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 09/02/2021 sous le numéro de dépôt 11110

20210111102020

DATE DEPOT : 09/02/2021

N° DE DEPOT : 11110

N° GESTION : 2010B10071

N° SIREN : 522153220

DENOMINATION : QUANIM

ADRESSE : 33 rue du Docteur Roux 75015 Paris

MILLESIME : 2020

LPS7743021

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :
11 FEV. 2021
Dépôt N° : 1110

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 3 décembre 2020

******

L'an deux mil vingt et le trois décembre 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 Benoît 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 Benoît 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 2020,
- lecture du rapport et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- approbation des comptes de l'exercice clos au 31 août 2020 et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2020,
- renouvellement pour une durée de trois exercices des mandats de président et directeur général de la société,
- renouvellement pour une durée de trois exercices du mandat de président du conseil de surveillance et deux membres du conseil de surveillance,
- questions diverses
- pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

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

Première résolution :

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture par le Président du rapport de gestion, après 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 2020 présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 60.257 €, 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 2019 au 31 août 2020.

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 2020, de 60.257 € en totalité en report à nouveau lequel s'élèvera après affectation à 1.780.222 €.

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

Troisième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat de Michel Piloquet en tant que président de la société.

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

Quatrième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat de Benoît Chevre en tant que directeur général de la société.

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

Cinquième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat de François Dumez de président du conseil de surveillance.

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

Sixième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices les mandats de François Heilbronn et Alain Teste de membres du conseil de surveillance.

Septième résolution :

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-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

AFFECTATION DE RESULTAT

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat net bénéficiaire de l'exercice clos le 31 août 2020 de 60.257 € en totalité en report à nouveau, lequel s'élèvera après affectation à 1.780.222 €.

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 3 décembre 2020

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 neuvième exercice clos au 31 août 2020 et d'en affecter le résultat.

Activité de la société

Le 9ème exercice de Quanim clos au 31 août 2020, a été fortement affecté par la crise sanitaire aussi imprévue que violente, au niveau national comme mondial.

Le confinement généralisé de mars à mai s'est traduit par une brutale inflexion de l'activité concrétisée par une fermeture des bureaux de vente du 17 mars au 14 mai, ainsi que par un arrêt, dans un 1er temps, de nos chantiers et une mise en pause de nos autorisations administratives.

Dans ce contexte inédit et brutal, la société a sollicité et obtenu une mise en place d'un dispositif d'activité partielle et l'attribution d'un Prêt Garanti par l'Etat (PGE).

Le confinement a néanmoins permis d'amorcer dans nos services développement, commercial, construction et programmes, à la fois le télétravail et un début de digitalisation de notre activité.

Quanim a fait preuve de résilience dans ce cadre d'activité dégradé et a mis en place un nouveau mode d'organisation destiné à mieux autonomiser et responsabiliser ses équipes.

La société n'a pas connu une réelle baisse de productivité ni d'efficacité avec le télétravail.

Le contexte général de l'activité immobilière demeure aujourd'hui incertain.

Notre offre, principalement logée dans Pasteur Montparnasse 2, nous permet néanmoins d'affronter avec sérénité un nouveau cycle de marché avec des stocks considérés de qualité en Ile-de-France.

A l'occasion de son 9ème exercice clôturé le 31 août 2020, la société développe principalement ses projets au travers de structures ad hoc ou fonds d'investissements immobiliers.

« Pasteur Montpamasse 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), la structure a été créée en décembre 2019,
- Alfortville (92), la structure a été créée en janvier 2020,
- Villemomble (93), la structure a été créé en janvier 2020

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 » ;
- Asnières (92) « Résidence Flachat »,

« Pasteur Montpamasse 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 non vendu dans le cadre d'un recours contre le permis de construire modificatif.

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 rendu incertain par les contraintes sur l'accès au crédit de nos clients, Quanim maintient un objectif de croissance volontaire à moyen terme.

Du côté de la demande, la prorogation du Pinel va permettre de solvabiliser les ménages et les taux d'intérêt vont rester bas.

Du côté de l'offre, l'action volontaire de l'Etat nous permet d'anticiper un rebond possible une fois la crise sanitaire passée.

Notre offre, avec près de 600 logements en construction, développement et en vente, semble adaptée au cycle d'écoulement sans risques significatifs de nous retrouver avec des stocks durs en fin de chantier.

La société va poursuivre, au travers de sa filiale Quanimurs, sa politique d'investissement.

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.

