

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 18/02/2022 sous le numéro de dépôt 19931



20220199312021

DATE DEPOT : 18/02/2022

N° DE DEPOT : 19931

N° GESTION : 2010B10071

N° SIREN : 522153220

DENOMINATION : QUANIM

ADRESSE : 33 rue du Docteur Roux 75015 Paris

MILLESIME : 2021

Certifié
conforme
à l'original

17 LA

QUANIM

Société par actions simplifiée
au capital de 500.000 €

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

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

21 FEV. 2022

1993/10

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du jeudi 10 février 2022

L'an deux mil vingt-deux et le dix février 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 4, rue Piroux 54000 Nancy, 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, SAS, société par action simplifiée 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 Président, 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.

Sont également présents :

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

Sont excusés :

1. Monsieur Alexandre Brissier en qualité de Commissaire aux comptes.

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.

WB

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 2021,
- 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 2021 et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2021,
- 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 2021 présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 288.813 €, 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 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021.

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 2021, de 288.813 € en totalité en report à nouveau lequel s'élèvera après affectation à 2.069.035 €.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité. *f - w*



Troisième 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.

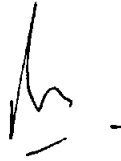
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

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.

A stylized handwritten signature consisting of a vertical line, a horizontal line, and a large 'X' shape.

Le Président

A handwritten signature consisting of a vertical line, a horizontal line, and a small 'h' shape.

Le Scrutateur

A large, stylized handwritten signature consisting of a large oval shape with a horizontal line through it.

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 2021 de 288.813 € en totalité en report à nouveau, lequel s'élèvera après affectation à 2.069.035 €.

17 LA

Enlifié
conforme
à l'original

PLT

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 jeudi 10 février 2022

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 dixième exercice clos au 31 août 2021 et d'en affecter le résultat.

Activité de la société

Durant le 10^{ème} exercice clos au 31 août 2021, Quanim aura évolué dans un secteur, l'immobilier résidentiel neuf en Ile-de-France largement passé à côté de la récession liée à la pandémie du Covid-19, depuis début 2020.

L'exercice 2021 confirme, dans ce contexte, un chiffre d'affaires supérieur à celui de 2019 et le plus élevé depuis la création en 2010, les prévisions pour 2022 apparaissant également encourageantes.

Au début du 11^{ème} exercice, notre offre s'élève à 633 logements en montage et en commercialisation, logée dans nos fonds Pasteur Montparnasse 2 et Pasteur Montparnasse 3, elle s'inscrit dans un marché qui devrait rester porteur en Ile-de-France.

La société développe principalement ses projets au travers de structures ad hoc ou fonds d'investissements immobiliers.

« Pasteur Montparnasse 1 (PM1) » actuellement débouclé 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 vendu début en décembre 2021 au début du 11^{ème} exercice.

« Pasteur Montparnasse 2 (PM2) » a été constitué en janvier 2018 et porte aujourd'hui huit opérations :

- 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 créée en janvier 2020, l'opération a été abandonnée durant l'exercice.

« Pasteur Montparnasse 3 (PM3) » a été constitué en décembre 2021 et porte aujourd'hui quatre opérations déjà identifiées à :

- Bezons (95), SCCV créée en décembre 2021,
- Montigny le Bretonneux (78), SCCV créée en novembre 2021,
- Deuil la Barre (95), SCCV créée en mars 2021,
- Puteaux (92), lots 8-9-10

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

- Contamines-Montjoie (74) « Place du Village » ;
- Poissy (78) « Victor Hugo Berteaux » ;
- Clamart (92) « Route du Pavé Blanc » ;
- Asnières (92) « Résidence Flachet »,

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 » ;
- Paris (75) « Villa des Sciences » ;
- Châtel (74) « Résidence les Fermes de Châtel » ;
- Clamart (92) « Parc de la Maison Blanche » ;
- Sartrouville (78) « 37, Hortense Foubert » ;
- Puteaux (92) « Eden Bergères » ;

Perspectives

Passée depuis 2020 à l'écart d'une récession liée au Covid-19, Quanim aura évolué dans un secteur, l'immobilier résidentiel neuf en Ile-de-France où la hausse de prix depuis 5 ans aura dépassé 20 %. Ce niveau génère un risque de restriction d'accès au logement pour les ménages à moyens revenus.

A la différence d'autres économies de grandes métropoles européennes, le prix du logement en Ile-de-France demeurera soutenable avec un risque « d'éclatement de la bulle » à court ou moyen terme improbable dans la métropole du Grand-Paris.

