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 : 2010 B 10071
Numéro SIREN : 522 153 220
Nom ou dénomination : QUANIM

Ce dépôt a été enregistré le 13/01/2020 sous le numéro de dépôt 2145

20200021452019

DATE DEPOT : 13/01/2020

N° DE DEPOT : 2145

N° GESTION : 2010B10071

N° SIREN : 522153220

DENOMINATION : QUANIM

ADRESSE : 33 rue du Docteur Roux 75015 Paris

MILLESIME : 2019

.

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :
14 JAN. 2020
Sous le N° : 2145

QUANIM
Société par actions simplifiée
au capital de 500.000 €

Siège social : 33, rue du docteur Roux 75015 Paris
RCS Paris 522 153 220

AFFECTATION DE RESULTAT

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat net bénéficiaire de l'exercice clos le 31 août 2019 de 400.693 € en totalité en report à nouveau, lequel s'élèvera après affectation à 1.719.965 €.

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, qu'au titre de l'exercice clos le 31 août 2016, il a été distribué un dividende de 190 000 € soit 19 € par actions.

QUANIM

Société par actions simplifiée
au capital de 500.000 €
Siège social : 33, rue du docteur Roux 75015 Paris
RCS Paris 522 153 220

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

en date du jeudi 28 novembre 2019

******

L'an deux mil dix neuf et le vingt huit novembre à onze heures, les associés de la société se sont réunis en assemblée générale ordinaire au 33, rue du Docteur Roux 75015 PARIS, sur convocation de son Président.

Sont présents ou représentés :

1. Monsieur Michel Piloquet Président,
2. Saint-Mihiel SAS, société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 €, ayant son siège social 54, rue de Richelieu 75001 Paris, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 487 220 188, représentée par Monsieur François Dumez en sa qualité de Directeur Général Délégué, associée,
3. Ipé, SARL Unipersonnelle au capital de 850.500 €, ayant son siège social 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 415 253 251, représentée par Monsieur Michel Piloquet en sa qualité de Gérant, associée,
4. Vitis, SASU, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 171.000 €, ayant son siège social 33, rue du Docteur Roux 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 821 535 044, représentée par Monsieur Benoit Chevre en sa qualité de Président, associée,
5. Monsieur Alexandre Brissier, Commissaire aux comptes est absent et excusé.

Sont également présents :

1. Monsieur Alain Teste en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
2. Madame Anne-Marie Jeannerot en qualité de cadre de la Société.

Est excusé :

1. Monsieur François Heilbronn en qualité de membre du Conseil de Surveillance,

Le Président constate que les associés présents ou représentés réunissent la totalité du capital. L'assemblée peut valablement délibérer.

Le bureau de l'assemblée est constitué.
Monsieur Michel Piloquet préside l'assemblée en sa qualité de Président de la Société, Saint-Mihiel SAS représentée par Monsieur François Dumez est désignée scrutateur, et Vitis SAS représentée par Monsieur Benoit Chevre assure les fonctions de secrétaire.

Le Président met à la disposition des associés :

- un exemplaire de la lettre de convocation des associés,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes avec l'avis de réception,
- les statuts de la société,
- la feuille de présence,
- le rapport de gestion,
- les rapports du Commissaire aux Comptes,
- le texte des résolutions proposées à l'assemblée.

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- lecture du rapport de gestion établi par le président sur les comptes de l'exercice clos le 31 août 2019,
- lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes,
- approbation des comptes de l'exercice clos au 31 août 2019 et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2019,
- nomination de Benoît Chevre directeur de la promotion aux fonctions de directeur général,
- pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

Aprés discussions, le Président met au vote les résolutions suivantes :

Première résolution :

L'assemblée générale, aprés avoir entendu la lecture par le Président du rapport de gestion, aprés avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels ainsi que du rapport spécial sur les conventions réglementées (article 227-10 du code de Commerce), approuve les comptes annuels de l'exercice clos au 31 août 2019 présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 400.693 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle donne au Président quitus de l'exécution de son mandat de gestionnaire de la société pour l'exercice du 1er septembre 2018 au 31 août 2019.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution :

L'assemblée générale décide d'affecter ce résultat net bénéficiaire de l'exercice clos le 31 août 2019, de 400.693 € en totalité en report à nouveau lequel s'élévera aprés affectation à 1.719.965 €.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution :

L'assemblée générale décide de nommer Benoît Chevre directeur de la promotion aux fonctions de directeur général.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution :

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procés-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 12 heures 30.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président | Le Scrutateur | Le Secrétaire

QUANIM

Société par actions simplifiée
au capital de 500.000 €
Siège social : 33, rue du Docteur Roux - 75015 Paris
RCS Paris 522 153 220

Rapport de gestion du Président à l'assemblée générale ordinaire du 28 novembre 2019

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire conformément aux dispositions de la loi et des statuts de votre société afin de vous demander d'approuver les comptes du huitième exercice clos au 31 août 2019 et d'en affecter le résultat.

Activité de la société

En préambule, rappelons que depuis sa création en 2010, Quanim a toujours envisagé dans ses plans stratégiques, l'exercice d'une double activité, à la fois de développement en promotion immobilière, résidentielle et tertiaire, de projets principalement en Ile-de-France, mais également une activité d'investissement patrimonial et de gestion d'actifs, cette dernière activité ayant connu une amplification au cours des récents exercices.

Au terme de son 8éme exercice clos le 31 août 2019, Quanim amorce maintenant une 3ème phase de son développement.

La 1ère phase 2010 - 2013 a permis la réalisation de 1éres opérations en Ile-de-France, à Paris et en Haute-Savoie.

La 2ème phase 2014 - 2018 aura été consécutive à l'entrée dans les bureaux acquis par Quanim, elle s'achève autour du débouclage du 1er fonds Pasteur Montparnasse 1 (PM1). Ce fonds de 100 M€ et 250 logements a obtenu un TRI avant IS supérieur à 15 %.

La 3ème phase 2019 - 2024 verra le déploiement d'un deuxième fonds Pasteur Montparnasse 2 (PM2). Portant un volume d'affaire supérieur à 160 M€, ce fonds a réuni 20 M€ autour de ses partenaires historiques, Quanim y disposant d'une participation renforcée et y intégrant une partie de ses équipes.

Le 8ème exercice aura eu lieu dans un marché résidentiel toujours affecté par un manque d'offres, une chute de la délivrance des permis de construire, des coûts de construction tirés à la hausse par un manque de disponibilité des entreprises, particulièrement en Ile-de-France.
Quanim a opéré en 2018 - 2019 dans un secteur où les prix (+ 2,8 % en Ile-de-France) ont continué à progresser plus vite que l'inflation, notamment compte-tenu de la faiblesse historique des taux d'intérêts.

A l'occasion de son 8ème exercice clôturé le 31 août 2019, la société développe principalement ses projets au travers de structures ad hoc ou fonds d'investissements immobiliers.

« Pasteur Montparnasse 2 (PM2) » a été constitué en janvier 2018 et porte aujourd'hui sur un périmètre de huit d'opérations déjà identifiées :

- Yerres (91) « Quartier de la Gare », le transfert de PM1 vers PM2 a été opéré en novembre 2018 ;
- Clichy Avenir (92) « rue de l'Avenir », le transfert des parts sociales détenues par la SAS Saint-Mihiel et la SAS Quanim a été effectué en août 2019 ;
- Longjumeau Gare (91) « avenue de la Gare », le transfert des parts sociales détenues par la SAS Saint-Mihiel et la SAS Quanim a été réalisé en août 2019 ;
- Puteaux-Jardin des Bergères (92) « Le Miroir du Marché » le transfert des parts sociales détenues par la SAS Saint-Mihiel et la SAS Quanim a été fait en août 2019 ;
- Ris Orangis-Terres Saint Lazare (91), le transfert des parts sociales détenues par la SAS Saint-Mihiel et la SAS Quanim a lieu en septembre 2019 ;
- Chatenay-Malabry (92), Alfortville (92), Villemomble (93), sont en cours de montage et leurs structures de portage n'ont pas encore été créées.

Quelques autres opérations sont traitées directement ou en assistance à maitrise d'ouvrage par Quanim :

- Contamines-Montjoie (74) « Place du Village » ;
- Bordeaux (33) « Darbon » ;
- Poissy (78) « Victor Hugo Berteaux » ;
- Clamart (92) « Route du Pavé Blanc » ;
- Clamart (92) « Rue Paul Vaillant Couturier » ;
- Asnières (92) « Résidence Flachat »,

« Pasteur Montparnasse 1 (PM1) » actuellement en débouclage aura porté sur 4 opérations, aujourd'hui entièrement livrées.