Quanim maitrise directement ou au travers de ses filiales des actifs dont la valeur patrimoniale approche à la fin de l'exercice 7 M€, avec pour objectif d'atteindre 12 M€ au cours du prochain exercice.

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 Bergères (92), Ris-Orangis Terres Saint-Lazare (91), Chatenay-Latouche (92), Alforville Centre Gare (92), Villemomble-Guynemer (93). A la fin de l'exercice Quanim dispose dans Pasteur Montparnasse 2 (PM2) d'un compte courant d'un montant de 1.732.967,67 €.

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 1.730,49 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entièrement commercialisée et en cours de construction.

- SCCV Puteaux-Jardin des Bergères : 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 404,20 €. 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 compte courant d'un montant de 1.080,69 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.

- SCCV Ris-Orangis Terres-Saint-Lazare : 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 19.461,01 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a fait l'acquisition d'un premier terrain et a déposé un permis de construire.

- SCCV Chatenay-Latouche : 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 négatif d'un montant de – 6,02 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a obtenu un permis de construire. La commercialisation de l'opération a commencé en septembre 2020.

- SCCV Alfortville Centre Gare : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a déposé un permis de construire.

- SCCV Villemomble-Guynemer : 1 part sur 1000 au total sachant que le capital social est de 1.000 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a déposé un permis de construire.

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 257.830 €. 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 8.571,30 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entièrement commercialisée, et la livraison a commercé en octobre 2020.

- 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 240.836,80 €. 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 30.793,02 €. 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 n'a plus de compte courant dans l'opération.

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 2,36 €.

- 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 3.250,46 €.

- 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 1.166,50 €.

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 1.710,81 €.

- 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 5.562,13 €.

- 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 d'un montant de 2.594,56 €.

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 tertiaire

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

  La société 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 d'associés de 213.769,80 €.

  La société Quanimurs possède à travers sa filiale, SCI 4Flachat cinq appartements à Asnières (92) et procédera 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 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'associés d'un montant de 1.008,25 €.

- SCI 4Flachat : 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'associés d'un montant de 2.491,06 €.

- SCI 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'associés d'un montant de 1.000,11 €

Foncière « murs et fonds » de restaurants

- SAS QUANINVEST : 550 parts sur 1 000 parts sachant que le capital social est de 10.000 €.

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

  En mai 2019, elle a procédé à l'acquisition et la location d'un premier restaurant à Paris rue de Tocqueville 75017.

  En décembre 2019, elle a procédé à l'acquisition d'un second restaurant à Courbevoie rue François Couperin 92400.

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 a 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. A la fin de l'exercice, Quanim dispose d'un compte courant d'associés d'un montant de 40.233,93 €.

Bilan

Le total du bilan est de 7.696.615 € au 31 août 2020.

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 309.301 € et ont une valeur nette d'un montant de 1.550.704 € à la fin de l'exercice ;
- de mobiliers, matériels informatiques et divers pour un montant de 118.444 €. Ils sont amortis pour 105.509 € et ont une valeur nette d'un montant de 12.935 € à la fin de l'exercice ;

Les immobilisations financières sont composées :

- de titres de participations pour un montant de 25.220 € ;
- de créances rattachées à des participations pour un montant de 2.677.133 €, participations de Quanim dans les opérations qu'elle développe ;
- d'autres immobilisations (dépôt de garantie) pour un montant de 816 €.

Actif circulant :

Les créances clients s'élèvent à la clôture de l'exercice à 2.966.094 €. Elles sont composées d'honoraires de gestion et de commercialisation au titre des opérations développées par Quanim.

Les autres créances s'élèvent à 364.890 €. Elles sont composées principalement :

- de TVA déductible pour un montant de 17.568 € ;
- d'acomptes sur CVAE et CFE pour un montant de 5.148 € ;
- de tickets restaurants pour un montant de 2.991 € ;
- d'acomptes divers versés pour un montant de 74 € ;
- d'une créance sur l'impôt société d'un montant de 95.185 € ;
- de produits à recevoir pour un montant de 1.010 € ;
- de frais avancés pour les opérations en cours de développement pour un montant de 242.912 €.

La trésorerie disponible de la société au 31 août 2020 s'élève à 73.236 €.

Les charges constatées d'avance sont d'un montant de 25.588 €.

II. PASSIF :

Capitaux propres :

Au 31 août 2020, Ils s'élèvent à 2.330.222 € en ce compris le résultat bénéficiaire de 60.257 €.