La pandémie du Covid-19 aura pesé sur le comportement des consommateurs immobiliers, ceux-ci accordent plus d'importance aujourd'hui aux dépenses de logement ainsi qu'aux caractéristiques des appartements recherchés, extérieurs, double-orientation, isolations thermique et phonique renforcées.

Le secteur sera confronté durant le nouvel exercice au défi du changement de normes RE2020, défi affectant la qualité, la pérennité, mais surtout le coût de la construction dans un contexte inflationniste.

Dans un marché où l'offre demeure structurellement inférieure à la demande, les autorités publiques auront su apporter une réponse adaptée à la hausse des prix de l'immobilier. Les règles prudentielles auront été renforcées par les banques (ratio dette sur revenus des ménages). Enfin, les efforts de fonds propres et de pré-commercialisation exigés des promoteurs auront été maintenus à un niveau élevé.

Dans ce contexte, Quanim devra renforcer sa direction technique et le suivi de son activité. Elle devra également prolonger le déploiement de la digitalisation de ses ventes tout en modernisant les outils de commercialisation de ses stocks sur Internet, dans un souci de gain de productivité autant que d'adaptation à l'évolution du marché.

Financement

Les fonds propres investis, gérés, engagés ou à engager par Quanim, ses filiales dont Quanimurs et Quaniminvest, ainsi que ses associés et partenaires s'élèvent à 18,6 M€ déjà investis avec un objectif d'investissements complémentaires de 22 M€.

Quanim maîtrise directement ou au travers de ses filiales des actifs dont la valeur patrimoniale approche à la fin de l'exercice 7 M€.

Filiales et participations

Les opérations développées par Quanim sont réalisées dans des véhicules d'investissement 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 directement ou indirectement au capital d'une vingtaine d'opérations dans les domaines de la promotion immobilière et dans des foncières patrimoniales.

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'investissement 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 2.864.186 €.

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 1.760 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entièrement commercialisée et en cours de livraison.
- 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 934 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.
- 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 1.511 €. 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 32.463 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a fait l'acquisition d'un premier terrain et a obtenu un permis de construire. L'opération est en cours de commercialisation.
- 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 d'un montant de 853 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.

- SCCV Alfortville Centre 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 négatif d'un montant de – 197 €. A la date de clôture de l'exercice, la société a déposé et obtenu 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, le projet est définitivement arrêté.

Opérations logées dans des structures ad hoc

- SARL Flachet 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 260.915 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entièrement commercialisée et en cours de construction.
- 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 240.424 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est vendue en bloc à un investisseur institutionnel. Elle a été livrée au 4^{ème} trimestre 2021.

Opérations en développement

- SAS Pasteur Montparnasse 3 (PM3) : Non constituée à la clôture de l'exercice, cette société est un véhicule d'investissement en fonds propres géré par Quanim qui porte aujourd'hui 4 opérations ; Bezon (95) , Montigny le Bretonneux (78), Deuil la Barre (95), Puteaux (92),

Opérations achevées

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'investissement en fonds propres géré par Quanim. Au cours de l'exercice, l'opération « Yverres 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 2 €.
- 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 3.252 €.
- 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 1.168 €.

Autres opérations aujourd'hui achevées

- SNC La Closerie à Yerres : 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 1.729 €.
- 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 5.588 €.
- 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 2.622 €.
- 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 2.396 €.

Opérations abandonnées

- 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 82.913 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération a été abandonnée.
- 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 93 €. Il convient d'observer que l'opération fait l'objet de diverses tractations avec la mairie.

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 755.371 € et prévoit de nouveaux investissements au cours du prochain exercice.

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 1.042 €.

- 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 3.527 €.
- 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 1.011 €

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 Viridia Real Estate : 999 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 vente, publicités sur lieux de vente 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 133.135 €.

Bilan

Le total du bilan est de 8.251.445 € au 31 août 2021.

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 1.910.005 €. Ces derniers sont amortis pour 358.412 € et ont une valeur nette d'un montant de 1.551.593 € à la fin de l'exercice ;
- de mobiliers, matériels informatiques et divers pour un montant de 127.093 €. Ils sont amortis pour 111.785 € et ont une valeur nette d'un montant de 15.308 € à la fin de l'exercice ;

Les immobilisations financières sont composées :

- de titres de participations pour un montant de 25.420 € ;
- de créances rattachées à des participations pour un montant de 4.421.650 €, 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 1.656.465 €. Elles sont composées d'honoraires de gestion et de commercialisation au titre des opérations développées par Quanim.