- Clamart (92) « Parc de la Maison Blanche » ;
- Puteaux (92) « Eden Bergères » ;
- Sartrouville (78) « Clos des Hortensias » ;
- Colombes (92) « Diapason ».

A noter, l'opération Colombes (92) « Diapason » livrée en début d'année 2019, comporte un commerce réservé mais non encore acté.

Les opérations initiées dans les exercices antérieurs par Quanim, aujourd'hui achevées, font l'objet d'une gestion directe dans le cadre de la garantie décennale :

- Yerres (91) « La Closerie » ;
  Cette opération de construction d'un ensemble immobilier à Yerres (91), a été livrée au cours de l'année 2012.

- Paris (75) « Villa des Sciences » ;
  Cette opération de construction d'un ensemble immobilier à Paris (75), a été livrée au cours de l'année 2013.

- Châtel (74) « Résidence les Fermes de Châtel » ;
  La résidence de 90 appartements en Haute-Savoie livrée en décembre 2015, est une résidence de tourisme 4 étoiles, située au pied des remontées mécaniques sur la commune de Châtel dans le domaine des « Portes du Soleil » pour laquelle Quanim continue d'assurer la gestion et le suivi de quelques contentieux. ;

- Clamart (92) « Parc de la Maison Blanche» ;
  La résidence de 47 appartements à Clamart (92) a été livrée en 2016.

- Sartrouville (78) « 37, Hortense Foubert» ;
  Cette opération a été livrée en décembre 2017.

- Puteaux (92) « Eden Bergères » ;
  Cette résidence de 117 logements composée de 107 logements collectifs, 10 maisons, d'un commerce ainsi que d'un parking public a été livrée en 2017.

Perspectives

Dans un environnement toujours plus concurrentiel, Quanim va maintenir un objectif de développement ambitieux. Son équipe foncière aujourd'hui renforcée oriente ses recherches en Ile de France principalement en prospection directe autour de fonciers désirables, dans des emplacements recherchés jouissant de profondeurs de marchés attestées par des études de concurrence.

Quanim aura pour défi de redéployer sa force de vente en renforçant ses équipes commerciales autour des nouveaux points de vente qu'elle aura pour mission de développer.

Pour ce qui la concerne l'équipe de montage d'opérations est organisée autour d'une direction de la promotion renforcée. Elle aura pour mission d'assurer la maîtrise des coûts techniques tant en phase d'appel d'offres qu'en phase construction.

Le contrôle de la qualité et des délais devra s'articuler autour de la « premiumisation » des opérations à laquelle Quanim attache une importance afin de renforcer son identité.

Parallélement, la société va amplifier son activité d'investissement au travers de ses filiales Quanimurs et Quaninvest, notamment en matière d'acquisitions de murs et fonds de restaurants dans Paris et marginalement en première couronne ou autour de programmes existants ou en cours de développement par Quanim.

Financement

Les fonds propres investis, gérés, engagés ou à engager par Quanim, ses filiales dont Quanimurs et Quaninvest, ainsi que ses associés et partenaires s'élèvent à 24,3 M€ déjà investis avec un objectif d'investissements complémentaires de 12 M€ pour atteindre environ 40 M€ au cours des prochains exercices.

Filiales et participations

Les opérations développées par Quanim sont réalisées dans des véhicules d'investissements spécifiques, sous diverses formes juridiques pour une trentaine d'opérations (SNC, SCCV, SCI...). Les faits marquants de l'activité de la société vous sont exposés lors d'une présentation orale du président à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire.

Au travers des structures dont elle assure la gestion, la société a souscrit au capital d'une vingtaine d'opérations dans les domaines de la promotion immobilière et dans des foncières patrimoniales directement ou indirectement.

Promotion immobilière

Opérations actives en cours

- SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2) : 200 parts sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. Cette société est un véhicule d'investissements en fonds propres géré par Quanim qui portent 8 opérations ; Yerres Quartier de la Gare (91), Clichy Avenir (92), Longjumeau-Gare (91), Puteaux-Jardin des Bergéres (92), Ris-Orangis Terres Saint-Lazare (91), ainsi que Chatenay-Malabry (92), Alforville (92), Villemomble (93) qui sont en cours de montage et dont les structures de portage sont en cours de création. A la fin de l'exercice Quanim dispose dans Pasteur Montparnasse 2 (PM2) d'un compte courant d'un montant de 797.701,05 €.

Opérations déjà logées dans la SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2)

- SCCV Clichy Avenir : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 1.481,74 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entiérement commercialisée et en cours de construction.

- SCCV Puteaux-Jardin des Bergéres : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 1.306,31 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation.

- SCCV Longjumeau Gare : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de comple courant d'un montant de 727,15 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation.

- SCCV Ris-Orangis Terres-Saint-Lazare : 20 parts sur 100 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 25.988,11 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a fait l'acquisition d'un premier terrain.

Opérations logées dans des structures ad hoc

- SARL Flachat Développement à Asnières : 20 parts sur 100 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 254.696,80 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entièrement commercialisée et en cours de construction.

- SCCV Victor Hugo-Berteaux Poissy : 10 parts sur 100 parts au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 120.708,81 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en construction et quasi entièrement commercialisée.

- SCCV Clamart PB-PVC : 20 parts sur 100 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 296.629,54 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est vendue en bloc à un investisseur institutionnel. Elle est aujourd'hui en cours de construction.

Opérations en développement

- SCI Contamines-Place du Village : 22 parts sur 100 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de à 31.013,02 €. Il convient d'observer que l'opération est aujourd'hui suspendue à différents recours contentieux.

Opérations livrées

A la clôture de l'exercice, différentes opérations livrées et entièrement commercialisées, ne subsistent que pour les besoins de la garantie décennale.

- SAS Pasteur Montparnasse 1 (PM1) : 100 parts sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. Cette société est un véhicule d'investissements en fonds propres géré par Quanim. Au cours de l'exercice, l'opération « Yerres Quartier de la Gare » a été transférée dans la SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2). L'opération Colombes (92) « Diapason » a été livrée. A la fin de l'exercice Quanim dispose dans Pasteur Montparnasse 1 (PM1) d'un compte courant d'un montant de 62.260,40 €.

Opérations logées dans la SAS Pasteur Montparnasse 1 (PM1)

- SCI Parc de la Maison Blanche à Clamart : 1 part sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de à 1,61 €.

- SCI 37 Hortense Foubert à Sartrouville : 1 part sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 3.250,08 €.

- SCCV Eden-Bergères-Puteaux : 1 part sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 1.166,13 €.

Autres opérations aujourd'hui achevées

- SNC La Closerie à Yerres : 10 parts sur 100 parts au total, sachant que le capital social social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 1.687,68 €.

- SNC Villa des Sciences à Paris : 100 parts sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de à 5.537,82 €.

- SCI Résidence les Fermes de Châtel : 150 parts sur 1.000 parts au total, sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant négatif d'un montant de – 3.261 €.

Opération abandonnée

- SCCV Clamart Victor Hugo : 20 parts sur 100 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de 85.673,86 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération a été abandonnée et son permis de construire transféré à la commune de Clamart (92).

Foncière résidentielle et terciaire

- SASU Quanimurs : 1.000 parts sur un total de 1.000 parts. Le capital social est de 10.000 euros. Cette sociélé filiale à 100 % de Quanim a pour objet l'investissement, le portage et la gestion d'actifs immobiliers.

  La sociélé Quanimurs possède à travers sa filiale, SCI Commerce des Bergères un local commercial à Puteaux (92) loué à un concept épicerie restauration bio, aujourd'hui cédé au groupe Carrefour. A la fin de l'exercice, Quanim dispose dans Quanimurs d'un compte courant de 194.208,36 €.

  Au cours de l'exercice 2019-2020, la sociélé Quanimurs aura à procéder à travers sa filiale, SCI 4Flachat à l'acquisition de 5 appartements à Asnières (92) et au travers de sa filiale, SCI Avenir à l'acquisition d'un local de bureaux à Clichy (92).

- SCI Commerce des Bergères : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €.

- SCI 4Flachat : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €.

- SCI Avenir : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €.

Foncière « murs et fonds » de restaurants

- SAS QUANINVEST : 550 parts sur 1 000 parts sachant que le capital social est de 1.000 €.