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 5.366.393 € au 31 août 2020, soit 2,30 fois des capitaux propres et sont composées principalement :

- d'une émission obligataire souscrite auprès de la SAS Saint-Mihiel pour un montant de 1.753.377 euros ;

- de dettes auprès des établissements de crédits d'un total de 1.417.175 € (emprunt contracté avec le CIC pour financer l'acquisition des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 847.175 €, et prêt BNP Paribas garanti par l'Etat pour un montant de 570.000 €) ;

- d'emprunts et dettes financières divers pour un total de 4.500 €, (dépôt de garantie locaux rez-de-chaussée) ;
- de dettes fiscales et sociales d'un total de 642.231 €, (TVA à payer pour un montant de 8.723 €, TVA collectée pour un montant de 532.503 €, provision CVAE et CFE pour un montant de 6.700 €, prélèvement à source pour un montant de 8.501 € et dettes sociales pour un montant de 85.804 €) ;
- de dettes sur immobilisations pour un montant de 3 euros, (parts sociales SCI Chatenay-Latouche, Alfortville Centre Gare et SCI Villemomble-Guynemer) ;
- d'autres dettes d'un total de 1.340.593 €, (capitaux à investir dans le développement d'opérations) ;
- de dettes fournisseurs pour un montant de 109.208 € ;
- de produits constatés d'avance pour un montant de 99.306 €.

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.	34.122 €	2.102 €	2.836 €		15.413 €	
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.

	Article D.441 I 441 I – 1° : Factures émises 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.	321 €	0	0	0	30.398 €	
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 créances 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		

Pas de créances clients au 31 août 2019.

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 2.073.856 € au 31 août 2020 contre 2.298.114 € au 31 août 2019.

Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

SCI « Colombes les Fossés-Jean »(92)	4.221 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	4.221 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Victor Hugo Berteaux-Poissy » (78)	39.267 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	998 €
Honoraires de commercialisation	38.269 €
SCCV « Clamart PB-PVC » (92)	62.110 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	62.110 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Longjumeau Gare » (91)	70.729 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	13.142 €

Honoraires de commercialisation	57.587 €
SARL « Flachat Développement » (92)	158.837 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	52.065 €
Honoraires de commercialisation	106.772 €
SCCV « Clichy Avenir » (92)	116.474 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	71.469 €
Honoraires de commercialisation	45.005 €
SCI « Contamines Place du Village » (74)	115.400 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	115.400 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Puteaux-Jardin des Bergères » (92)	527.358 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	255.955 €
Honoraires de commercialisation	271.403 €
SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare » (91)	- 53.437 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	- 53.457 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCI « Yerres Quartier de la Gare » (91)	479.775 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	479.775 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Chatenay-Latouche » (92)	171.642 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	171.642 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Alfortville-Centre Gare » (92)	89.893 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	89.893 €
Honoraires de commercialisation	- €
SCCV « Villemomble-Guynemer » (93)	132.915 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	132.915 €
Honoraires de commercialisation	- €
SAS « Saint-Mihiel Immo Opération Darbon »	73.900 €
Réparti comme suit	
Honoraires de gestion	- €
Honoraires de commercialisation	73.900 €
- Honoraires de gestion administratives	50.000 €
- Loyers, domiciliations et refacturation diverses	34.770 €

Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitations d'un montant de 1.910.181 € contre 1.801.407 € au 31 août 2019, sont composées des :

- salaires et rémunérations du personnel pour un montant de 849.334 €, charges sociales afférentes pour un montant de 368.342 € ;
- autres achats et charges extemes pour un montant de 500.843 €, dont honoraires pour un total de 221.772 € ;
- impôts et taxes pour un montant de 25.443 €, taxes foncières, taxes sur les bureaux, cotisations CVAE, cotisation CFE, taxe d'apprentissage et formation continue ;
- dotations aux amortissements pour un montant de 50.817 € ;
- provision pour dépréciation pour un montant de 115.400 € (honoraires Contamines-Place du Village) ;

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation ressort en bénéfice pour un montant de 164.386 €, contre 570.832 € au 31 août 2019.

