans pouvoir excéder la date du 2 octobre 2017

Un avenant n°1 signé le 1<sup>er</sup> juin 2015 porte sur une actualisation de la grille de vente

Un avenant n°2 signé le 21 octobre 2015 porte sur une actualisation des prix de certains lots occupés

Un avenant n°3 signé le 28 septembre 2017 porte sur le renouvellement de durée du mandat

A son échéance le 2 octobre 2019, il a été mis un terme à la convention signée avec CREDIT FONCIER IMMOBILIER

Par courrier en date du 14 octobre 2019, CREDIT FONCIER IMMOBILIER a adressé une facture de 305.665 € T.T.C. au titre du cumul de la rémunération variable depuis le début de l'opération

SCS 1 a contesté le montant demandé le 24 décembre 2019.

CREDIT FONCIER IMMOBILIER a alors assigné SCS 1 une première fois en référé le 3 décembre 2020.

Par décision en date du 10 décembre 2020, le juge a décidé que le litige était de la compétence du juge du fond.

SCS 1 et CREDIT FONCIER IMMOBILIER se sont rapprochés et n'ont pu trouver un accord.

C'est ainsi que le CREDIT FONCIER IMMOBILIER a de nouveau assigné SCS 1 le 21 décembre 2020 devant le Tribunal de Commerce de Paris.

Par décision en date du 9 novembre 2021, SCS 1 a été condamné à payer l'intégralité de la somme réclamée par CREDIT FONCIER IMMOBILIER ainsi que les frais dus au titre de l'article 700.

SCS 1 n'a pas fait appel de cette décision.

SCS 1 a donc réglé en totalité la somme de 330.911,63 € T.T.C.

- Convention de Commercialisation en date du 15 janvier 2020 avec JUPHI & ASSOCIES  
Le montant est de 2 % H.T. du prix de vente hors droits inscrits à l'acte authentique de vente

### **C – SUR LE PLAN FINANCIER**

- Montant de l'apport en fonds propres des associés : 11.200.000 €  
Ce montant a été ramené à 8.700.000 € le 21 novembre 2017  
Il a été une nouvelle fois ramené à 2.100.000 € le 4 octobre 2018  
Suite à un remboursement de 600.000 € en date du 20 mai 2020, le montant des fonds propres engagés est de 1.500.000 €  
Un nouveau remboursement est intervenu en 2020, le 12 novembre ; le montant des fonds propres a été ramené à la somme de 1.100.000 €  
Le 26 janvier 2021, SCS 1 a remboursé aux associés les fonds propres pour un montant de 750.000 € ;  
Le solde de 350.000 € a été remboursé le 10 juin 2021.
- 1<sup>er</sup> Prêt  
Souscription d'un prêt accordé par la SOCFIM (en pool à hauteur de 25% avec le CREDIT AGRICOLE DE LA BRIE PICARDIE) le 1er octobre 2014 aux conditions suivantes :  
**Le Prêt d'Acquisition et le Crédit d'Accompagnement ont été intégralement remboursés le 2 octobre 2018**
- 2<sup>nd</sup> Prêt  
Souscription d'un prêt accordé par le CREDIT AGRICOLE DE LA BRIE PICARDIE) le 1er octobre 2018 aux conditions suivantes :
  - Montant : 11.100.000 € (ONZE MILLIONS CENT MILLE EUROS)  
Le CREDIT AGRICOLE DE LA BRIE PICARDIE n'a pas souhaité reconduire ce prêt qui arrivait à échéance le 30 septembre 2020  
C'est la raison pour laquelle SCS 1 a dû recourir à un 3<sup>ème</sup> emprunt

- 3<sup>ème</sup> Prêt  
Souscription d'un Prêt Garanti par l'Etat accordé par le CREDIT AGRICOLE DE LA BRIE PICARDIE) le 5 novembre 2020 aux conditions suivantes :
  - Montant : 800.000 € (HUIT CENT MILLE EUROS)**Ce prêt a été intégralement remboursé le 5 novembre 2021**

## D – SUR LE PLAN TECHNIQUE

### 1. Travaux

Le montant total des travaux à ce jour s'élève à la somme de 2.238.015 € H.T. se répartissant comme suit :

- BATISSEURS FRANCILIENS  
26 ordres de service ont été signés avec cette entreprise générale pour un montant global de 1.340.235,61 € H.T. se décomposant comme suit :
  - Parties communes : 332.272,52 €
  - Travaux dans 53 appartements : 1.007.963.09 €
- LHERMELIN  
6 ordres de service ont été signés avec cette entreprise de menuiserie intérieure pour un montant global de 225.040 € H.T. portant sur :
  - Les parties communes
  - Les appartements
  - Les cuisines offertes dans le cadre de promotions commerciales
- ENTREPRISE ABRAMO  
14 ordres de service ont été signés avec cette entreprise générale pour un montant global de 672.739,55 € H.T. correspondant aux travaux dans 18 appartements