Les autres créances s'élèvent à 512.917 €. Elles sont composées principalement :

- de TVA déductible pour un montant de 9.582 € ;
- d'acomptes sur CVAE et CFE pour un montant de 3.032 € ;
- de tickets restaurants pour un montant de 385 € ;
- d'acomptes divers versés pour un montant de 22.405 € ;
- de frais avancés pour les opérations en cours de développement pour un montant de 477.512 €.

La trésorerie disponible de la société au 31 août 2021 s'élève à 31.224 €.

Les charges constatées d'avance sont d'un montant de 36.052 €.

II. PASSIF :

Capitaux propres :

Au 31 août 2021, ils s'élèvent à 2.619.035 € en ce compris le résultat bénéficiaire de 288.813 €.

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 5.632.410 € au 31 août 2021, soit 2,15 fois les capitaux propres et sont composées principalement :

- d'une émission obligataire souscrite auprès de la SAS Saint-Mihiel pour un montant de 2.797.591 euros ;

- de dettes auprès des établissements de crédits d'un total de 1.266.205 € (emprunt contracté avec le CIC pour financer l'acquisition des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 714.373 €, et prêt BNP Paribas garanti par l'Etat pour un montant de 552.521 €) ;
- 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 609.680 €, (TVA à payer pour un montant de 49.339 €, TVA collectée pour un montant de 313.048 €, provision CVAE et CFE pour un montant de 8.400 €, prélèvement à la source pour un montant de 8.997 €, impôt sur les bénéfices pour un montant de 123.377 € et dettes sociales pour un montant de 106.520 €) ;
- de dettes sur immobilisations pour un montant de 202 euros, (parts sociales SCCV Mortefontaine-Deuil la Barre, SCCVAIfortville Centre Gare et SCI Villemomble-Guynemer) ;
- d'autres dettes d'un total de 567.044 €, (capitaux à investir dans le développement d'opérations pour un montant de 549.348 € et notes de frais pour un montant de 17.695 €) ;
- de dettes fournisseurs pour un montant de 116.881 € ;
- de produits constatés d'avance pour un montant de 269.617 €.

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 <u>reçues</u> 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.	54.013 €	24.937 €	4.534 €		5.400 €	
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.	389.309 €	497	0	0	674 €	
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	Délais contractuels : non applicable Délais légaux : non applicable			Délais contractuels : non applicable Délais légaux : non applicable		

des retards de paiement		
-------------------------	--	--

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 liée 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'opération après livraison des immeubles.

Le résultat in fine pour Quanim demeure étroitement conditionné à la rentabilité des opérations développées en fonds propres en association avec ses partenaires financiers, bien que 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 2.553.913 € au 31 août 2021 contre 2.073.856 € au 31 août 2020. Ce chiffre d'affaires est le plus élevé depuis la création de l'entreprise.

Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

SCCV « Victor Hugo Berteaux-Poissy » (78)	101.440 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	87.885 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	13.555 €
SCCV « Clamart PB-PVC » (92)	62.110 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	62.110 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	€
SCCV « Longjumeau Gare » (91)	284.154 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	157.621 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	126.533 €
SARL « Flachet Développement » (92)	53.186 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	52.508 €

<i>Honoraires de commercialisation</i>	678 €
SCCV « Clichy Avenir » (92)	71.525 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	71.461 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	63 €
SCCV « Puteaux-Jardin des Bergères » (92)	559.338 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	250.752 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	308.586 €
SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare » (91)	374.969 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	213.330 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	161.639 €
SCI « Yerres Quartier de la Gare » (91)	453.931 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	21.458 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	432.473 €
SCCV « Chatenay-Latouche » (92)	294.417 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	86.197 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	208.220 €
SCCV « Alfortville-Centre Gare » (92)	190.869 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	99.773 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	91.096 €
SCCV « Mortefontaine-Deuil la Barre » (95)	144.733 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	144.733 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	€
SCCV « Villemomble-Guynemer » (93)	-132.915 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	-132.915€
<i>Honoraires de commercialisation</i>	- €
SAS « Saint-Mihiel Immo Opération Darbon »	-37.700 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	- €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	-37.700 €
- Honoraires de gestion administratives	50.000 €
- Loyers, domiciliations et refacturation diverses	83.854 €

Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation d'un montant de 1.995.360 € contre 1.910.181 € au 31 août 2020, sont composées :

- de salaires et rémunérations du personnel pour un montant de 926.668 €, charges sociales afférentes pour un montant de 399.695 € ;
- d'autres achats et charges externes pour un montant de 582.232 €, dont honoraires pour un total de 213.844 € ;
- d'impôts et taxes pour un montant de 31.370 €, taxes foncières, taxes sur les bureaux, cotisations CVAE, cotisation CFE, taxe d'apprentissage et formation continue ;
- de dotations aux amortissements pour un montant de 55.386 € ;

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation ressort en bénéfice pour un montant de 562.547 €, contre 164.386 € au 31 août 2020.