Ce résultat exprime notre marge brute sur l'activité de développement et de gestion de projets, elle représente 7,9 % 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 110.365 € et sont composés des :

- résultats bénéficiaires des opérations en cours de construction « Victor Hugo Berteaux Poissy » pour un montant de 67.146 €, « Clichy-Avenir » pour un montant de 231 €,
- résultat bénéficiaire de la SCI Commerce des Bergères pour un montant de 9 €,
- dividendes versés par Pasteur Montpamasse 1 (PM1) pour un montant de 15.000 €,
- 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 49 € ;
- intérêts des comptes courants investis dans les opérations pour un montant de 27.930 € ;

Charges financières

Les charges financières s'élèvent à 176.129 € et sont principalement composées des :

- intérêts de l'emprunt contracté pour financer le siège de la société pour un montant de 35.907 € ;
- intérêts calculés sur une ligne obligataire souscrite auprès de la Société Saint-Mihiel pour un montant de 72.211 € ;
- intérêts dus sur une avance en compte courant effectuée par la société Ipé pour un montant de 4.965 € ;
- résultats intermédiaires négatifs des structures ad hoc dans lesquelles Quanim est associée pour un montant de 63.046 € ;

RESULTAT FINANCIER :

Le résultat financier ressort en perte pour un montant de – 65.764 € contre une perte pour un montant de – 23.322 € au 31 août 2019. 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 98.622 € au 31 août 2020, contre un bénéfice de 547.510 € au 31 août 2019.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels d'un montant de 25.870 € sont composés du produit techniquement constaté par la cession des parts sociales et des comptes-courants détenus par Quanim dans l'opération SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare », et cédés à la SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2).

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles d'un montant de 25.870 € sont composées de la valeur comptable des parts sociales et des comptes-courants détenus par Quanim dans l'opération SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare », et cédés à la SAS Pasteur-Montpamasse 2 (PM2) pour un montant de 25.870 € et de pénalités diverses pour un montant de 31 €.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel ressort en perte pour un montant de – 31 € au 31 août 2020, contre une perte de – 1.019 € au 31 août 2019.

RESULTAT NET :

Le résultat net de l'exercice ressort en recul mais néanmoins en bénéfice pour un montant de 60.257 € après imputation d'un impôt sur les sociétés à hauteur de 38.333 €.

Pour mémoire l'exercice 2019 ressortait avec un bénéfice net de 400.693 €.

AFFECTATION DE RESULTAT :

Le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 60.257 €.

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 1.719.965 €.

Il est proposé aux associés d'affecter le résultat bénéficiaire du présent exercice de 60.257 € 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 2020, le report à nouveau s'élèvera à 1.780.222 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Générale des impôts, nous vous rappelons que la société clôture son neuvième 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)

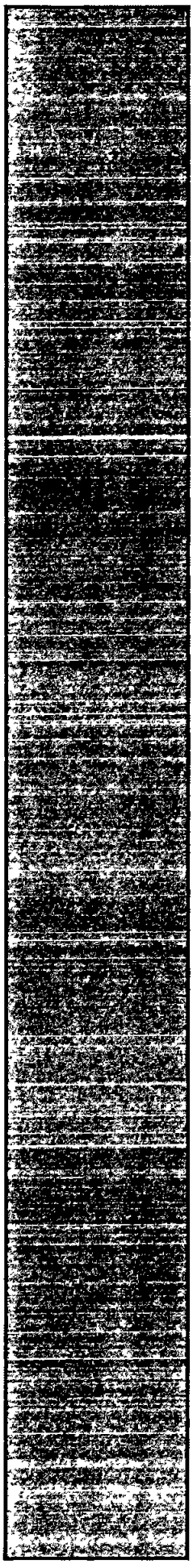
Il est précisé qu'il n'y a pas eu de dépenses somptuaires dans le présent exercice.

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 2020

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF 4
BILAN PASSIF 5
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1) 6
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2) 7

ANNEXE

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE 9
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES 10
IMMOBILISATIONS 11
AMORTISSEMENTS 12
DÉPRÉCIATIONS 13
ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE 14
FILIALES ET PARTICIPATIONS 15
TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP) 16
PROVISIONS 17
ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE 18
ENGAGEMENTS FINANCIERS 19
AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN 19
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE 20
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE 20
CHARGES À PAYER 21
PRODUITS À RECEVOIR 21
CAPITAL 22
EFFECTIF 23

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2019 au 31 août 2020

QUANIM
33 rue du docteur Roux, 75015 PARIS

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2020			Exercice clos le 31/08/19
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/20	
Capital souscrit - non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits ...	8980	8980		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	464373		464373	464373
Constructions	1395632	309301	1086331	1130318
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	118444	105509	12935	10039
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	25270	50	25220	25416
Créances rattachées à des participations	2677133		2677133	1905777
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	816		816	740
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	4690648	423840	4266808	3536664
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3196894	230800	2966094	1888331
Autres créances	364890		364890	326083
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	73236		73236	55138
Charges constatées d'avance	25588		25588	15310
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	3660607	230800	3429808	2284863
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES (III)				
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (IV)				
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFÉRENCES D'ÉVALUATION ACTIF (V)				
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V)	8351255	654640	7696615	5821527