### 2. Ravalement

Le ravalement doit être réalisé en même temps que celui des copropriétés mitoyennes bordées par les rue Ernest Cognacq, avenue André Malraux, allée Alfred Sisley et quai Michelet  
Les travaux ont débuté le 20 août 2017 par l'ensemble immobilier propriété de SCS 1  
Ils ont été réceptionnés le 19 juin 2018 pour l'ensemble immobilier propriété de SCS 1  
Ils doivent être réceptionnés au mois de juin 2019 pour la totalité de l'ensemble immobilier comprenant les copropriétés mitoyennes bordées par les rue Ernest Cognacq, avenue André Malraux, allée Alfred Sisley et quai Michelet (AFUL)

Le budget total du ravalement, honoraires techniques et assurances comprises, est de 745.000 € T.T.C. se décomposant comme suit :

- Travaux bâtiments SCS 1 : 686.000 € T.T.C. (montant définitif)
- Travaux AFUL : 31.700 € T.T.C. (montant définitif)
- Assurance Décennale : 10.364 € (montant définitif)

## E – SUR LE PLAN MARKETING ET PUBLICITE

Néant

## **F – SUR LE PLAN COMMERCIAL**

### **1. Libération des appartements occupés**

La SAS a proposé aux locataires la libération de leurs logements en contrepartie d'une indemnité financière.

5 appartements ont été libérés en 2017 pour un montant total de 85.040 €

2 appartements ont été libérés en 2018 pour un montant total de 35.135 €

3 appartements ont été libérés en 2019 pour un montant total de 57.390 €

1 appartement a été libéré en 2021 pour un montant total de 1.020 €

Soit un montant total d'évictions de 178.585 €

### **2. Chiffre d'Affaires**

Le chiffre d'affaires prévisionnel s'élève à 75.815.000 €

Le chiffre d'affaires réalisé à ce jour s'élève à 69.863.780 € correspondant à 93 appartements, 1 local commercial, 140 parkings et 93 caves.

Ce chiffre d'affaires est acté intégralement sous forme authentique.

Le stock restant est composé de :

- 2 appartements, 4 parkings et 2 caves libres
- 8 appartements, 10 parkings et 8 caves loués

Afin de solder rapidement le programme il est donc envisagé la stratégie suivante :

- Aucun lot n'ayant été vendu au cours de l'exercice 2022, vente de la totalité des lots qui, compte tenu de tout le travail effectué précédemment, du statut de leur occupation (personnes âgées, invalides... habitant l'immeuble depuis longtemps, pour lesquelles un déménagement est inenvisageable) et du temps écoulé depuis le démarrage de l'opération, ne se libéreront plus à courte échéance au prix de 7.000 €/m<sup>2</sup> parking et cave incluse.

## **G – RESULTAT**

Le résultat prévisionnel est estimé à 8.500.000 € après paiement de l'impôt société.

Copie certifiée conforme

**SCS1**

## Sommaire

Bilan et Resultat	1
Annexes Légales 2023	5

## Bilan et Resultat

SCS1

## BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (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	5 842 169		5 842 169	85,71	6 373 295	74,14
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	108 466	47 424	61 042	0,90	66 048	0,77
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	35		35	0,00	9 649	0,11
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	246 193		246 193	3,61	39 547	0,46
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires						
. Autres	31 591		31 591	0,46	130 289	1,52
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	634 781		634 781	9,31	1 978 008	23,01
Charges constatées d'avance						
<b>TOTAL (II)</b>	<b>6 863 235</b>	<b>47 424</b>	<b>6 815 811</b>	<b>100,00</b>	<b>8 596 835</b>	<b>100,00</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>6 863 235</b>	<b>47 424</b>	<b>6 815 811</b>	<b>100,00</b>	<b>8 596 835</b>	<b>100,00</b>

SCS1

**BILAN PASSIF**

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 2 000 )	2 000	0,03	2 000	0,02
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	400	0,01	400	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	6 314 577	92,65	7 285 218	84,74
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>160 050</b>	<b>2,35</b>	<b>1 029 359</b>	<b>11,97</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL(I)</b>	<b>6 477 028</b>	<b>95,03</b>	<b>8 316 977</b>	<b>96,74</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				
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	20 438	0,30	22 418	0,26
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	186 336	2,73	40 662	0,47
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	132 009	1,94	216 778	2,52
Instrument financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL(IV)</b>	<b>338 783</b>	<b>4,97</b>	<b>279 858</b>	<b>3,26</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif				
(V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>6 815 811</b>	<b>100,00</b>	<b>8 596 835</b>	<b>100,00</b>

SCS1

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises	940 000		940 000	84,30	4 025 000	94,64	-3 085 000	-76,64	
Production vendue biens									
Production vendue services	175 069		175 069	15,70	228 000	5,36	-52 931	-23,21	
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>1 115 069</b>		<b>1 115 069</b>	<b>100,00</b>	<b>4 253 000</b>	<b>100,00</b>	<b>-3 137 931</b>	<b>-73,77</b>	
Production stockée			-531 126	-47,62	-2 761 618	-64,92	2 230 492	80,77	
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			47 242	4,24	124 956	2,94	-77 714	-62,18	
Autres produits			0	0,00					
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>631 185</b>	<b>56,61</b>	<b>1 616 338</b>	<b>38,00</b>	<b>-985 153</b>	<b>-60,94</b>	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			351 568	31,53	153 237	3,60	198 331	129,43	
Impôts, taxes et versements assimilés			21 082	1,89	37 366	0,88	-16 284	-43,57	
Salaires et traitements									
Charges sociales									
Dotations aux amortissements sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant			252	0,02			252	N/S	
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges									
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>372 902</b>	<b>33,44</b>	<b>190 603</b>	<b>4,48</b>	<b>182 299</b>	<b>95,64</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>258 283</b>	<b>23,16</b>	<b>1 425 735</b>	<b>33,52</b>	<b>-1 167 452</b>	<b>-81,87</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			2 349	0,21			2 349	N/S	
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>			<b>2 349</b>	<b>0,21</b>			<b>2 349</b>	<b>N/S</b>	
Dotations financières aux amortissements et provisions									
Intérêts et charges assimilées									
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
<b>Total des charges financières (VI)</b>									
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>2 349</b>	<b>0,21</b>			<b>2 349</b>	<b>N/S</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>260 632</b>	<b>23,37</b>	<b>1 425 735</b>	<b>33,52</b>	<b>-1 165 103</b>	<b>-81,71</b>	

SCS1

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros  
- Avec comptes substitués

<b>COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )</b>	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 348	0,30			3 348	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>3 348</b>	<b>0,30</b>			<b>3 348</b>	<b>N/S</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			25 247	0,59	-25 247	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>			<b>25 247</b>	<b>0,59</b>	<b>-25 247</b>	<b>-100,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3 348</b>	<b>0,30</b>	<b>-25 247</b>	<b>-0,58</b>	<b>28 595</b>	<b>113,26</b>
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	103 930	9,32	371 129	8,73	-267 199	-71,99
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>636 882</b>	<b>57,12</b>	<b>1 616 338</b>	<b>38,00</b>	<b>-979 456</b>	<b>-60,59</b>
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>476 832</b>	<b>42,78</b>	<b>586 979</b>	<b>13,80</b>	<b>-110 147</b>	<b>-18,76</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>160 050</b>	<b>14,35</b>	<b>1 029 359</b>	<b>24,20</b>	<b>-869 309</b>	<b>-84,44</b>
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

## Annexes Légales 2023

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 6 815 810,71 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 160 050,43 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

### Règles et méthodes comptables

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,

et 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 principales méthodes utilisées sont les suivantes:

#### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

#### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

#### **STOCKS**

Les biens immobiliers stockés sont comptabilisés à leur coût de production.

Le coût de production comprend la charge foncière, les travaux, les honoraires et frais techniques liés à l'opération de marchands de biens.

La valorisation de chaque lot de copropriété est déterminée par référence aux millièmes du règlement de copropriété.

Les intérêts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêté des comptes.

#### **CREANCES ET DETTES**

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

### Informations complémentaires pour donner une image fidèle

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>			

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. déroq.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	47 172	252		47 424
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>47 172</b>	<b>252</b>		<b>47 424</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>47 172</b>	<b>252</b>		<b>47 424</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		252		

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux	99 703	99 703	
Autres créances clients	8 764	8 764	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	246 193	246 193	
- T.V.A			
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers	6 183	6 183	
Groupe et associés	11 737	11 737	
Débiteurs divers	13 706	13 706	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>386 285</b>	<b>386 285</b>	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	20 438	20 438		
Fournisseurs et comptes rattachés	186 336	186 336		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	132 009	132 009		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>338 783</b>	<b>338 783</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				



## Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	2 000	1,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	2 000	1,00

## Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	940 000
Ventes de produits finis	
Prestations de services	175 069
<b>TOTAL</b>	<b>1 115 069</b>

Répartition par marché géographique	Montant
France	1 115 069
Etranger	
<b>TOTAL</b>	<b>1 115 069</b>

## Effectif moyen

NEANT