Ce résultat exprime notre marge brute sur l'activité de développement et de gestion de projets, elle représente 22 % du produit d'exploitation, correspondant aux standards souhaités par l'entreprise.

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 77.250 € et sont composés :

- des résultats bénéficiaires des opérations en cours de construction « Victor Hugo Berteaux Poissy » pour un montant de 33.825 €, « Longjumeau-Gare » pour un montant de 418 €, « Puteaux-Jardin des Bergères » pour un montant de 525 €, « Clichy » pour un montant de 9 € ;
- du résultat bénéficiaire de la SCI Commerce des Bergères pour un montant de 21 €,
- des reliquats de résultats des opérations « La Closerie Yerres, 91 », « Villa des Sciences », « Résidence les Fermes de Chatel », « Parc de la Maison Blanche », « 37, Hortense Foubert » et « Eden-Bergères Puteaux » pour un montant de 75 € ;
- des intérêts des comptes courants investis dans les opérations pour un montant de 42.378 € ;

Charges financières

Les charges financières s'élèvent à 198.830 € et sont principalement composées :

- des intérêts de l'emprunt contracté pour financer le siège de la société pour un montant de 30.865 € ;
- des intérêts du Prêt Garanti par l'Etat « PGE » souscrit auprès de la BNP Paribas pour un montant de 1.778 € ;
- des intérêts calculés sur une ligne obligataire souscrite auprès de la Société Saint-Mihiel pour un montant de 128.534 € ;
- des résultats intermédiaires négatifs des structures ad hoc dans lesquelles Quanim est associée pour un montant de 37.652 € ;

RESULTAT FINANCIER :

Le résultat financier ressort en perte pour un montant de – 121.580 € contre une perte pour un montant de – 65.764 € au 31 août 2020. Ce résultat est techniquement négatif 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 440.967 € au 31 août 2021, contre un bénéfice de 98.622 € au 31 août 2020.

Produits exceptionnels

Il n'y a pas de produits exceptionnels.

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont composées de pénalités diverses pour un montant de 25 €.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel ressort en perte pour un montant de – 25 € au 31 août 2021, contre une perte de – 31 € au 31 août 2020.

RESULTAT NET :

Le résultat net de l'exercice ressort en bénéfice pour un montant de 288.813 € après imputation d'un impôt sur les sociétés à hauteur de 152.129 €.

Pour mémoire l'exercice 2020 ressortait avec un bénéfice net de 60.257 €.

AFFECTATION DE RESULTAT :

Le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 288.813 €.

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 1.780.222 €.

Il sera donc proposé aux associés d'affecter le résultat bénéficiaire du présent exercice de 288.813 €, comme durant les précédents exercices, 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 2021, le report à nouveau s'élèvera à 2.069.035 €.

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

Faits marquants depuis la clôture de l'exercice

La SCI Contamines Place du Village a négocié au début du 11^{ème} exercice un protocole de sortie d'opération avec la commune. Aucun autre fait marquant n'est signalé depuis le début de l'exercice.

En décembre 2021, Quanim a procédé au rachat des parts sociales de la SARL Flachet Développement, détenues par la SAS Evolutif Capital Management.

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

Alexandre BRISSIER

Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris

118 Rue la Boétie

75008 Paris

Tel : 01.42.06.15.15

email : brissier@abdpconseils.fr

Certifie conforme
à l'original.

PLA

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 2021

Paris, le 27 Décembre 2021

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 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société QUANIM à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} Septembre 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit de comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur les perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon 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 spécifiques

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.

J'atteste de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-6 du code de commerce.