  Au cours de l'exercice, la société Quaninvest a été créée. Cette société filiale à 55% de Quanim a pour objet l'investissement, le portage, la gestion et la location de murs de restaurants.

Au cours de l'exercice, elle a procédé à l'acquisition et la location d'un premier restaurant à Paris rue de Tocqueville 75017.

Au cours du prochain exercice, elle aura à procéder à l'acquisition et à la location de nouveaux restaurants en particulier à Courbevoie (92) et à Paris (75).

Autres filiales

- SAS Digital Invest : 12 500 parts sur 227 500 parts sachant que le capital social est de 57.000 €. Cette société est spécialisée dans le marketing immobilier sur Internet et la contribution en compte courant de Quanim s'élève en fin d'exercice à 25.000 €.

- SAS LM Ventes : 1 000 parts sur 1 000 parts sachant que le capital social est de 8.000 €. Cette société aura pour mission pour le compte de Quanim, de ses filiales, ou de tiers, la mise en place opérationnelle de ses bureaux de ventes, publicités sur lieux de ventes et prestations de marketing immobilier sur internet et dans la presse professionnelle.

Bilan

Le total du bilan est de 5.821.527 € au 31 août 2019.

I. ACTIF :

Actif immobilisé :

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- de logiciels d'un montant brut de 8.980 € et totalement amorties.

Les immobilisations corporelles sont composées :

- des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 1.860.005 €. Ces derniers sont amortis pour 265.314 € et ont une valeur nette d'un montant de 1.594.691 € à la fin de l'exercice ;
- de mobiliers et matériels informatiques pour un montant de 108.719 €. Ils sont amortis pour 98.680 € et ont une valeur nette d'un montant de 10.039 € à la fin de l'exercice ;

Les immobilisations financières sont composées :

- de titres de participations pour un montant de 25.416 € ;
- de créances rattachées à des participations pour un montant de 1.905.777 €, participations de Quanim dans les opérations qu'elle développe ;
- d'autres immobilisations (dépôt de garantie) pour un montant de 740 €.

Actif circulant :

Les créances clients s'élèvent à la clôture de l'exercice à 1.888.331 €. Elles sont composées d'honoraires de gestion et de commercialisation au titre des opérations

développées par Quanim dont 1.655.628 € de factures à établir.

Les autres créances s'élèvent à 326.083 €. Elles sont composées principalement :

- de TVA déductible pour un montant de 16.227 € ;
- d'acomptes sur CVAE et CFE pour un montant de 5.541 € ;
- de tickets restaurants pour un montant de 6.262 € ;
- d'acomptes divers versés pour un montant de 2.928 € ;
- de frais avancés pour les opérations en cours de développement pour un montant de 295.124 €.

La trésorerie disponible de la société au 31 août 2019 s'élève à 55.138 €.

Les charges constatées d'avance sont d'un montant de 15.310 €.

II. PASSIF :

Capitaux propres :

Au 31 août 2019, Ils s'élèvent à 2.269.965 € en ce compris le résultat bénéficiaire de 400.693 €.

Le capital souscrit et appelé en totalité à la création de l'entreprise en mai 2010 s'élève à la clôture de l'exercice à 500.000 €.

Dettes :

Elles s'élèvent à 3.551.562 € au 31 août 2019, soit 1,56 fois des capitaux propres et sont composées principalement :

- d'une émission obligataire souscrite auprès de la SAS Saint-Mihiel pour un montant de 881.166 euros ;
- de dettes auprès des établissements de crédits d'un total de 978.352 € (emprunt contracté avec le CIC pour financer l'acquisition des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 977.544 €, et découvert en compte à la Société Générale pour un montant de 808 € ;
- d'emprunts et dettes financières divers pour un total de 359.787 €, compte-courant consenti par Ipé pour un montant de 355.287 € et dépôt de garantie locaux rez-de-chaussée pour un montant de 4.500 € ;
- de dettes fiscales et sociales d'un total de 538.910 € TVA à payer pour un montant de 21.515 €, TVA collectée pour un montant de 297.335 €, provision CVAE pour un montant de 7.000 €, impôt sur les sociétés pour un montant de 75.900 €, prélèvement à source pour un montant de 8.628 € et dettes sociales pour un montant
  de 128.532 €) ;
- de dettes sur immobilisations pour un montant de 10 euros, parts sociales SCI Avenir et SCI 4Flachat ;
- d'autres dettes d'un total de 684.663 €, frais dus aux opérations ;
- de dettes fournisseurs pour un montant de 97.159 € ;
- de produits constatés d'avance pour un montant de 11.516 €.

En application des dispositions de l'article L441-4 du Code de commerce dans sa rédaction issue du décret n°2015-1553 du 27 novembre 2015 nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance.

	Article D.441 I 441 I – 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 à et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					0
Montant total des factures concernées h.t.	1	0	0	0	4.500 €	
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice	0	0	0	0	0	0
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0			0		
Montant total des factures exclues	0			0		
C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce						
Délais de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : non applicable Délais légaux : non applicable			Délais contractuels : non applicable Délais légaux : non applicable		

En application des dispositions de l'article L441-4 du Code de commerce dans sa rédaction issue du décret n°2015-1553 du 27 novembre 2015 nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des créances à l'égard des clients par date d'échéance.

Pas de créances clients au 31 août 2019.
Pas de créances clients au 31 août 2018.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT

Le modèle de résultat de notre société repose à la fois sur son activité propre de développement et de gestion de projets de promotion immobilière et sur le résultat final des opérations développées auxquelles elle participe en fonds propres.

Le résultat de l'activité lié à ses fonds propres est en décalage avec le chiffre d'affaires encaissé par la société. En effet les marges bénéficiaires de notre activité de promotion immobilière sont actées le plus fréquemment en fin d'opérations après livraison de nos immeubles.

Le résultat in fine pour Quanim demeure étroitement conditionné à la profitabilité des opérations développées en fonds propres en association avec ses partenaires financiers, quoique la société ait fait le choix de s'orienter vers une comptabilisation à l'avancement des résultats sur ses nouveaux projets.

Nous rappelons, que les comptes présentés ont été établis selon les mêmes formes et mêmes méthodes que ceux présentés aux exercices précédents. Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni pour mémoire.

Produits d'exploitation :

Le chiffre d'affaires de prestations de services s'établit à 2.298.114 € au 31 août 2019 contre 2.456.406 € au 31 août 2018.

Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

SCI « Colombes les Fossés-Jean »(92)	72.085 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	49 €
Honoraires de commercialisation	72.036 €
SCCV « Victor Hugo Berteaux-Poissy » (78)	457.833 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	333.149 €
Honoraires de commercialisation	124.684 €
SCCV « Clamart PB-PVC » (92)	-3.579 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	-3.579 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Clamart Victor Hugo » (92)	- 83.880 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	- 50.328 €
Honoraires de commercialisation	- 33.552 €
SCCV « Longjumeau Gare » (91)	448.675 €

Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	308.099 €
Honoraires de commercialisation	140.576 €
SARL « Flachat Développement » (92)	254.993 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	51.761 €
Honoraires de commercialisation	203.232 €
SCCV « Clichy Avenir » (92)	268.371€
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	71.296 €
Honoraires de commercialisation	197.075 €
SCCV « Puteaux-Jardin des Bergères » (92)	541.431€
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	240.636 €
Honoraires de commercialisation	300.795 €
SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare » (91)	150.797 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	150.797 €
Honoraires de commercialisation	- €
SAS « Saint-Mihiel Immo Opération Darbon »	145.190 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	- €
Honoraires de commercialisation	145.190 €
- Loyers, domiciliations et refacturation diverses	46.200 €

Les autres produits d'un montant de 74.125 € sont composés principalement de recettes dues à l'abandon de l'opération « Rives de Seine » à Ris-Orangis (91) pour un montant de 70.100 € et d'une indemnité de remboursement de sinistre pour un montant de 3.656 €.

Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitations d'un montant de 1.801.407 € contre 1.990.443 € au 31 août 2018, sont composées des :

- salaires et rémunérations du personnel pour un montant de 843.415 €, charges sociales afférentes pour un montant de 363.805 € ;
- autres achats et charges externes pour un montant de 508.443 €, dont honoraires pour un total de 177.274 € ;
- impôts et taxes pour un montant de 30.184 €, taxes foncières, taxes sur les bureaux, cotisations CVAE, cotisation CFE, taxe d'apprentissage et formation continue ;
- dotations aux amortissements pour un montant de 55.558 €,

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation ressort en bénéfice pour un montant de 570.832 €, contre 467.877 € au 31 août 2018.