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/20	Exercice clos le 31/08/19
CAPITAUX PROPRES		
Capital	500 000	500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	50 000	50 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	1 719 965	1 319 272
Résultat de l'exercice	60 257	400 693
Subventions d'investissement		
Provisions règlementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**2 330 222**	**2 269 965**
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 753 377	881 166
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 417 175	978 352
Emprunts et dettes financières diverses	4 500	359 787
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	109 208	97 159
Dettes fiscales et sociales	642 231	538 910
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	10
Autres dettes	1 340 593	684 663
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	99 306	11 516
TOTAL DETTES (III)	5 366 393	3 551 562
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	7 696 615	5 821 527

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2020	Au 31/08/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2073856	2298114
Montant net du chiffre d'affaires	2073858	2298114
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	710	74125
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2074566	2372239
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	500843	508443
Impôts, taxes et versements assimilés	25443	30184
Salaires et traitements	849334	843415
Charges sociales	368342	363805
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	50817	55558
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	115400	
Dotations aux provisions		
Autres charges	1	1
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1910181	1801407
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	164386	570832
Bénéfice ou perte transférée (III)		
Pertes ou bénéfice transféré (IV)		
TOTAL QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS EN COMMUN (III - IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participation	110365	99525
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	110365	99525
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		50
Intérêts et charges assimilées	176129	122796
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	176129	122846
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(65764)	(23322)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	98622	547510

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2020	Au 31/08/2019
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	25870	786050
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	**25870**	**786050**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	31	1019
Sur opérations en capital	25870	786050
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	**25901**	**787069**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**(31)**	**(1019)**
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	**38333**	**145799**
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**2210801**	**3257814**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**2150544**	**2857121**
BÉNÉFICE OU PERTE	**60257**	**400693**

ANNEXE

1 septembre 2019 au 31 août 2020

QUANIM
33 rue du docteur Roux, 75015 PARIS

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

Les états financiers de Quanim ont été établis sur la base de la continuité de l'activité. Nos activités ont été impactées par la COVID-19 au cours de l'exercice et le seront encore sur l'exercice 2021. Quanim, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le Gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2020, la Direction de Quanim n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause sa capacité à poursuivre son exploitation.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 août 2020 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 7.696 615 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 60.257 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01-09-2019 au 31-08-2020.

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
- Matériel de transport	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 est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations : Réévaluation	Augmentations : Acquisitions	Diminutions : Virements de poste à poste	Diminutions : Cessions ou mises hors service	Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation (Mode) : Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8980					8980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8980					8980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464373					464373	
Constructions sur sol propre	1395632					1395632	
Constructions sur sol d'autrui							
Installations générales, agenc- des construction							
Installations techniques, matériel et outillage ind							
Installations générales, agencements divers							
Matériel de transport			1475			1475	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	108719		8251			116970	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	1968724		9726			1978449	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	1931243		1009204		238045	2702403	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	740		76			816	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	1931984		1009280		238045	2703219	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	3909687		1019005		238045	4690648	

AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Situations et mouvements de l'exercice			
	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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8980			8980
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8980			8980
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	265314	43988		309301
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriel				
Inst. générales, agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	98680	8830		105509
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	363993	50818		414810
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	372973	50818		423790

CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
TOTAL CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				

DÉPRÉCIATIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS				
Dépréciation sur immobilisations incorporelles				
Dépréciation sur immobilisations corporelles				
Dépréciation sur titres mis en équivalence				
Dépréciation sur titres de placement	50			50
Dépréciation sur immobilisations financières				
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients	115400	115400		230800
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	115450	115400		230850

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances rattachées à des participations	2677133	2677133	
Prêts			
Autres Immobilisations financiéres	816		816
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3196894	3196894	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1011	1011	
Impôts sur les bénéfices	95185	95185	
Taxe sur la valeur ajoutée	17569	17569	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	5148	5148	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	245977	245977	
Charges constatées d'avance	25588	25588	
TOTAL DES CRÉANCES	**6265320**	**6264504**	**816**

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres avant affectation du résultat	Quote-part du capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette				
SNC La Closerie Yerres 9	1231 €	10%	100 €	100 €	1711 €		231 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SNC Villa des Sciences	1243 €	10%	100 €	100 €	5562 €		243 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCI Résidence les Fermes de Châtel	(13296 €	15%	150 €	150 €	2595 €		(14296 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy	672472 €	10%	100 €	100 €	8571 €	3730974 €	671472 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart PB-PVC	(296209 €	20%	200 €	200 €	240837 €	1580230 €	(297209 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Contamines Place du Village		22%	220 €	220 €	30793 €		(1000 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart Victor Hugo	1000 €	20%	200 €	200 €	85674 €			
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Pasteur Montparnasse 1	454709 €	10%	100 €	100 €			238491 €	15000 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Pasteur Montparnasse 2	(1691747 €	20%	200 €	200 €	1732968 €		(1030926 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS LM Ventes	(14164 €	100%	8000 €	8000 €	40234 €	123300 €	27649 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Flachat Développement	(321070 €	20%	200 €	200 €	257830 €	4485061 €	(91166 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Mobilier les Fermes de Châtel		50%	50 €					
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Quanimurs	(18618 €	100%	10000 €	10000 €	213770 €		(13326 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Quaninvest	(350249 €	55%	5500 €	5500 €		475611 €	(360249 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
TOTAL			25120 €	25070 €	2620544 €	10395176 €		

TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)

Décomposition de la valeur estimative	Montant à l'ouverture de l'exercice			Montant à la clôture de l'exercice		
	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative
Fractions du portefeuille évaluées :						
Au coût de revient						
Au cours de bourse						
D'après la situation nette						
D'après la situation nette ré-estimée						
D'après une valeur de rendement ou de rentabilité						
D'aprés d'autres méthodes						
VALEUR ESTIMATIVE DU PORTEFEUILLE						

PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour reconstitution des gisements pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantation à l'étranger (avant 1/1/92)				
Provisions pour implantation à l'étranger (après 1/1/92)				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes et charges				
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				

ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et 5 ans au plus	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1753377	1753377		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	1417175	702802	556451	157922
Emprunts et dettes financières divers	4500	4500		
Fournisseurs et comptes rattachés	109208	109208		
Personnel et comptes rattachés	25606	25606		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	60198	60198		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	541226	541226		
Obligations cautionnées				
Autres Impôts, taxes et assimilés	15201	15201		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	3		
Groupe et associés				
Autres dettes	1340593	1340593		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	99306	99306		
TOTAL DETTES	5368393	4652020	556451	157922

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Nature de l'engagement		Montant de l'engagement restant à la clôture de l'exercice
Effets escomptés non échus		
Avals et cautions		
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités		
Autres engagements donnés		3640750,00 €
BNP Paribas		
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis á Alfortville (91)	42500,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis á Alfortville (91)	122000,00 €	
Crédit Agricole Ile de France		
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis á Villemomble (93)	22000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	50000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	17000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	33500,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	34000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis á Villemomble (93)	32500,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis á Chatenay (92)	44750,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Chatenay (92)	52500,00 €	
Banque CIC		
Hypothèques immobilières conventionnelle au titre du prêt souscrit pour l'acquisition de l'acquisition de l'immeuble 33, rue du Docteur Roux à Paris	1700000,00 €	
Caution solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquistion à Asnières sur Seine	1025000,00 €	
Société Générale		
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergéres au titre d'une acquistion à Puteaux	465000,00 €	

AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

Opérations non inscrites au bilan (détail par nature)	Objectif commercial (description de l'objectif commercial)
Contrats de location de longue durée	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits constatés d'avance	

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montants
Charges d'exploitation	25 588 €
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	25588 €

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	99306 €
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	99306 €

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financiéres divers	143 377 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 735 €
Dettes fiscales et sociales	43 900 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	242 012 €

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	3 166 174 €
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	3 166 174 €

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 €

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 2020

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 31/08/2020 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 31/08/2020 s'est élevée à 63 000 € HT.

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'avance en compte courant intégrant les intérêts capitalisés s'élevait à 360 252,35€ au moment du remboursement intégral au 30/11/2019. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 4 965.14 €.

Convention avec SAINT MIHIEL :

Personne Concernée : La société SAINT MIHIEL (représentée par Monsieur François DUMEZ), associée à hauteur de 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 globale 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 1.610.000€ au 31/08/2020. Les intérêts capitalisés s'élevant à 143 377,41 € au 31/08/2020. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 72 211,12 €.

Fait à Paris, le 16 Novembre 2020

Le Commissaire aux Comptes

Alexandre BRISSIER

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 2020

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 2020

Paris, le 16 Novembre 2020

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 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par votre gérance sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

S'agissant des évènements survenus et des évènements connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 ;

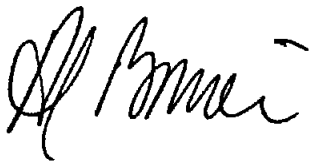
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances

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 16 Novembre 2020

Le Commissaire aux Comptes



Alexandre BRISSIER

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2020			Exercice clos le 31/08/19
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/20	
Capital souscrit - non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits ...	8980	8980		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	464373		464373	464373
Constructions	1395632	309301	1086331	1130318
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	118444	105509	12935	10039
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	25270	50	25220	25416
Créances rattachées à des participations	2677133		2677133	1905777
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	816		816	740
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	4690648	423840	4266808	3536664
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3196894	230800	2966094	1888331
Autres créances	364890		364890	326083
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	73236		73236	55138
Charges constatées d'avance	25588		25588	15310
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	3660607	230800	3429808	2284863
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES (III)				
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (IV)				
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFÉRENCES D'ÉVALUATION ACTIF (V)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V)	8351255	654640	7696615	5821527

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/20	Exercice clos le 31/08/19
CAPITAUX PROPRES		
Capital	500000	500000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	50000	50000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	1719965	1319272
Résultat de l'exercice	60257	400693
Subventions d'investissement		
Provisions règlementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**2330222**	**2269965**
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1753377	881166
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1417175	978352
Emprunts et dettes financiéres diverses	4500	359787
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	109208	97159
Dettes fiscales et sociales	642231	538910
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	10
Autres dettes	1340593	684663
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	99306	11516
TOTAL DETTES (III)	**5366393**	**3551562**
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	**7696615**	**5821527**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2020	Au 31/08/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2073858	2298114
Montant net du chiffre d'affaires	2073856	2298114
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	710	74125
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**2074566**	**2372239**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	500843	508443
Impôts, taxes et versements assimilés	25443	30184
Salaires et traitements	849334	843415
Charges sociales	368342	363805
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	50817	55558
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	115400	
Dotations aux provisions		
Autres charges	1	1
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**1910181**	**1801407**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**164386**	**570832**
Bénéfice ou perte transférée (III)		
Pertes ou bénéfice transféré (IV)		
TOTAL QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS EN COMMUN (III - IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participation	110365	99525
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	**110365**	**99525**
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		50
Intérêts et charges assimilées	176129	122796
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	**176129**	**122848**
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**(65764)**	**(23322)**
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	**98622**	**547510**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2020	Au 31/08/2019
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	25870	786050
Repnses sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	**25870**	**786050**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	31	1019
Sur opérations en capital	25870	786050
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	**25901**	**787069**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**(31)**	**(1019)**
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	**38333**	**145799**
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**2210801**	**3257814**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**2150544**	**2857121**
BÉNÉFICE OU PERTE	**60257**	**400693**

ANNEXE

1 septembre 2019 au 31 août 2020

QUANIM
33 rue du docteur Roux, 75015 PARIS

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

Les états financiers de Quanim ont été établis sur la base de la continuité de l'activité. Nos activités ont été impactées par la COVID-19 au cours de l'exercice et le seront encore sur l'exercice 2021. Quanim, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le Gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2020, la Direction de Quanim n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause sa capacité à poursuivre son exploitation.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 août 2020 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 réglements 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 7.696 615 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 60 257 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01-09-2019 au 31-08-2020.

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
- Matériel de transport	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 est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation légale Valeur d'origine en fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8980					8980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8980					8980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464373					464373	
Constructions sur sol propre	1395632					1395632	
Constructions sur sol d'autrui							
Installations générales, agenc- des construction							
Installations techniques, matériel et outillage ind							
Installations générales, agencements divers							
Matériel de transport			1475			1475	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	108719		8251			116970	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	1968724		9726			1978449	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	1931243		1009204		238045	2702403	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	740		76			816	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	1931984		1009280		238045	2703219	
TOTAL GENERAL (I + II + III)	3909687		1019005		238045	4690648	

AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Situations et mouvements de l'exercice			
	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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8980			8980
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8980			8980
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	265314	43988		309301
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. générales, agencements et aménagements des constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriel				
Inst. générales, agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	98680	8830		105509
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	363993	50818		414810
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	372973	50818		423790

CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
TOTAL CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				

DÉPRÉCIATIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS				
Dépréciation sur immobilisations incorporelles				
Dépréciation sur immobilisations corporelles				
Dépréciation sur titres mis en équivalence				
Dépréciation sur titres de placement	50			50
Dépréciation sur immobilisations financières				
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients	115400	115400		230800
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	**115450**	**115400**		**230850**

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances rattachées à des participations	2677133	2677133	
Prêts			
Autres immobilisations financières	816		818
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3196894	3196894	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécunté sociale et autres organismes sociaux	1011	1011	
Impôts sur les bénéfices	95185	95185	
Taxe sur la valeur ajoutée	17569	17569	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	5148	5148	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	245977	245977	
Charges constatées d'avance	25588	25588	
TOTAL DES CRÉANCES	6265320	6264504	81

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres avant affectation du résultat	Quote-part du capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette				
SNC La Closerie Yerres 9	1231 €	10%	100 €	100 €	1711 €		231 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SNC Villa des Sciences	1243 €	10%	100 €	100 €	5562 €		243 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCI Résidence les Fermes de Châtel	(13296 €	15%	150 €	150 €	2595 €		(14296 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy	672472 €	10%	100 €	100 €	8571 €	3730974 €	871472 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart PB-PVC	(296209 €,	20%	200 €	200 €	240837 €	1580230 €	(297209 €,	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Contamines Place du Village		22%	220 €	220 €	30793 €		(1000 €,	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart Victor Hugo	1000 €	20%	200 €	200 €	85674 €			
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Pasteur Montparnasse 1	454709 €	10%	100 €	100 €			238491 €	15000 €
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Pasteur Montparnasse 2	(1691747 €	20%	200 €	200 €	1732968 €		(1030926 €,	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS LM Ventes	(14164 €	100%	8000 €	8000 €	40234 €	123300 €	27649 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Flachat Développement	(321070 €	20%	200 €	200 €	257830 €	4485061 €	(91166 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Mobilier les Fermes de Châtel		50%	50 €					
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Quanimurs	(18618 €	100%	10000 €	10000 €	213770 €		(13326 €,	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Quaninvest	(350249 €	55%	5500 €	5500 €		475611 €	(360249 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
TOTAL			25120 €	25070 €	2620544 €	10395170 €		

TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)

Décomposition de la valeur estimative	Montant à l'ouverture de l'exercice			Montant à la clôture de l'exercice		
	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative
Fractions du portefeuille évaluées :						
Au coût de revient						
Au cours de bourse						
D'après la situation nette						
D'après la situation nette ré-estimée						
D'après une valeur de rendement ou de rentabilité						
D'après d'autres méthodes						
VALEUR ESTIMATIVE DU PORTEFEUILLE						

PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour reconstitution des gisements pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantation à l'étranger (avant 1/1/92)				
Provisions pour implantation à l'étranger (aprés 1/1/92)				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes et charges				
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				

ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE

Dettes	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et 5 ans au plus	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1753377	1753377		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	1417175	702802	556451	157922
Emprunts et dettes financiéres divers	4500	4500		
Fournisseurs et comptes rattachés	109208	109208		
Personnel et comptes rattachés	25606	25606		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	60198	60198		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	541226	541226		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	15201	15201		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	3		
Groupe et associés				
Autres dettes	1340593	1340593		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	99306	99306		
TOTAL DETTES	5366393	4652020	556451	157922

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Nature de l'engagement		(Montant de l'engagement restant à la clôture de l'exercice)
Effets escomptés non échus		
Avals et cautions		
Engagements en matiéres de pensions, retraites et indemnités		
Autres engagements donnés		3 640 750,00 €
BNP Panbas		
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Alfortville (91)	42 500,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Alfortville (91)	122 000,00 €	
Crédit Agricole Ile de France		
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	22 000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	50 000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	17 000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	33 500,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	34 000,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Villemomble (93)	32 500,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Chatenay (92)	44 750,00 €	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Chatenay (92)	52 500,00 €	
Banque CIC		
Hypothèques immobiliéres conventionnelle au titre du prêt souscrit pour l'acquisition de l'acquisition de l'immeuble 33, rue du Docteur Roux à Paris	1 700 000,00 €	
Caution solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquistion à Asnières sur Seine	1 025 000,00 €	
Société Générale		
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquistion à Puteaux	465 000,00 €	

AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

Opérations non inscrites au bilan (détail par nature)	Objectif commercial (description de l'objectif commercial)
Contrats de location de longue durée	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits constatés d'avance	

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montants
Charges d'exploitation	25 588 €
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	25588 €

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	99 306 €
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	99306 €

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	143377 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54735 €
Dettes fiscales et sociales	43900 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	**242013 €**

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	3166174 €
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	**3166174 €**

CAPITAL

	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social	10000	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	10000	50,00 €

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 2020

Paris, le 16 Novembre 2020