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 ;

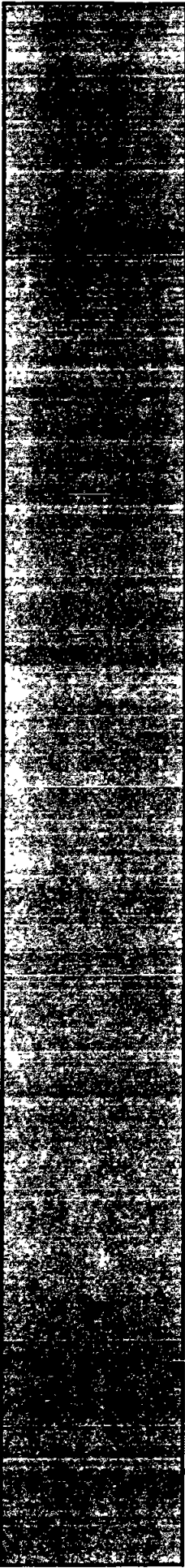
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de 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 27 Décembre 2021

Le Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Brissier', with a stylized flourish at the end.

Alexandre BRISSIER



QUANIM

33 rue du docteur ROUX
75015 PARIS
SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS
au
31 août 2021

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
AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES.....	13
DÉPRÉCIATIONS.....	14
ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE.....	15
FILIALES ET PARTICIPATIONS	16
TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)	17
PROVISIONS.....	18
ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE.....	19
ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	20
AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN	20
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE.....	21
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE.....	21
CHARGES À PAYER.....	22
PRODUITS À RECEVOIR.....	22
IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL.....	23
ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL.....	23
CAPITAL.....	24
EFFECTIF.....	25

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2020 au 31 août 2021

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2021		Exercice clos le 31/08/20	
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/21	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 ...	8 980	8 980		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	464 373		464 373	464 373
Constructions	1 445 632	358 412	1 087 220	1 086 331
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	127 093	111 785	15 308	12 935
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	25 470	50	25 420	25 220
Créances rattachées à des participations	4 421 650		4 421 650	2 677 133
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	816		816	816
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	6 494 014	479 228	6 014 788	4 266 808
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	1 887 265	230 800	1 656 465	2 966 094
Autres créances	512 917		512 917	364 890
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	31 224		31 224	73 236
Charges constatées d'avance	36 052		36 052	25 588
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 467 457	230 800	2 236 658	3 429 808
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)	8 961 471	710 028	8 251 445	7 696 615

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/21	Exercice clos le 31/08/20
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	1780 222	1719 965
Résultat de l'exercice	288 813	60 257
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2619035	2330222
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 797 591	1 753 377
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 266 205	1 417 175
Emprunts et dettes financières diverses	5 190	4 500
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	116 881	109 208
Dettes fiscales et sociales	609 680	642 231
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	202	3
Autres dettes	567 044	1 340 593
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	269 617	99 306
TOTAL DETTES (III)	5632410	5366393
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	8251445	7696615

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2021	Au 31/08/2020
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2553 913	2 073 856
Montant net du chiffre d'affaires	2553 913	2 073 856
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	3 994	710
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2557907	2074566
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	582 232	500 843
Impôts, taxes et versements assimilés	31 370	25 443
Salaires et traitements	926 668	849 334
Charges sociales	399 695	368 342
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	55 386	50 817
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		115 400
Dotations aux provisions		
Autres charges	9	1
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1995360	1910181
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	562547	164386
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	77 250	110 365
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)	77250	110365
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	198 830	176 129
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	198830	176129
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(121580)	(65764)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	440967	98622

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2021	Au 31/08/2020
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		25870
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		25870
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	25	31
Sur opérations en capital		25870
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	25	25901
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(25)	(31)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	152129	38333
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2635156	2210801
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2346343	2150544
BÉNÉFICE OU PERTE	288813	60257

ANNEXE

1 septembre 2020 au 31 août 2021

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Néant

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

Néant

Autres éléments significatifs

Néant

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 août 2021 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 8 251.445 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 288 813 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2020 au 31 août 2021.