Ce résultat exprime notre marge brute sur l'activité de développement et de gestion de projets, elle représente 24 % du produit d'exploitation.

Produits financiers

Les produits financiers correspondent aux marges des opérations bénéficiaires et aux intérêts de comptes courants investis dans ces opérations. Ils s'élèvent à 99.525 € et sont composés des :

- résultats bénéficiaires des opérations en cours de construction « Victor Hugo Berteaux Poissy » pour un montant de 64.254 €, « Clamart PB-PVC» pour un montant de 17.797 € ;
- reliquats de résultats des opérations « La Closerie Yerres, 91 », « Villa des Sciences », « Parc de la Maison Blanche », « 37, Hortense Foubert » et « Eden-Bergères Puteaux » pour un montant de 164 € ;
- intérêts des comptes courants investis dans les opérations pour un montant de 17.310 € ;

Charges financières

Les charges financières s'élèvent à 122.846 € et sont principalement composées des :

- intérêts de l'emprunt contracté pour financer le siège de la société pour un montant de 40.342 € ;
- intérêts calculés sur une ligne obligataire souscrite auprès de la Société Saint-Mihiel pour un montant de 33.589 € ;
- intérêts dus sur une avance en compte courant effectuée par la société Ipé pour un montant de 20.133 € ;
- des résultats intermédiaires négatifs des structures ad hoc dans lesquelles Quanim est associée pour un montant de 28.732 € ;
- d'une provision pour dépréciation des titres « Mobilier les Fermes de Châtel » pour un montant de 50 €.

RESULTAT FINANCIER :

Le résultat financier ressort en perte pour un montant de – 23.322 € contre un bénéfice pour un montant de 75.610 € au 31 août 2018. Ce résultat est techniquement négatif compte tenu du fait qu'un certain nombre d'opérations sont en développement et non encore livrées.

RESULTAT COURANT AVANT IMPOT :

Le résultat courant avant impôt ressort en bénéfice pour un montant de 547.510 € au 31 août 2019, contre un bénéfice de 543.487 € au 31 août 2018.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels d'un montant de 786.050 € sont composés du produit techniquement constaté par la cession des parts sociales et des comptes-courants détenus par Quanim dans les opérations SCCV « Clichy Avenir », SCCV « Longjumeau-Gare » et SCCV « Puteaux-Jardin des Bergères » et cédés à la SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2).

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles d'un montant de 787.069 € sont composées de la valeur comptable des parts sociales et des comptes-courants détenus par Quanim dans les opérations SCCV « Clichy Avenir », SCCV « Longjumeau-Gare » et SCCV Puteaux Jardin des Bergères » et cédés à la SAS Pasteur-Montparnasse 2 (PM2) pour un montant de 786.050 € et de pénalités diverses pour un montant de 1.019 €.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel ressort en perte pour un montant de – 1.019 € au 31 août 2019, contre un bénéfice de 4.879 € au 31 août 2018.

RESULTAT NET :

Le résultat net de l'exercice ressort en bénéfice pour un montant de 400.693 € après imputation d'un impôt sur les sociétés à hauteur de 145.799 €.

Pour mémoire l'exercice 2018 ressortait avec un bénéfice net de 411.850 €.

AFFECTATION DE RESULTAT :

Le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 400.693 €.

La réserve légale de 5 %, plafonnée à 10 % du capital soit 50.000 € est déjà dotée en totalité.

Le report à nouveau positif au début de l'exercice était de 1.319.272 €.

Il est proposé aux associés d'affecter le résultat bénéficiaire du présent exercice de 400.693 € en totalité au report à nouveau de la société conformément à l'objectif de renforcement de ses fonds propres.

En conséquence, après affectation du résultat au 31 août 2019, le report à nouveau s'élèvera à 1.719.965 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Générale des impôts, nous vous rappelons que la société clôture son huitième exercice et qu'elle n'a pas distribué de dividendes au cours du dernier exercice.

Faits marquants depuis la clôture de l'exercice

Aucun fait marquant n'est a signalé depuis le début de l'exercice.

Information sur les conventions réglementées

Le commissaire aux comptes relate dans son rapport général, l'accomplissement de sa mission.

Les conventions conclues dans le cadre de l'article 227.10 du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

L'assemblée générale soumettra aux actionnaires l'adoption de ce rapport.

Dépenses non déductibles (CGI art 2-23 quater)

Il est précisé qu'il n'y a pas eu de dépenses somptuaires dans le présent exercice.

Stocks options – attributions gratuites d'actions

Afin de nous conformer aux dispositions des articles L.225-T84 et L.225-197-4 du code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe aucun plan de stock-options ni d'émission d'actions gratuites.

Nous vous remercions de l'attention que vous avez bien voulu porter au présent rapport de gestion.

Michel Piloquet
Président

QUANIM

33 rue du docteur ROUX

75015 PARIS

SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS

au

31 août 2019

QUANIM

33 rue du docteur Roux

75015 PARIS

Téléphone : 0175437451 - Télécopie :

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

Bilan Passif

Résultat

ANNEXE

Règles et méthodes comptables

Etat des immobilisations

Etat des amortissements

Etat des provisions

Créances et dettes

Charges à payer et produits á recevoir

Charges et produits constatés d'avance

Crédits-bails

Faits caractéristiques de l'exercice

Capital

Filiales et participations

Engagements financiers

Effectif

BILAN ACTIF

QUANIM : 31 août 2019

ACTIF (EUR)	VALEURS BRUTES	AMORT. et PROVISIONS	VALEURS NETTES	EXERCICE N-1
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (0)				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'etablissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	8 980	8 980		*929*
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	464 373		464 373	*464 373*
Constructions	1 395 632	265 314	1 130 318	*1 174 452*
Installations techniques, matériel & outillage				
Autres immobilisations corporelles	108 719	98 680	10 039	*15 998*
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financieres				
Participations évaluées selon methode de mise en équiv.				
Autres participations	25 466	50	25 416	*20 153*
Creances rattaches à des participations	1 905 777		1 905 777	*1 271 988*
Autres t tres immobilises				
Prêts				
Autres immobilisations financieres	740		740	*740*
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (I)	**3 909 687**	**373 023**	**3 536 664**	***2 948 633***
Stocks et en-cours				
Matieres premieres, approvisionnements				
En cours de production de biens				
Encours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes verses sur commande				
Creances				
Clients et comptes rattaches	2 003 731	115 400	1 888 331	*1 295 475,69*
Autres creances	326 083		326 083	*1 005 802,03*
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilieres de placement				
Disponibilites	55 138		55 138	*21 377*
Charges constatées d'avance	15 310		15 310	*12 164*
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)	**2 400 263**	**115 400**	**2 284 863**	***2 334 818***
CHARGES À RÉPARTIR (III)				
PRIMES DE REMBOURSEMENT (IV)				
ECART DE CONVERSION (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)	**6 309 950**	**488 423**	**5 821 527**	***5 283 451***

Renvois	Clause de réserve de propriété
(1) dont droit au bail	Immobilisations
(2) part à moins d'un an	Stocks
(3) part à plus d'un an	Créances

BILAN PASSIF

OUANIM : 31 août 2019

PASSIF (EUR)		EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital social ou individuel (1) dont versé :	500 000	500 000	*500 000*
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			
Ecart de réevaluation (2) dont écart d'equivalence :			
Réserve légale (3)		50 000	*50 000*
Réserves statutaires ou contractuelles			
Reserves réglementées (3) dont (*) :			
Autres réserves			
Report à nouveau		1 319 272	*907 422*
Résultat de l'exercice		400 693	*411 850*
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	**TOTAL (I)**	2 269 965	*1 869 272*
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	**TOTAL (II)**		
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**TOTAL (III)**		
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		881 166	*569 212*
Emprunts et dettes auprès des établissements de credit (6)		978 352	*1 105 528*
Emprunts et dettes financieres divers dont (**) :		359 787	*207 823*
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		97 159	*182 115*
Dettes fiscales et sociales		538 910	*387 960*
Dettes sur immobilisations et comptes rattaches		10	*200*
Autres dettes		684 663	*690 873*
Produits constatés d'avance (5)		11 516	*270 466*
DETTES (5) et COMPTE DE RÉGULARISATION	**TOTAL (IV)**	*3 551 562*	*3 414 178*
Ecart de conversion passif	**TOTAL (V)**		
TOTAL PASSIF		5 821 527	*5 283 451*

Renvois		
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		
Réserve speciale de réévaluation		
(2) Ecart de reévaluation libre		
Reserve de reévaluation (1976)		
(3) Dont reserve réglementée des plus-values à long terme		
(5) Dettes et produits constates d'avance à moins d'un an		*2 436 635*
(6) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP	808	*3*

* *Réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants*

** *Emprunts participatifs*

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Partie 1)

QUANIM : 1 septembre 2018 au 31 août 2019 EUR

Rubriques	Exercice N	Exercice N-1
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 298 114	*2 456 406*
Chiffres d'affaires nets	2 298 114	*2 456 406*
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges		
Autres produits	74 125	*1 914*
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 372 239	*2 458 320*
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock (marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (3)	508 443	*613 854*
Impôts, taxes et versements assimilés	30 184	*30 272*
Salaires et traitements	843 415	*815 361*
Charges sociales	363 805	*351 113*
Dotation aux amortissements sur immobilisations	55 558	*64 443*
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		*115 400*
Dotations aux provisions pour risque et charges		
Autres charges	1	
CHARGES D'EXPLOITATION	1 801 407	*1 990 443*
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	570 832	*467 877*
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	99 525	*249 235*
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transfert de charges		
Différences positives de changes		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	99 525	*249 235*
Dotations financières aux amortissements et provisions	50	
Intérêts et charges assimilés	122 796	*173 625*
Différences négatives de changes		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES	122 846	*173 625*
2 - RÉSULTAT FINANCIER	**-23 322**	*75 610*
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**547 510**	*543 487*

RÉSULTAT (Partie 2)

QUANIM : 1 septembre 2018 au 31 août 2019 EUR

Rubriques	Exercice N	*Exercice N-1*
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		*5 000*
Produits exceptionnels sur opérations en capital	786 050	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	786 050	*5 000*
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 019	*121*
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	786 050	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	787 069	*121*
4- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-1 019**	***4 879***
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	145 799	*136 516*
TOTAL DES PRODUITS	3 257 814	*2 712 554*
TOTAL DES CHARGES	2 857 121	*2 300 704*
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	**400 693**	***411 850***

Renvois	
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	
(2) Dont produits de locations immobilières	
(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs	
(3) Dont crédit-bail mobilier	
(3) Dont crédit-bail immobilier	
(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs	
(5) Dont produits concernant les entreprises liées	
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général	

ANNEXE

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

ÉTAT DES PROVISIONS

CRÉANCES ET DETTES

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

CRÉDITS-BAILS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

ENGAGEMENTS FINANCIERS

EFFECTIF

RÈGLES ET MÉTHODES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 août 2019 ont ete etablis selon les normes definies par le plan comptable general approuve par arrete ministeriel du 22/06/1999, la loi n° 83-353 du 30/04/1983 et le decret 83-1020 du 29/11/1983 et conformement aux dispositions des reglements comptables 2000-06 et 2003-07 sur les passifs, 2002-10 sur l'amortissement et la depreciation des actifs et 2004-06 sur la definition, la comptabilisation et évaluation des actifs

Le bilan dont le total est de 5 821 527 euros presente un compte de resultat sous forme de liste et degage un benefice comptable d'un montant de 400 693 euros

L'exercice a une duree de 12 mois recouvrant la periode du 01-09-2018 au 31-08-2019

Les notes indiquees ci-apres font partie integrante des comptes annuels

Les conventions generales comptables ont été appliquees dans le respect du principe de prudence, conformement aux hypotheses de base :

- continuite de l'exploitation,
- permanence des methodes comptables d'un exercice à l'autre
- independance des exercices

et conformement aux regles generales d etablissement et de presentation des comptes annuels

La methode de base retenue pour l'evaluation des elements inscrits en comptabilite est la methode des couts historiques

Les principales methodes utilisees sont les suivantes

2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluees à leur coût d acquisition (prix d achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations)

Les amortissements pour depreciation sont calcules suivant le mode lineaire en fonction de la duree de vie prevue

- Logiciels	Lineaire	1 an
- Materiel informatique	Lineaire	3 ans
- Mobilier	Lineaire	5 ans

Les amortissements des bureaux sont calcules selon le principe de la decomposition par composant .

- Structures et ouvrages assimiles	Lineaire	40 ans
- Electricite	Lineaire	20 ans
- Plomberie sanitaire	Lineaire	20 ans
- Ascenseurs	Lineaire	20 ans
- Menuiseries exteneures	Lineaire	20 ans
- Chauffage	Lineaire	20 ans
- Etancheite	Lineaire	10 ans
- Ravalement avec amelioration	Linéaire	15 ans

3. Créances

Les creances sont valorisees à leur valeur nominale Une provision pour depreciation est pratiquee lorsque la valeur d'inventaire est inferieure à la valeur comptable

ETAT DES IMMOBILISATIONS

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR	Valeur brute des immobilisations au debut de l'exercice	Augmentations : Reevaluation	Augmentations : Acquisitions	Diminutions : Virements de poste a poste	Diminutions : Cessions et mises hors service	Valeur brute des immobilisations a la fin de l'exercice	Reevaluation legale : Valeur d'origine des immobilisations en fin d exercice
Frais d'etablissement et de developpement							
Autres postes d immobilisations incorporelles	8 980					8 980	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**8 980**					**8 980**	
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 395 632					1 395 632	
Constructions sur sol d autrui							
Installations generales agenc- et amenag des constructions							
Installations techniques materiel et outillage industriel							
Installations generales agencements amenagements divers							
Materiel de transport							
Materiel de bureau et informatique mobilier	104 181		4 537			108 719	
Emballages recuperables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**1 964 186**		**4 537**			**1 968 724**	
Participations evaluees par mise en equivalence							
Autres participations	1 292 141		1 584 011		944 909	1 931 243	
Autres titres immobilises							
Prets et autres immobilisations financieres	740					740	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**1 292 882**		**1 584 011**		**944 909**	**1 931 984**	
TOTAL GÉNÉRAL	**3 266 048**		**1 588 549**		**944 909**	**3 909 687**	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 aout 2019

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES						
					Dotations			Reprises			
EUR	Montant des amortissements au debut de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions amortissements afferents aux cessions d'actif	Montant des amortissements à la fin de l'exercice	Différentiel de durée	Mode dégressif	Fiscal exception	Différentiel de durée	Mode dégressif	Fiscal exception	Mnt net en fin d'exercice
Frais d'etablissement et de developpement											
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 051	929		8 980							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	8 051	929		8 980							
Terrains											
Constructions sur sol propre	219 242	43 848		263 090							
Constructions sur sol d'autrui											
Installations generales, agenc. et amenag. des constructions	1 936	285		2 223							
Installations techniques, materiel et outillage industriel											
Installations generales, agencements, amenagements divers											
Materiel de transport											
Materiel de bureau et informatique, mobilier	88 184	10 909		99 093							
Emballages recuperables et divers											
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	309 364	55 042		364 406							
TOTAL GÉNÉRAL	317 415	55 558		372 973							

CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net au debut de l'exercice	Augmentation	Dotations de l'exercice	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'emission d'emprunts à etaler				
Primes de remboursement des obligations				

ETAT DES PROVISIONS

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR

NATURE DES PROVISIONS	Montant au debut de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements petroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements derogatoires				
dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantation à l'etranger (avant 1/1/92)				
Provisions pour implantation à l etranger (apres 1/1/92)				
Provisions pour prêts d installation				
Autres provisions réglementees				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et penalites				
Provisions pour pertes et charges				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses reparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur conges à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Prov- pour depreciation sur immobilisations incorporelles				
Prov- pour depreciation sur immobilisations corporelles				
Prov- pour depreciation sur titres mis en equivalence				
Prov- pour depreciation sur titres de placement				
Prov- pour depreciation sur immobilisations financieres		50		50
Prov- pour depreciation sur stocks et en cours				
Prov- pour depreciation sur comptes clients	115 400			115 400
Autres provisions pour depreciations				
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	115 400	50		115 450
TOTAL GÉNÉRAL	115 400	50		115 450

Dont dotations et reprises	*d'exploitation*	
	financieres	50
	exceptionnelles	

Titres mis en équivalence - montant de la depreciation à la clôture de l'exercice

CRÉANCES ET DETTES

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

ETAT DES CRÉANCES (EUR)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	1 905 777	1 905 777	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	740	740	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 003 731	2 003 731	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 488	2 488	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	16 227	16 227	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 541	5 541	
Créances diverses envers l'Etat et les collectivités publiques			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	301 827	301 827	
Charges constatées d'avance	15 310	15 310	
TOTAL DES CRÉANCES	4 251 642	4 251 642	