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
- Ravèlement 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	Acquisitions	Diminutions Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service	Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation légale Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980					8 980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980					8 980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 395 632		50 000			1 445 632	
Constructions sur sol d'autrui							
Installations générales, agenc- des construction							
Installations techniques, matériel et outillage ind							
Installations générales, agencements divers							
Matériel de transport	1 475					1 475	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	116 970		8 649			125 618	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	1 978 449		58 649			2 037 098	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	2 702 403		1 785 011		40 294	4 447 120	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	816					818	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	2 703 219		1 785 011		40 294	4 447 936	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	4 690 649		1 843 660		40 294	6 194 014	

AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Situation 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	8 980			8 980
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980			8 980
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	309 301	49 110		358 412
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	105 509	6 276		111 785
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	414 810	55 386		470 197
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	423 790	55 386		479 176

CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Situation 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				

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net en fin d'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Fiscal exception	Différentiel de durée	Mode dégressif	Fiscal exception	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. générales, agencements et aménagements des							
Inst. techniques, matériel et outillage industriel							
Inst. générales, agencements, aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)							

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	230 800			230 800
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	230 850			230 850

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE

Créances	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances rattachées à des participations	4 421 650	4 421 650	
Prêts			
Autres immobilisations financières	816	816	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 887 265	1 887 265	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	9 582	9 582	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 032	3 032	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	500 302	500 302	
Charges constatées d'avance	36 052	36 052	
TOTAL DES CRÉANCES	6 853 700	6 853 700	

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres avant affectation 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 lors du dernier exercice écoulé	Résultats financiers ou du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brut	Net				
SNC La Ciserie Terres 91 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 184 €	10,00%	100 €	100 €	1 729 €		184 €	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 264 €	10,00%	100 €	100 €	5 588 €	50 000 €	264 €	
SCIRésidence les Fermes de Châtel 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 182 €	15,00%	150 €	150 €	2 622 €		182 €	
SCCV Victor Hugo Berteaux Polesy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	339 238 €	10,00%	100 €	100 €	2 396 €	2 382 977 €	338 238 €	
SCCV Clamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(15 472 €)	20,00%	200 €	200 €	240 424 €	2 331 294 €	(16 472 €)	
SCCV Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(138 545 €)	22,00%	220 €	220 €	93 €		(139 545 €)	
SCCV Clamart Victor-Hugo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(12 800 €)	20,00%	200 €	200 €	82 914 €		(13 800 €)	
SCCV Montfontaines-Daul la Berre 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		20,00%	200 €	200 €				
SAS Pasteur Montparnasse 1 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	485 448 €	10,00%	100 €	100 €			30 736 €	
SAS Pasteur Montparnasse 2 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(165 237 €)	20,00%	200 €	200 €	286 486 €		29 373 €	
SAS Virda Real Estate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	21 692 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	133 135 €	294 864 €	35 857 €	
SARL Flachat Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(353 455 €)	20,00%	200 €	200 €	260 915 €	1 044 812 €	(32 385 €)	
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33 Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SAS Quenimurs 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(6 462 €)	100,00%	10 000 €	10 000 €	755 371 €		12 156 €	
SAS Quinvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(475 850 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		160 090 €	(125 600 €)	
TOTAL			25 320 €	25 270 €	4 349 373 €	6 264 037 €		

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 (brut)	Valeur comptable (net)	Valeur estimative	Valeur comptable (brut)	Valeur comptable (net)	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 (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	2797591	2797591		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	1266205	249828	1004116	12261
Emprunts et dettes financières divers	5190	5190		
Fournisseurs et comptes rattachés	116881	116881		
Personnel et comptes rattachés	34406	34406		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	72114	72114		
Impôts sur les bénéfices	123377	123377		
Taxe sur la valeur ajoutée	362387	362387		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	17397	17397		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	202	202		
Groupe et associés				
Autres dettes	567044	567044		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	269617	269617		
TOTAL DETTES	5632410	4616033	1004116	12261

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		
BNP Paribas		3 532 250,00 €
Crédit Agricole Ile de France		
Cauton pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	50 500,00 €	
Cauton pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	61 750,00 €	
Cauton pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	100 000,00 €	
Cauton pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	65 000,00 €	
Cauton pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	65 000,00 €	
Banque CIC		
Hypothèques immobilières conventionnelles au titre du prêt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble 33, Rue du Docteur Roux à Paris (75015).	1 700 000,00 €	
Cauton solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières sur Seine (92600).	1 025 000,00 €	
Société Générale		
Cauton solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800).	465 000,00 €	

AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

Opérations non inscrites au bilan (détail par nature)	Objet 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	36052
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	36052

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	269617
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	269617

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	690
Emprunts et dettes financières divers	108 591
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	27 997
Dettes fiscales et sociales	58 300
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	185 578

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 496 785
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	1 496 785

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL

	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeurs nettes
		De l'exercice	Cumulées	
Terrains				
Constructions				
Inst. tech., Matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
TOTAL GÉNÉRAL				

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

	Redevances payées à l'ouverture de l'exercice		Redevances restant à payer			Prix d'achat (résiduel)
	De l'exercice	Cumulées	Jusqu'à 1 an	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	
Terrains						
Constructions						
Inst. tech., Matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
TOTAL GÉNÉRAL						

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 Boétie

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 2021

Paris, le 27 Décembre 2021

Alexandre BRISSIER

*Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris*

118 Rue la Boétie

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 2021

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 complété par avenant en date du 10 Décembre 2020.

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 complété de 14 000 € HT.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2021 s'est donc élevée à 57 000 € HT.

Conventions d'assistance avec IPE :

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

Objet : Convention d'assistance du 18 Décembre 2018 complété par avenant en date du 10 Décembre 2020.

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 complété de 20 000 € HT.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2021 s'est élevée à 83 000 € HT.

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 2.689.000€ au 31/08/2021. Les intérêts capitalisés pour partie non encore payés s'élèvent à 163 320.86 € au 31/08/2021. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 128 534,49 €.

Fait à Paris, le 27 Décembre 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Brissier', with a stylized flourish at the end.

Le Commissaire aux Comptes

Alexandre BRISSIER

Certifie conforme
à l'original

P> LA

QUANIM

33 rue du docteur ROUX
75015 PARIS
SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS

au
31 août 2021

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
AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES.....	13
DÉPRÉCIATIONS.....	14
ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE.....	15
FILIALES ET PARTICIPATIONS	16
TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)	17
PROVISIONS.....	18
ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE.....	19
ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	20
AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN.....	20
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE.....	21
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE.....	21
CHARGES À PAYER.....	22
PRODUITS À RECEVOIR.....	22
IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL.....	23
ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL.....	23
CAPITAL.....	24
EFFECTIF.....	25

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2021			Exercice clos le
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/21	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 ...	8 980	8 980		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	464 373		464 373	464 373
Constructions	1 445 632	358 412	1 087 220	1 086 331
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	127 093	111 785	15 308	12 935
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	25 470	50	25 420	25 220
Créances rattachées à des participations	4 421 650		4 421 650	2 677 133
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	816		816	816
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	6 494 014	479 226	6 014 788	4 266 808
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	1 887 265	230 800	1 656 465	2 966 094
Autres créances	512 917		512 917	364 890
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	31 224		31 224	73 236
Charges constatées d'avance	36 052		36 052	25 588
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 467 457	230 800	2 236 658	3 429 808
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)	8 961 471	710 026	8 251 445	7 696 615

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/21	Exercice clos le 31/08/20
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	1 780 222	1 719 965
Résultat de l'exercice	288 813	60 257
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2 619 035	2 330 222
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 797 591	1 753 377
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 268 205	1 417 175
Emprunts et dettes financières diverses	5 190	4 500
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	116 881	109 208
Dettes fiscales et sociales	609 680	642 231
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	202	3
Autres dettes	567 044	1 340 593
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	269 617	99 306
TOTAL DETTES (III)	5 632 410	5 366 393
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	8 251 445	7 696 615

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2021	Au 31/08/2020
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 553 913	2 073 856
Montant net du chiffre d'affaires	2 553 913	2 073 856
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	3 994	7 10
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2557907	2074566
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	582 232	500 843
Impôts, taxes et versements assimilés	31 370	25 443
Salaires et traitements	926 668	849 334
Charges sociales	399 695	368 342
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	55 386	50 817
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		115 400
Dotations aux provisions		
Autres charges	9	1
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1995360	1910181
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	562547	164386
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	77 250	110 365
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)	77250	110365
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	198 830	176 129
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	198830	176129
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(121580)	(65764)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	440967	98622

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2021	Au 31/08/2020
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		25870
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		25870
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	25	31
Sur opérations en capital		25870
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	25	25901
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(25)	(31)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	152129	38333
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2635156	2210801
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2346343	2150544
BÉNÉFICE OU PÉRTE	288813	60257

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Néant

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

Néant

Autres éléments significatifs

Néant

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 août 2021 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 8 251.445 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 288.813 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2020 au 31 août 2021.