Renvois	
(1) *Montant des prêts accordés en cours d'exercice*	
(1) *Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice*	
(2) *Prêts et avances consentis aux associés*	

ETAT DES DETTES (EUR)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	881 166	881 166		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	808	808		
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	977 544	130 369	546 259	300 916
Emprunts et dettes financières divers	4 500	4 500		
Fournisseurs et comptes rattachés	97 159	97 159		
Personnel et comptes rattachés	44 006	44 006		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	84 526	84 525		
Impôts sur les bénéfices	75 900	75 900		
Taxe sur la valeur ajoutée	318 850	318 850		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	15 628	15 628		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	10		
Groupe et associés (2)	355 287	355 287		
Autres dettes	684 663	684 663		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	11 516	11 516		
TOTAL DES DETTES	3 551 562	2 704 387	546 259	300 916

Renvois	
(1) *Emprunts souscrits en cours d'exercice*	260 000
(1) *Emprunts remboursés en cours d'exercice*	127 981
(2) *Emprunts et dettes contractés auprès des associés*	

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR

CHARGES À PAYER	*Montants*
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	*71 166*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	*5 287*
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	*85 135*
Dettes fiscales et sociales	*69 900*
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	***231 489***

PRODUITS À RECEVOIR	*Montants*
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	*1 655 628*
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	***1 655 628***

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	*Montants*
Charges d'exploitation	*15 310*
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	***15 310***

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	*Montants*
Produits d'exploitation	*11 516*
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	***11 516***

CRÉDIT-BAIL

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL (EUR)

POSTES DU BILAN	Cout d'entree	Dotations aux amortissements de l'exercice	Dotations aux amortissements cumulees	Valeurs nettes
Terrains				
Constructions				
Inst tech , Materiel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
TOTAL				

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL (EUR)

POSTES DU BILAN	Redevances payees de l'exercice	Redevances payees cumulees	Redevances restant à payer jusqu à 1 an	Redevances restant à payer de 1 an à 5 ans	Redevances restant à payer à plus de 5 ans	Prix d'achat résiduel
Terrains						
Constructions						
Inst tech , Materiel et outillage						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
TOTAL						

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Néant

Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

Néant

Autres éléments significatifs

Néant

CAPITAL

	Nombre	*Valeur nominale*
- Actions ou parts sociales composant le capital social	10 000	50,00 €
- Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
- Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
- Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10 000	50,00 €

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres avant affectation résultats	Quote-part capital detenu	Valeur comptable brute des titres detenus	Valeur comptable nette des titres detenus	Prêts et avances consenties et non remboursees
SNC La Closerie Yerres (91)	1 228 €	10 00%	100 €	100 €	1 688 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SNC Villa des Sciences	1 357 €	10 00%	100 €	100 €	5 538 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SCI Résidence Les Fermes de Châtel	-6 761 €	15 00%	150 €	150 €	- €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy	643 535 €	10 00%	100 €	100 €	120 709 €
33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SCCV Clamart PB-PVC	89 985 €	20 00%	200 €	200 €	296 630 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SCI Contamines Place du Village	-29 857 €	22 00%	220 €	220 €	31 013 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SCCV Clamart Victor Hugo	-69 631 €	20 00%	200 €	200 €	85 674 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SCCV Ris Orangis Terres Saint-Lazare		20 00%	200 €	200 €	25 988 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SAS Pasteur Montparnasse 1	366 218 €	10 00%	100 €	100 €	62 260 €
33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SAS Pasteur Montparnasse 2	-502 182 €	20 00%	200 €	200 €	797 701 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SAS LM Ventes	-41 813 €	100 00%	8 000 €	8 000 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SARL Flachat Developpement	-229 903 €	20 00%	200 €	200 €	254 697 €
33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SARL Mobilier les Fermes de Châtel	-13 091 €	50 00%	50 €		
33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SASU Quanimurs	-5 202 €	100 00%	10 000 €	10 000 €	194 208 €
33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris					
SAS Quaninvest		55 00%	5 500 €	5 500 €	- €
33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris					

FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Quote-part capital detenu	Chiffre d'affaires HT dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaisses par la société au cours de l'exercice
SNC La Closerie Yerres (91) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 00%	- €	228 €	- €
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 00%	- €	357 €	- €
SCI Réaldence Les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	15.00%	- €	-7 761 €	- €
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 00%	4 712 050 €	642 535 €	- €
SCCV Clamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	4 092 135 €	88 985 €	- €
SCI Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	22 00%	- €	-30 857 €	- €
SCCV Clamart Victor Hugo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	-70 631 €	- €
SCCV Ris Orangis Terres Saint-Lazare 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20,00%	- €	- €	- €
SAS Pasteur Montparnasse 1 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10,00%	- €	6 124 892 €	- €
SAS Pasteur Montparnasse 2 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	-503 182 €	- €
SAS LM Ventes 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	100 00%	- €	-2 543 €	- €
SARL Flachat Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	-115 959 €	- €
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	50 00%	- €	-2 278 €	- €
SASU Quanimurs 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	100 00%	- €	-15 292 €	- €
SAS Quaninvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	55 00%	- €	- €	- €

Engagements financiers

Engagements donnés		Montant
Effets escomptés non échus		
Avals et cautions		
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités		
Autres engagements donnés		2 240 000 €
BNP Paribas		
Caution pour une indemnité d'immobilisation sur un terrain sis à Longjumeau (91)	17 000 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation sur un terrain sis à Longjumeau (91)	58 000 €	
Banque CIC		
Hypothèque immobilière conventionnelle au titre du prêt souscrit pour		
l'acquisition de l'immeuble 33 rue du Docteur Roux à Paris (75015)	1 700 000 00 €	
Société Générale		
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergeres au titre d'une acquisition à Puteaux	465 000 00 €	

Engagements reçus	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus	

Alexandre BRISSIER
Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris

118 Rue la Boetie
75008 Paris
Tel : 01.42.06.15.15
email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 000 €
Siège social : 33 Rue du Docteur Roux
75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

Exercice clos le 31 août 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Alexandre BRISSIER
Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris

118 Rue la Boetie
75008 Paris
Tel : 01.42.06.15.15
email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 000 €
Siège social : 33 Rue du Docteur Roux
75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 août 2019

Paris, le 12 Novembre 2019

Alexandre BRISSIER
Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris

118 Rue la Boetie
75008 Paris
Tel : 01.42.06.15.15
email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 000 €
Siège social : 33 Rue du Docteur Roux
75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 août 2019

Aux associés de la société QUANIM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société QUANIM relatifs à l'exercice clos le 31 Aout 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société QUANIM 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. J'estime que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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 1er Septembre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, je me suis assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 12 Novembre 2019

Le Commissaire aux Comptes

Alexandre BRISSIER

BILAN ACTIF

QUANTIM 31 août 2019

ACTIF (EUR)	VALEURS BRUTES	AMORT et PROVISIONS	VALEURS NETTES	EXERCICE N-1
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (0)				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	8 980	8 980		*920*
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	464 373		464 373	*464 373*
Constructions	1 395 632	265 314	1 130 318	*1 174 452*
Installations techniques, matériel & outillage				
Autres immobilisations corporelles	108 719	98 680	10 039	*15 996*
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv				
Autres participations	25 466	50	25 416	*20 153*
Créances rattachés à des participations	1 905 777		1 905 777	*1 271 988*
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	740		740	*740*
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (I)	**3 909 687**	**373 023**	**3 536 664**	*2 948 633*
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
Encours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commande				
Créances				
Clients et comptes rattachés	2 003 731	115 400	1 888 331	*1 295 475,69*
Autres créances	326 083		326 083	*1 005 802,03*
Capital souscrit et appelé non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	55 138		55 138	*21 377*
Charges constatées d'avance	15 310		15 310	*12 164*
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)	**2 400 263**	**115 400**	**2 284 863**	*2 334 818*
CHARGES À RÉPARTIR (III)				
PRIMES DE REMBOURSEMENT (IV)				
ECART DE CONVERSION (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)	**6 309 950**	**488 423**	**5 821 527**	*5 283 451*

Renvois
(1) dont droit au bail
(2) part à moins d'un an
(3) part à plus d'un an

Clause de réserve de propriété
Immobilisations
Stocks
Créances

BILAN PASSIF

QUANIM . 31 août 2019

PASSIF (EUR)		EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital social ou individuel (1) dont versé	500 000	500 000	500 000
Primes d'émission de fusion, d'apport			
Ecart de réévaluation (2) dont écart d'équivalence			
Réserve légale (3)		50 000	50 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (3) dont (*)			
Autres réserves			
Report à nouveau		1 319 272	907 422
Résultat de l'exercice		400 693	411 850
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	**TOTAL (I)**	2 269 965	1 869 272
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	**TOTAL (II)**		
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**TOTAL (III)**		
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		881 100	569 212
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (6)		978 352	1 105 523
Emprunts et dettes financières divers dont (**)		359 787	207 823
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		97 159	182 115
Dettes fiscales et sociales		538 910	387 960
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		10	200
Autres dettes		664 063	690 873
Produits constatés d'avance (5)		11 516	270 460
DETTES (5) et COMPTE DE RÉGULARISATION	**TOTAL (IV)**	3 551 562	3 414 179
Ecart de conversion pass.f	**TOTAL (V)**		
TOTAL PASSIF		5 821 527	5 283 451

Renvois		
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		
Réserve spéciale de réévaluation		
(2) Ecart de réévaluation libre		
Réserve de réévaluation (1978)		
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme		
(5) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		2 436 634
(6) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP	808	

* Réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants

** Emprunts participatifs

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Partie 1)

QUANIM : 1 septembre 2018 au 31 août 2019 EUR

Rubriques	Exercice N	Exercice N-1
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 299 114	2 456 406
Chiffres d'affaires nets	2 299 114	2 456 406
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges		
Autres produits	74 125	1 914
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 372 239	2 458 320
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock (marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (3)	508 443	613 854
Impôts, taxes et versements assimilés	30 184	30 272
Salaires et traitements	843 415	815 361
Charges sociales	363 805	351 113
Dotation aux amortissements sur immobilisations	55 558	64 443
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		115 400
Dotations aux provisions pour risque et charges		
Autres charges	1	
CHARGES D'EXPLOITATION	1 801 407	1 990 443
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	570 832	467 877
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	99 525	249 235
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transfert de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	99 525	249 235
Dotations financières aux amortissements et provisions	50	
Intérêts et charges assimilés	122 796	173 625
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES	122 846	173 625
2 - RÉSULTAT FINANCIER	-23 322	75 610
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	547 510	543 487

RÉSULTAT (Partie 2)

OUANIM . 1 septembre 2018 au 31 août 2019 EUR

Rubriques	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		*5 000*
Produits exceptionnels sur opérations en capital	786 050	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	786 050	*5 000*
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 019	*121*
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	786 050	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	787 069	*121*
4- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-1 019	*4 879*
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	145 799	*136 516*
TOTAL DES PRODUITS	3 257 814	*2 712 554*
TOTAL DES CHARGES	2 857 121	*2 300 704*
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	**400 693**	***411 850***

Renvois	
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	
(2) Dont produits de locations immobilières	
(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs	
(3) Dont crédit-bail mobilier	
(3) Dont crédit-bail immobilier	
(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs	
(5) Dont produits concernant les entreprises liées	
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général	

ANNEXE

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

ETAT DES IMMOBILISATIONS

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

ÉTAT DES PROVISIONS

CRÉANCES ET DETTES

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

CRÉDITS-BAILS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

ENGAGEMENTS FINANCIERS

EFFECTIF

RÈGLES ET MÉTHODES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 août 2019 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 22/06/1999, la loi n° 83-353 du 30/04/1983 et le décret 83-1020 du 29/11/1983 et conformément aux dispositions des règlements comptables 2000-06 et 2003-07 sur les passifs, 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs et 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et évaluation des actifs

Le bilan dont le total est de 5 821 527 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 400 693 euros

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01-09-2018 au 31-08-2019

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels

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

2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations)

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue

- Logiciels	Linéaire	1 an
- Matériel informatique	Linéaire	3 ans
- Mobilier	Linéaire	5 ans

Les amortissements des bureaux sont calculés selon le principe de la décomposition par composant

- Structures et ouvrages assimilés	Linéaire	40 ans
- Electricité	Linéaire	20 ans
- Plomberie sanitaire	Linéaire	20 ans
- Ascenseurs	Linéaire	20 ans
- Menuiseries extérieures	Linéaire	20 ans
- Chauffage	Linéaire	20 ans
- Etanchéité	Linéaire	10 ans
- Ravalement avec amélioration	Linéaire	15 ans

3. Créances

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS

DU AU 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations : Réévaluation	Augmentations : Acquisitions	Diminutions : Virements de poste à poste	Diminutions : Cessions et mises hors service	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice	Réévaluations légales : Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 960					8 960	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	8 960					8 960	
Terrains	454 379					454 379	
Constructions sur sol propre	1 395 652					1 395 652	
Constructions sur sol d'autrui							
Installations générales, agencements, aménagements des constructions							
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Installations générales, agencements, aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier	104 161		4 537			108 718	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 944 194		4 537			1 948 729	
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	1 292 141		1 584 631		944 909	1 931 243	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	740					740	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 292 882		1 584 631		944 909	1 931 984	
TOTAL GENERAL	3 246 036		1 589 168		944 909	3 889 673	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

QUANIM du 1er janvier 2018 au 31 août 2018

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES						
					Exceptionnels			Fiscaux			
E.U.R	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions amortissements afférents aux cessions d'actif	Montant des amortissements à la fin de l'exercice	Cumul début exercice	Mode dégressif	Mode exceptionnel	Cumul début exercice	Mode dégressif	Cumul exercice	Montant fin exercice
Frais d'établissement de développement											
Autres postes immobilisations incorporelles	9 851	929		9 880							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 851	929		9 880							
Terrains											
Constructions sur sol propre	2 9742	43 944		46 060							
Constructions sur sol d'autrui											
Installations générales agencements aménagements des constructions	1 938	404		2 342							
Installations techniques matériel et outillage industriels											
Installations générales agencements aménagements divers											
Matériel de bureau et informatique mobilier	68 164	30 908		99 072							
Emballages récupérables et divers											
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	306 994	84 826		391 820							
TOTAL GÉNÉRAL	317 015	85 824		372 979							

ETAT DES RESERVES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net au début de l'exercice	Augmentation	Diminution de l'exercice	Montant net à la fin de l'exercice
Fonds commercial (frais d'établissement et de développement)				
Autres immobilisations incorporelles				
Provisions réglementées				

ETAT DES PROVISIONS

QUANIM 1 septembre 2015 au 31 août 2019

EUR

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements miniers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantation à l'étranger (avant 1 1992)				
Provisions pour implantation à l'étranger (après 1 1992)				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Prov. pour dépréciation sur immobilisations incorporelles				
Prov. pour dépréciation sur immobilisations corporelles				
Prov. pour dépréciation sur titres mis en équivalence				
Prov. pour dépréciation sur titres de placement				
Prov. pour dépréciation sur immobilisations financières		50		50
Prov. pour dépréciation sur stocks et en cours				
Prov. pour dépréciation sur comptes clients	115 400			115 400
Autres provisions pour dépréciations				
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	115 400	50		115 450
TOTAL GENERAL	115 400	50		115 450

Dont dotations et reprises	*d'exploitation*	50	
	financières		
	exceptionnelles		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice

CRÉANCES ET DETTES

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

ETAT DES CRÉANCES (EUR)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	1 905 777	1 905 777	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	740	740	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 003 731	2 003 731	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 488	2 488	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	15 227	15 227	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 541	5 541	
Créances diverses envers l'Etat et les collectivités publiques			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	301 827	301 827	
Charges constatées d'avance	15 310	15 310	
TOTAL DES CRÉANCES	4 251 642	4 251 642	

Renvois	
(1) *Montant des prêts accordés en cours d'exercice*	
(1) *Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice*	
(2) *Prêts et avances consentis aux associés*	

ETAT DES DETTES (EUR)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	881 166	881 166		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	808	808		
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	977 544	130 359	546 259	300 916
Emprunts et dettes financières divers	4 500	4 500		
Fournisseurs et comptes rattachés	97 159	97 159		
Personnel et comptes rattachés	44 006	44 006		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	84 526	84 526		
Impôts sur les bénéfices	75 900	75 900		
Taxe sur la valeur ajoutée	318 850	318 850		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	15 628	15 628		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	10		
Groupe et associés (2)	355 287	355 287		
Autres dettes	684 663	684 663		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	11 516	11 516		
TOTAL DES DETTES	3 551 562	2 704 397	546 259	300 916

Renvois	
(1) *Emprunts souscrits en cours d'exercice*	260 000
(1) *Emprunts remboursés en cours d'exercice*	127 981
(2) *Emprunts et dettes contractés auprès des associés*	

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR

CHARGES À PAYER	*Montants*
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	*71 166*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	*5 287*
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	*85 135*
Dettes fiscales et sociales	*69 900*
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	***231 489***

PRODUITS À RECEVOIR	*Montants*
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	*1 655 628*
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	***1 655 628***

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

QUANIM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

EUR

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	Montants
Charges d'exploitation	15 310
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	**15 310**

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	Montants
Produits d'exploitation	11 516
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**11 516**

CRÉDIT-BAIL

OUATUM 1 septembre 2018 au 31 août 2019

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL (EUR)

POSTES DU BILAN	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements de l'exercice	Dotations aux amortissements cumulées	Valeurs nettes
Terrains				
Constructions				
Inst. tech. Matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
TOTAL				

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL (EUR)

POSTES DU BILAN	Redevances payées de l'exercice	Redevances payées cumulées	Redevances restant à payer jusqu'à 1 an	Redevances restant à payer de 1 an à 5 ans	Redevances restant à payer à plus de 5 ans	Prix d'achat résiduel
Terrains						
Constructions						
Inst. tech. Matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
TOTAL						

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Neant

Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

Néant

Autres éléments significatifs

Néant

CAPITAL

	Nombre	*Valeur nominale*
- Actions ou parts sociales composant le capital social	10 000	50,00 €
- Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
- Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
- Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10 000	50 00 €

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres avant affectation résultats	Quote-part capital détenu	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis et non remboursées
SNC La Closerie Yerres (91) 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 228 €	10 00%	100 €	100 €	1 688 €
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 357 €	10 00%	100 €	100 €	5 538 €
SCI Résidence Les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	15 00%	150 €	150 €	- €
SCCV Victor Hugo Bertaux Potsay 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	643 535 €	10 00%	100 €	100 €	123 709 €
SCCV Clamart PB-PVC 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	89 985 €	20 00%	200 €	200 €	298 630 €
SCI Contamines Place du Village 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	22 00%	220 €	220 €	31 013 €
SCCV Clamart Victor Hugo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	20 00%	200 €	200 €	85 874 €
SCCV Ris Orangis Terres Saint Lazare 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris		20 00%	200 €	200 €	25 688 €
SAS Pasteur Montparnasse 1 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	368 218 €	10.00%	100 €	100 €	62 260 €
SAS Pasteur Montparnasse 2 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	20 00%	200 €	200 €	707 '01 €
SAS LM Ventes 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	100 00%	8 000 €	8 000 €	
SARL Flachat Développement 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	20 00%	200 €	200 €	254 697 €
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	50 00%	50 €		
SASU Quaminvest 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	[illegible]	100 00%	10 000 €	10 000 €	104 208 €
SAS Quaminvest 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris		55 00%	5 500 €	5 500 €	- €

FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Quote-part capital détenu	Chiffre d affeires HT dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SNC La Closerie Yerres (91) 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 00%	- €	228 €	- €
SNC V l'e des Sciences 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 00%	- €	357 €	- €
SCI Residence Les Fermes de Châtel 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	15 00%	- €	[illegible]	- €
SCCV Victor Hugo Bertaux Poissy 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10,00%	4 712 050 €	842 535 €	- €
SCCV Clamart PB-PVC 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	4 092 135 €	88 985 €	- €
SCI Contamines Place du Village 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	22 00%	- €	[illegible]	- €
SCCV Clamart Victor Hugo 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	[illegible]	- €
SCCV Rte Orangis Terres Saint-Lazare 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	- €	- €
SAS Pasteur Montparnasse 1 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 00%	- €	6 124 892 €	- €
SAS Pasteur Montparnasse 2 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	[illegible]	- €
SAS LM Ventes 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	100,00%	- €	[illegible]	- €
SARL Flachat Developpement 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	20 00%	- €	[illegible]	- €
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	50,00%	- €	[illegible]	- €
SASU Cuenimmo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	100 00%	- €	[illegible]	€
SAS Cuenivest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	55 00%	- €	- €	€

Engagements financiers

Engagements donnés		Montant
Effets escomptés non échus		
Avals et cautions		
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités		
Autres engagements donnés		2 240 000 €
BNP Paribas		
Caution pour une indemnité d'immobilisation sur un terrain sis à Longjumeau (91)	17 000 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation sur un terrain sis à Longjumeau (91)	58 000 €	
Banque CIC		
Hypothèque immobilière conventionnelle au titre du prêt souscrit pour		
l'acquisition de l'immeuble 33 rue du Docteur Roux à Paris (75015)	1 700 000,00 €	
Société Générale		
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux	465 000,00 €	

Engagements reçus	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus	

Alexandre BRISSIER
Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris

118 Rue la Boetie
75008 Paris
Tel : 01.42.06.15.15
email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 000 €
Siège social : 33 Rue du Docteur Roux
75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 août 2019

Paris, le 12 Novembre 2019

Alexandre BRISSIER
Commissaire aux Comptes inscrit
à la Campagnie Régionale de Paris

118 Rue la Boetie
75008 Paris
Tel : 01.42.06.15.15
email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 000 €
Siège social : 33 Rue du Docteur Roux
75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 août 2019

A l'assemblée générale de la société QUANIM,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai 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 m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

J'ai été avisé des conventions suivantes mentionnées à l'article L.227-10 du code de commerce et qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé :

Convention d'assistance avec VITIS :

Personne Concernée : La société VITIS (représentée par Monsieur Benoit Chèvre), associée à hauteur de 11% du capital de la société QUANIM.

Objet : Convention d'assistance du 18 Décembre 2018.

Cette convention a pour finalité de déléguer à VITIS une mission d'analyse d'audit foncier technique de différents actifs préalablement à toute présentation aux associés.

Modalités : Le contrat est consenti moyennant une redevance annuelle d'un montant de 43 000 € HT.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2019 s'est donc élevée à 43 000 € HT.

Conventions avec IPE :

Personne Concernée : La société IPE (représentée par Monsieur Michel PILOQUET), associée à hauteur de 44% du capital de la société QUANIM.

Convention d'assistance :

Objet : Convention d'assistance du 18 Décembre 2018.

Cette convention a pour finalité de déléguer à IPE la mission de développement, d'analyse d'audit foncier technique et marketing de différents actifs préalablement à toute présentation aux associés.

Modalités : Le contrat est consenti moyennant une redevance annuelle d'un montant de 63 000 € HT.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2019 s'est élevée à 5 K€ HT du fait du non versement de la redevance due au titre de l'exercice 2018 qui avait été provisionné au 31 Aout 2018 pour 58 K€.

Convention de compte courant :

Objet : Avances en compte courant.

Modalités : La convention du 12 Décembre 2017 prévoit la mise à disposition par la société IPE à la société QUANIM d'une avance en compte courant de 240 000 €. Le taux de rémunération correspond à la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédits pour des prêts à taux variables aux entreprises d'une durée initiale de deux ans. Ce taux sera majoré d'un intérêt complémentaire de 4% l'an sans que le total de la rémunération due ne puisse être supérieur à 10% l'an.

Le solde de l'avanee en compte courant au 31/08/2019 intégrant les intérêts capitalisés s'élève à 355 287 €. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 20 132.6€.

Convention avec SAINT MIHIEL :

Personne Concernée : La société SAINT MIHIEL (représentée par Monsieur François DUMEZ), associée à hauteur dc 45% du capital de la société QUANIM.

Objet : Emprunt obligataire émis par QUANIM en date du 14 Décembre 2017.

Modalités : Il est émis 5 000 Obligations à un prix unitaire égale à 1.000 €, soit un prix de souscription globalc de 5.000.000 €, rémunéré à un intérêt annuel égal au taux euribor 3 mois plus 5 points de base, étant précisé que le montant de l'intérêt annuel sera en tout état de cause au minimum de 5% et ne pourra dépasser 7%.

Le solde des obligations émises par QUANIM au profit de SAINT MIHIEL s'élève à 810 000€ au 31/08/2019. Les intérêts capitalisés s'élevant à 52 801.71 € au 31/08/2019. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 33 589.38€.

Fait à Paris, le 12 Novembre 2019

Le Commissaire aux Comptes

Alexandre BRISSIER