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 la méthode 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
- Ravèlement 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
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980					8 980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980					8 980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 395 632		50 000			1 445 632	
Constructions sur sol d'autrui							
Installations générales, agenc- des construction							
Installations techniques, matériel et outillage ind							
Installations générales, agencements divers							
Matériel de transport	1 475					1 475	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	116 970		8 649			125 618	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	1 978 449		58 649			2 037 098	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	2 702 403		178 501		40 294	4 447 120	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	816					816	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	2 703 219		178 501		40 294	4 447 936	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	4 690 640		184 360		40 294	6 494 014	

AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Situation et mouvements de l'exercice			
	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions amortissements afférents aux cessations 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	309301	49110		358412
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	105509	6276		111785
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	414810	55386		470197
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	423790	55386		479176

CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Situation 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				

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net en fin d'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Fiscal exception	Différentiel de durée	Mode dégressif	Fiscal exception	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. générales, agencements et aménagements des							
Inst. techniques, matériel et outillage industriel							
Inst. générales, agencements, aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)							

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	230 800			230 800
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	230 850			230 850

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	4 421 650	4 421 650	
Prêts			
Autres immobilisations financières	818	816	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 887 265	1 887 265	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	9 582	9 582	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 032	3 032	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	500 302	500 302	
Charges constatées d'avance	36 052	36 052	
TOTAL DES CRÉANCES	6 858 700	6 858 700	

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres avant affectation 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 lors 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 Terres 91 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 184 €	10,00%	100 €	100 €	1 729 €		184 €	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 264 €	10,00%	100 €	100 €	5 588 €	50 000 €	264 €	
SCI Résidence les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 182 €	15,00%	150 €	150 €	2 622 €		182 €	
SCCV Victor Hugo Berteaux Polesy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	339 238 €	10,00%	100 €	100 €	2 396 €	2 382 977 €	338 238 €	
SCCV Clamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(15 472 €)	20,00%	200 €	200 €	240 424 €	2 331 294 €	(16 472 €)	
SCCV Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(138 545 €)	22,00%	220 €	220 €	93 €		(139 545 €)	
SCCV Clamart Victor-Hugo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(12 800 €)	20,00%	200 €	200 €	82 914 €		(13 800 €)	
SCCV Montfontaines-Daullie Barre 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		20,00%	200 €	200 €				
SAS Pasteur Montpernasse 1 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	485 446 €	10,00%	100 €	100 €			30 736 €	
SAS Pasteur Montpernasse 2 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(16 623 374 €)	20,00%	200 €	200 €	2 864 186 €		29 373 €	
SAS Virde Real Estate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	21 692 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	133 135 €	294 864 €	35 857 €	
SARL Flachat Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(353 455 €)	20,00%	200 €	200 €	260 915 €	1 044 812 €	(32 386 €)	
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SAS Quenimars 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(6 462 €)	100,00%	10 000 €	10 000 €	755 371 €		12 156 €	
SAS Queninvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(475 850 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		160 090 €	(125 600 €)	
TOTAL			25 320 €	25 270 €	4 349 373 €	6 264 037 €		

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 (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	2 797 591	2 797 591		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	1 266 205	249 828	1 004 118	12 261
Emprunts et dettes financières divers	5 190	5 190		
Fournisseurs et comptes rattachés	116 881	116 881		
Personnel et comptes rattachés	34 406	34 406		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	72 114	72 114		
Impôts sur les bénéfices	123 377	123 377		
Taxe sur la valeur ajoutée	362 387	362 387		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	17 397	17 397		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	202	202		
Groupe et associés				
Autres dettes	567 044	567 044		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	269 617	269 617		
TOTAL DETTES	5 632 410	4 816 033	1 004 118	12 261

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	
BNP Paribas	3 532 250,00 €
Crédit Agricole Ile de France	
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	50 500,00 €
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	61 750,00 €
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	100 000,00 €
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	65 000,00 €
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Deuil-la-Barre (95)	65 000,00 €
Banque CIC	
Hypothèques immobilières conventionnelles au titre du prêt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble 33, Rue du Docteur Roux à Paris (75015).	1 700 000,00 €
Cautions solidaires de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières sur Seine (92600).	1 025 000,00 €
Société Générale	
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800).	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	36052
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	36052

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	269617
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	269617

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	690
Emprunts et dettes financières divers	108 591
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	27 997
Dettes fiscales et sociales	58 300
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	195 578

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 496 785
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	1 496 785

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL

	Dotations aux amortissements			Valeurs nettes
	Coût d'entrée	De l'exercice	Cumulées	
Terrains				
Constructions				
Inst. tech., Matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
TOTAL GÉNÉRAL				

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

	Redevances payées à l'ouverture de l'exercice		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	De l'exercice	Cumulées	Jusqu'à 1 an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	
Terrains						
Constructions						
Inst. tech., Matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
TOTAL GÉNÉRAL						

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

Exercice clos le 31 août 2021

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES