

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 12/12/2022 sous le numéro de dépôt 158806



20221588062022

DATE DEPOT : 12/12/2022

N° DE DEPOT : 158806

N° GESTION : 2010B10071

N° SIREN : 522153220

DENOMINATION : QUANIM

ADRESSE : 33 rue du Docteur Roux 75015 Paris

MILLESIME : 2022

QUANIM

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

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

en date du jeudi 1^{er} décembre 2022

158806

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

PLA *****
certifié conforme

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

Sont présents ou représentés :

1. Monsieur Michel Piloquet Président,
2. Saint-Mihiel SAS, société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 €, ayant son siège social 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. Monsieur Alexandre Brissier en Qualité de Commissaires aux comptes,
4. Madame Anne-Marie Jeannerot en qualité de cadre de la Société.

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.

f. w

PL

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 2022,
- 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 2022 et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2022,
- questions diverses
- pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

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

Première résolution :

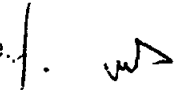
L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture par le Président du rapport de gestion, après avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels ainsi que du rapport spécial sur les conventions réglementées (article 227-10 du code de Commerce), approuve les comptes annuels de l'exercice clos au 31 août 2022 présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 536.643 €, 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 2021 au 31 août 2022.

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 2022, de 536.643 € en totalité en report à nouveau lequel s'élèvera après affectation à 2.605.678 €.

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



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.

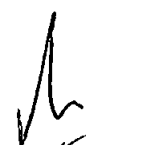
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

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.



Le Président



Le Scrutateur



Le Secrétaire



Alexandre BRISSIER

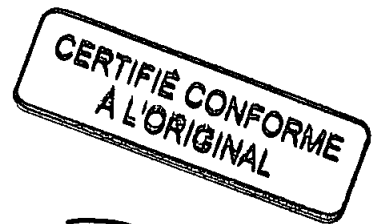
*Commissaire aux Comptes inscrit
à la Compagnie Régionale de Paris*

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 2022

Paris, le 15 Novembre 2022

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 2022

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 2022, 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 2021 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 15 Novembre 2022

Le Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Brissier', with a stylized, cursive script.

Alexandre BRISSIER



QUANIM

33 rue du docteur ROUX

75015 PARIS

SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS

au

31 août 2022

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
CAPITAL.....	23
EFFECTIF.....	24

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2021 au 31 août 2022

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2022			Exercice clos le 31/08/2021
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/22	
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	412 399	1 033 233	1 087 220
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	144 979	120 379	24 600	15 308
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	30 307	175	30 132	25 420
Créances rattachées à des participations	4 408 769	63 886	4 344 883	4 421 650
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	993		993	816
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	6 504 032	605 819	5 898 214	6 014 788
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	1 467 648		1 467 648	1 656 465
Autres créances	722 171		722 171	512 917
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	133 039		133 039	31 224
Charges constatées d'avance	22 245		22 245	36 052
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 345 103		2 345 103	2 236 658
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)	8 849 135	605 819	8 243 317	8 251 445

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/22	Exercice clos le 31/08/21
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	2 069 035	1 780 222
Résultat de l'exercice	536 643	288 813
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 155 678	2 619 035
PROVISIONS		
Provisions pour risques	40 000	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 015 417	2 797 591
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 016 377	1 266 205
Emprunts et dettes financières diverses	4 855	5 190
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	269 061	116 881
Dettes fiscales et sociales	568 306	609 680
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 739	202
Autres dettes	121 214	567 044
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	47 670	269 617
TOTAL DETTES (III)	5 047 639	5 632 410
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	8 243 317	8 251 445

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2022	Au 31/08/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	3 030 165	2 553 913
Montant net du chiffre d'affaires	3 030 165	2 553 913
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	230 800	
Autres produits	9	3 994
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	3 260 973	2 557 907
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	715 517	582 232
Impôts, taxes et versements assimilés	27 639	31 370
Salaires et traitements	1 068 168	926 668
Charges sociales	458 869	399 695
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	62 581	55 386
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions	40 000	
Autres charges		9
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 372 774	1 995 360
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	888 199	562 547
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	100 177	77 250
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)	100 177	77 250
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	64 011	
Intérêts et charges assimilées	173 643	198 830
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	237 654	198 830
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(137 476)	(121 580)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	750 723	440 967

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2022	Au 31/08/2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	597	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	597	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	185	25
Sur opérations en capital	597	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	782	25
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(185)	(25)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	213 895	152 129
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	3 361 748	2 635 156
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 825 105	2 346 343
BÉNÉFICE OU PERTE	536 643	288 813

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 2022 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 8.243.317 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 536.643 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2022.

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 sanitaires	Linéaire	20 ans
- Ascenseurs	Linéaire	20 ans
- Menuiseries extérieures	Linéaire	20 ans
- Chauffage	Linéaire	20 ans
- Etanchéité	Linéaire	10 ans
- Ravalement avec amélioration	Linéaire	15 ans

3. Créances

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

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Reévaluation légale Valeur d'origine en fin d'exercice
		Reévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		
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	1 445 632					1 445 632	
Constructions sur sol d'autrui							
Installations générales, agenc- des constructions							
Installations techniques, matériel et outillage ind							
Installations générales, agencements divers							
Matériel de transport	1 475					1 475	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	125 618		17 886			143 504	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	2 037 098		17 886			2 054 984	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	4 447 120		963 649		971 694	4 439 076	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	816		177			993	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	4 447 936		963 826		971 694	4 440 069	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	6 494 014		981 712		971 694	6 504 032	

AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux cessions d'actif	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980			8 980
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980			8 980
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	358 412	53 987		412 399
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	384	295		678
Matériel de bureau et informatique, mobilier	111 401	8 299		119 700
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	470 197	62 581		532 778
TOTAL GENERAL (I+II)	479 177	62 581		541 758

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

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							
Fonds commercial							
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	125		175
Dépréciation sur immobilisations financières		63 886		63 886
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients	230 800		230 800	
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GENERAL	230 850	64 011	230 800	64 061

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	4 408 769	4 408 769	
Prêts			
Autres immobilisations financières	993		993
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 467 648	1 467 648	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	36 396	36 396	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 850	3 850	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	681 925	681 925	
Charges constatées d'avance	22 245	22 245	
TOTAL DES CRÉANCES	6 621 826	6 620 834	993

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres détenus 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 hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette				
SNC La Closerie Yerres 91 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(2307 €)	10,00%	100 €	100 €	1399 €		(3307 €)	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 128 €	10,00%	100 €	100 €	5601 €		128 €	
SCIRésidence les Fermes de Chatol 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	28 €	15,00%	150 €	150 €	2476 €		(972 €)	
SCIParc de la Maison Blanche 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 661 €	99,90%	999 €	999 €	662 €		661 €	
SCI37, Hortense Foubert 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 196 €	99,90%	999 €	999 €	3 252 €		196 €	
SCCVEden Bergères Puteaux 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	2 014 €	99,90%	999 €	999 €	1 169 €		1 014 €	
SCCVVictor Hugo Bortaux Poley 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 265 €	10,00%	100 €	100 €			265 €	
SCCVClamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	21 851 €	20,00%	200 €	200 €	38 370 €	699 341 €	20 851 €	
SCCVContamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(7 460 €)	22,00%	220 €	220 €			(8 460 €)	
SCCVClamart Victor Hugo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	20,00%	200 €	200 €				
SCIColombes les Fossées Jean 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 170 €	50,00%	750 €	750 €		523 500 €	8 670 €	
SASPasteur Montparnasse 1 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	486 079 €	10,00%	100 €	100 €			633 €	43 000 €
SASPasteur Montparnasse 2 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(155 500 €)	20,00%	200 €	200 €	2543 193 €		1 506 874 €	
SASPasteur Montparnasse 3 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(381 229 €)	20,00%	200 €	200 €	207 012 €		(382 229 €)	
SASVikis Real Estate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	51 286 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	199 057 €	464 180 €	29 593 €	
SARL Flachat Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(113 862 €)	30,00%	300 €	300 €	38 886 €	239 158 €	239 594 €	
SARL Mobilier les Fermes de Chatol 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SASQuanimura 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	2 926 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	1373 790 €		9388 €	
SASQuanimvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(226 406 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		152 198 €	249 443 €	
SCCVVenvas Michellet 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		99,00%	990 €	990 €				
TOTAL			16 840	16 790	141 267			

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		40000		40000
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		40000		40000

ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE

Dettes	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et 5 ans au plus	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	3015417	3015417		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	1016377	253213	763164	
Emprunts et dettes financières divers	4855	4855		
Fournisseurs et comptes rattachés	269061	269061		
Personnel et comptes rattachés	90500	90500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	94754	94754		
Impôts sur les bénéfices	99796	99796		
Taxe sur la valeur ajoutée	266965	266965		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	16291	16291		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4739	4739		
Groupe et associés				
Autres dettes	121214	121214		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	47670	47670		
TOTAL DETTES	5 047 639	4 284 475	763 164	

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		
Engagements reçus		
BNP Paribas		864 602 €
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Bezons (95)	128 500,00 €	
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Montigny le Breto	393 852,00 €	
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 €	
Engagements donnés		4 915 000 €
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	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 €	
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	1 600 000,00 €	
Cautions solidaires de la SCI Avenir au titre d'une acquisition à Clichy (92110)	125 000,00 €	

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	22245
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	22245

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	47670
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	355
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	179 427
Dettes fiscales et sociales	137 300
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	317 082

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 375 606
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	

CAPITAL

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

Alexandre BRISSIER

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

118 Rue la Boetie

75008 Paris

Tel : 01.42.06.15.15

email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM

Société par actions simplifiée

Au capital de 500 000 €

**Siège social : 33 Rue du Docteur Roux
75015 PARIS**

522 153 220 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Exercice clos le 31 août 2022

Paris, le 15 Novembre 2022

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

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

12/1

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 2022

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 avenants dont le dernier en date du 8 Septembre 2021.

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 pour deux ans d'un montant de 134 000 € HT .

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2022 s'est élevée à 64 500 € 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 avenants dont le dernier en date du 8 Septembre 2021

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 pour deux ans d'un montant de 196 000 € HT .

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2022 s'est élevée à 94 500 € 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 2.889.000€ au 31/08/2022. Les intérêts capitalisés pour partie non encore payés s'élèvent à 126 417 € au 31/08/2022. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 141 573 €.

Fait à Paris, le 15 Novembre 2022

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

Le Commissaire aux Comptes

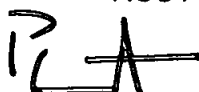
Alexandre BRISSIER

QUANIM

Société par actions simplifiée
au capital de 500.000 €

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

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL



Rapport de gestion du Président à l'assemblée générale ordinaire du 1^{er} décembre 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 onzième exercice clos au 31 août 2022 et d'en affecter le résultat.

Activité de la société

Le 11^{ème} exercice clos au 31 août 2022 se sera déroulé dans un contexte nouveau et inhabituel d'inflation, de pénurie de matériaux de construction et de hausses de taux d'intérêts.

Dans un secteur, l'immobilier résidentiel neuf en Ile-de-France, où les autorisations de construire demeurent significativement inférieures aux besoins, une demande soutenue et un faible niveau de stocks ont néanmoins rendu possible des rythmes d'écoulement convenables.

Dans ce contexte, l'exercice 2022 avec un chiffre d'affaires supérieur à trois millions d'euros dépasse celui de 2019, antérieur à la crise sanitaire. Ce niveau d'activité est au demeurant le plus élevé depuis la création de la société en 2010.

Au début du 12^{ème} exercice, Quanim dispose de près de 850 logements en montage et en commercialisation. Notre offre est logée dans les fonds Pasteur Montparnasse 2 et Pasteur Montparnasse 3, cette offre reste positionnée qualitativement dans des communes jugées désirables en Ile-de-France conformément à l'approche de développement de l'entreprise.

Quanim développe majoritairement ses projets au travers de structures ad hoc ou fonds d'investissements immobiliers fermés, animés et contrôlés par le groupe.

« **Pasteur Montparnasse 1 (PM1)** » Ce fonds aujourd'hui débouclé, aura vocation à être liquidé au cours du prochain exercice. Il aura porté sur 4 opérations aujourd'hui terminées :

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

Au début de l'exercice, l'opération Colombes (92) « Diapason » livrée en 2019, comportait encore un commerce invendu, celui-ci aura été cédé en décembre 2021.

« **Pasteur Montparnasse 2 (PM2)** » le fonds a été constitué en 2018 autour de huit opérations :

- Yerres (91) « Quartier de la Gare », l'opération est aujourd'hui commercialisée à près de 80%, la construction se déroule conformément au planning, pour une livraison attendue au 1^{er} trimestre 2024 ;
- Clichy Avenir (92) « rue de l'Avenir », l'opération entièrement vendue est aujourd'hui livrée ;
- Longjumeau Gare (91) « avenue de la Gare », l'opération est aujourd'hui commercialisée à 85%, compte non tenu de deux maisons anciennes qui seront mis en vente après la livraison du programme. Cette livraison devant intervenir en décembre 2022 ;
- Puteaux-Jardin des Bergères (92) « Le Miroir du Marché » l'opération est entièrement commercialisée à l'exception d'un duplex au dernier niveau revenu à la vente. La livraison est attendue au 2^{ème} trimestre 2023 avec un retard de six mois lié à la crise sanitaire et au défaut d'une entreprise ;
- Ris Orangis-Terres Saint Lazare (91), ce programme simple et beau en entrée de gamme vendu autour de 3.000 € par m2 comporte 141 appartements. Aujourd'hui commercialisé à plus de 60%, les travaux ont démarré pour une livraison attendue au 4^{ème} trimestre 2024 ;
- Chatenay-Malabry (92), l'opération est aujourd'hui commercialisée à 90%, trois appartements familiaux restent encore à la vente. La livraison est attendue en décembre 2022.
- Alfortville (92), l'opération est aujourd'hui commercialisée à près de 100%, à l'exception de quelques parkings à vendre en bloc. La construction a démarré, pour une livraison attendue au 1^{er} trimestre 2024.
- Villemomble (93), créée en janvier 2020, la structure ad hoc est aujourd'hui en sommeil compte tenu de l'abandon de l'opération.

« **Pasteur Montparnasse 3 (PM3)** » a été constitué en décembre 2021 et porte à ce stade sur quatre opérations déjà identifiées. D'autres opérations sont en négociation avancée sur ce fonds :

- Bezons (95), le permis de construire, aujourd'hui définitif rend maintenant possible la mise en commercialisation en début d'année 2023 du « 32-34 Villeneuve » opération de centre-ville de 53 logements ;
- Deuil la Barre (95), l'opération de 119 logements est aujourd'hui commercialisée à près de 65%, le démarrage de la construction est prévu à partir de juin 2023 compte tenu d'un différé de jouissance de six mois consentis aux propriétaires fonciers ;
- Montigny le Bretonneux (78), l'ouverture commerciale a pu avoir lieu avec un permis définitif en novembre 2022. Le 1^{er} week-end de commercialisation aura permis un niveau de pré-commercialisation à hauteur de 15% du programme ;
- Puteaux (92), lots 8-9-10. Le montage de cette opération menée en co-promotion à 50/50 avec Crédit Agricole Immobilier a pris du retard en raison de négociations avec la ville. Un permis de construire a néanmoins pu être déposé en novembre 2022.

Différentes opérations initiées dans les exercices précédents et aujourd'hui achevées, sont en gestion directe par Quanim 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 » ;
- Contamines-Montjoie (74) « Place du Village » ;
- Poissy (78) « Victor Hugo Berteaux » ;
- Clamart (92) « Route du Pavé Blanc » ;
- Asnières (92) « Résidence Flachat » ,

Perspectives

Après la récession liée au Covid-19, Quanim aura évolué dans un secteur, l'immobilier résidentiel neuf en Ile-de-France affecté par une pression inflationniste, une pénurie de matériaux, et une hausse des taux d'intérêts.

Quanim durant le nouvel exercice aura à intégrer le défi du changement de normes RE2020, défi affectant la qualité, la pérennité, mais surtout le coût de ses constructions dans ce contexte inflationniste.

Dans cette perspective, Quanim a recruté en mai 2022 un directeur technique expérimenté. Sa mission sera d'être le porteur de références tangibles à moyen terme en matière de constructions innovantes et de qualité, immeubles en bois, béton bas carbone.

Financement

Les fonds propres investis, gérés, engagés par Quanim, ses filiales notamment Quanimurs et Quaniminvest, s'élèvent à 18 M€ avec un objectif d'investissement complémentaire de 22 M€.

Quanim maîtrise directement ou au travers de ses filiales des actifs dont la valeur comptable approche à la fin de l'exercice 7 M€. Avec pour perspective d'acquérir en patrimoine un immeuble locatif durant le prochain exercice.

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 trentaine 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), Alfortville 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 2.543.193 €.

Opérations 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 1.834 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est entièrement commercialisée et livrée.
- 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 2.198 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est totalement commercialisée à l'exception d'un lot. Elle est en cours de construction et sera livrée au cours du prochain exercice.
- 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 1.998 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction. Elle sera livrée au cours du 4^{ème} trimestre 2022.
- 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 34.408 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.
- 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 1.435 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation, de construction. Elle sera livrée au cours du 4^{ème} trimestre 2022.
- 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 – 438 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération a été totalement commercialisée (à l'exception de quelques parkings) et le démarrage des travaux a commencé.
- 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 en développement

- SAS Pasteur Montparnasse 3 (PM3) : Constituée en décembre 2021, 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 Colombes (92) « Diapason » a été livrée. A la fin de l'exercice Quanim n'a plus de compte courant dans l'opération.

Depuis le 6 mai 2022, les parts sociales détenues par la SAS Pasteur Montparnasse 1 (PM1) ont été cédées à Quanim et à Saint-Mihiel.

- SCI Parc de la Maison Blanche à Clamart : 999 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 662 €.
- SCI 37 Hortense Foubert à Sartrouville : 999 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 3.252 €.
- SCCV Eden-Bergères-Puteaux : 999 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 1.168 €.
- SCI Colombes les Fossés Jean : 750 parts sur 1.500 parts au total, sachant que le capital social est de 1.500 €.

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 1.399 €.
- 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 5.601 €.
- 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 2.476 €.
- 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 – 32 €.

- SARL Flachats Développement à Asnières : 30 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 38.886 €. Les derniers lots de l'opération ont été livrés au cours du 1^{er} trimestre 2022.
- 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 38.370 €. L'opération a été livrée au 4^{ème} trimestre 2021.

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 – 0,14 €. 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 à – 77 768 €. L'opération fait l'objet de diverses tractations avec la mairie qui a accepté une transaction financière.
- SCCV Villemomble-Guynemer : 1 part 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 – 48,52 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération a été abandonnée.

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, appartenant au groupe Carrefour. Au cours de l'exercice, elle a fait l'objet de l'acquisition de trois locaux commerciaux supplémentaires à Puteaux qui seront livrés au cours du prochain exercice.

La société Quanimurs possède à travers sa filiale, SCI 4Flachats cinq appartements à Asnières (92).

La société Quanimurs possède à travers sa filiale SCI Avenir un local de bureau à Clichy (92).

A la fin de l'exercice, Quanim dispose dans Quanimurs d'un compte courant d'associés de 1.373 790 €.

- 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 1.077 €.

- 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 3.573 €.
- 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 1.026 €

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 €. Au 31 août 2022, il a été provisionné pour sa totalité.
- 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 199.057 €.

Bilan

Le total du bilan est de 8.242.567 € au 31 août 2022.

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 412.399 € et ont une valeur nette d'un montant de 1.497.606 € à la fin de l'exercice ;
- de mobiliers, matériels informatiques et divers pour un montant de 144.979 €. Ils sont amortis pour 120.379 € et ont une valeur nette d'un montant de 24.600 € à la fin de l'exercice ;

Les immobilisations financières sont composées :

- de titres de participations pour un montant de 29.382 € ;
- de créances rattachées à des participations pour un montant de 4.344.883 €, participations de Quanim dans les opérations qu'elle développe ;
- d'autres immobilisations (dépôt de garantie) pour un montant de 993 €.

Actif circulant :

Les créances clients s'élèvent à la clôture de l'exercice à 1.467.648 €. Elles sont composées d'honoraires de gestion et de commercialisation au titre des opérations développées par Quanim.

Les autres créances s'élèvent à 722.171 €. Elles sont composées principalement :

- de TVA déductible pour un montant de 36.396 € ;
- d'acomptes sur CVAE et CFE pour un montant de 3.850 € ;
- de tickets restaurants pour un montant de 8.041 € ;
- d'acomptes fournisseurs divers versés pour un montant de 2.788 € ;
- de frais avancés pour les opérations en cours de développement pour un montant de 671.096 €.

La trésorerie disponible de la société au 31 août 2022 s'élève à 133.039 €.

Les charges constatées d'avance sont d'un montant de 22.245 €.

II. PASSIF :

Capitaux propres :

Au 31 août 2022, Ils s'élèvent à 3.155.678 € en ce compris le résultat bénéficiaire de 536.643 €.

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 5.046.889 € au 31 août 2022, soit 1,60 fois les capitaux propres et sont composées principalement :

- d'une émission obligataire souscrite auprès de la SAS Saint-Mihiel pour un montant de 3.015.417 euros ;

- de dettes auprès des établissements de crédits d'un total de 1.016.377 € (emprunt contracté avec le CIC pour financer l'acquisition des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 579.094 €, et prêt BNP Paribas garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 437.638 €) ;
- 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 568.306 €, (TVA à payer pour un montant de 23.676 €, TVA collectée pour un montant de 243.289 €, provision CVAE et CFE pour un montant de 6.000 €, prélèvement à la source pour un montant de 10.291 €, impôt sur les bénéfices pour un montant de 99.796 € et dettes sociales pour un montant de 185.254 €) ;
- de dettes sur immobilisations pour un montant de 3.989 euros, (parts sociales SCCV Mortefontaine-Deuil la Barre, SCCV Alfortville Centre Gare et SCI Villemomble-Guynemer, SCCV Les Sirènes Montigny le Bretonneux, SCCV Centre Bezons, SCCV Vanves Michelet, SCI Parc de la Maison Blanche, SCCV Eden Bergères Puteaux, SCI 37, Hortense Foubert) ;
- d'autres dettes d'un total de 121.214 €, (capitaux à investir dans le développement d'opérations pour un montant de 111.615 € et notes de frais pour un montant de 9.596 €) ;
- de dettes fournisseurs pour un montant de 269.061 € ;
- de produits constatés d'avance pour un montant de 47.670 €.

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.	0 €	1.542 €	51.483 €	14.164 €	22.445 €	
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.	44.865 €	0	36.107 €	11.071 €	0 €	
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice	0	0	0	0	0	0
(B) Factures exclues de (A) relatives à des créances non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0			0		
Montant total des factures exclues	0			0		
C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						

Délais de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : non applicable Délais légaux : non applicable	Délais contractuels : non applicable Délais légaux : non applicable
--	---	---

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 3.030.165 € au 31 août 2022 contre 2.553.913 € au 31 août 2021. Ce chiffre d'affaires est le plus élevé depuis la création de l'entreprise.

Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

SCI « Colombes les Fossés Jean » (92)	24.546 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	1.150 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	23.396 €
SCCV « Clamart PB-PVC » (92)	31.055 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	31.055 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	€
SCCV « Longjumeau Gare » (91)	280.372 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	164.121 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	116.251 €

SARL « Flachat Développement » (92)	26.120 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	25.859 €
Honoraires de commercialisation	261 €
SCCV « Clichy Avenir » (92)	38.407 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	35.833 €
Honoraires de commercialisation	2.574 €
SCI « Contamines Place du Village » (74)	– 230.800 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	– 230.800 €
Honoraires de commercialisation	€
SCCV « Puteaux-Jardin des Bergères » (92)	691.573 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	375.908 €
Honoraires de commercialisation	315.665 €
SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare » (91)	395.067 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	230.995 €
Honoraires de commercialisation	164.072 €
SCI « Yerres Quartier de la Gare » (91)	731.881 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	– 4 820 €
Honoraires de commercialisation	736.701 €
SCCV « Chatenay-Latouche » (92)	276.743 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	131.200 €
Honoraires de commercialisation	145.543 €
SCCV « Alfortville-Centre Gare » (92)	154.172 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	27.801 €
Honoraires de commercialisation	126.371 €
SCCV « Mortefontaines-Deuil la Barre » (95)	463.846 €
<i>Réparti comme suit</i>	
Honoraires de gestion	220.154 €
Honoraires de commercialisation	243.692 €
- Honoraires de gestion administratives	50.000 €
- Loyers, domiciliations et refacturation diverses	97.182 €

Une reprise sur provision d'un montant de 230.800 € est comptabilisée au 31 août 2022 (provision honoraires Contamines Place du Village).

Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation d'un montant de 2.372.774 € contre 1.995.360 € au 31 août 2021, sont composées :

- de salaires et rémunérations du personnel pour un montant de 1.068.168 €, charges sociales afférentes pour un montant de 458.869 € ;
- d'autres achats et charges externes pour un montant de 715.517 €, dont honoraires pour un total de 255.340 € ;
- d'impôts et taxes pour un montant de 27.639 €, taxes foncières, taxes sur les bureaux, cotisations CVAE, cotisation CFE, taxe d'apprentissage et formation continue ;
- de dotations aux amortissements pour un montant de 62.581 € ;
- d'une provision pour risque et charge d'un montant de 40.000 € (contentieux prud'homal) ;

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation ressort en bénéfice pour un montant de 888.199 €, contre 562.547 € au 31 août 2021.

Ce résultat exprime notre marge brute sur l'activité de développement et de gestion de projets, elle représente 27 % 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 100.177 € et sont composés :

- des résultats bénéficiaires des opérations livrées au cours de l'exercice ou en cours de construction « Clamart PB-PVC » pour un montant de 4.170 €, « Longjumeau-Gare » pour un montant de 464 €, « Puteaux Jardin des Bergères » pour un montant de 1.250 €, « Chatenay Latouche » pour un montant de 569 €, « Clichy Avenir » pour un montant de 48 €,
- du résultat bénéficiaire de la SCI Commerce des Bergères pour un montant de 20 €,
- des reliquats de résultats des opérations « Villa des Sciences », « Parc de la Maison Blanche », « 37, Hortense Foubert », « Eden-Bergères Puteaux » et « Victor Hugo Berteaux Poissy » pour un montant de 701 € ;
- du dividende perçu de la SAS Pasteur Montparnasse 1 (PM1) pour un montant de 43.000 € ;
- des intérêts des comptes courants investis dans les opérations pour un montant de 49.955 € ;

Charges financières

Les charges financières s'élèvent à 237.654 € et sont principalement composées :

- des intérêts de l'emprunt contracté pour financer le siège de la société pour un montant de 25.083 € ;
- des intérêts du Prêt Garanti par l'Etat « PGE » souscrit auprès de la BNP Paribas pour un montant de 3.483 € ;

- des intérêts calculés sur une ligne obligataire souscrite auprès de la Société Saint-Mihiel pour un montant de 141.573 € ;
- des résultats intermédiaires négatifs des structures ad hoc dans lesquelles Quanim est associée pour un montant de 3.504 € ;
- de dotations financières pour un montant de 64.011 € (provision titres et comptes courant Digital Invest, provision intérêts Flachatch Développement).

RESULTAT FINANCIER :

Le résultat financier ressort en perte pour un montant de – 137.476 € contre une perte pour un montant de – 121.580 € au 31 août 2021. 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 750.723 € au 31 août 2022, contre un bénéfice de 440.967 € au 31 août 2021.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels d'un montant de 597 € sont constitués de cessions de titres.

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont composées de pénalités diverses pour un montant de 185 € et de cessions de titres pour un montant de 597 €.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel ressort en perte pour un montant de – 185 € au 31 août 2022, contre une perte de – 25 € au 31 août 2021.

RESULTAT NET :

Le résultat net de l'exercice ressort en bénéfice pour un montant de 536.643 € après imputation d'un impôt sur les sociétés à hauteur de 213.895 €.

Pour mémoire l'exercice 2021 ressortait avec un bénéfice net de 288.813 €.

AFFECTATION DE RESULTAT :

Le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 536.643 €.

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 2.069.035 €.

Il sera donc proposé aux associés d'affecter le résultat bénéficiaire du présent exercice de 536.643 €, 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 2022, le report à nouveau s'élèvera à 2.605.678 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général 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

En septembre 2022, la SCCV Vanves-Michelet détenue à 99,90 % par Quanim a procédé à l'acquisition d'un foncier à Vanves (92).

Information sur les conventions réglementées

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

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

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

Dépenses non déductibles (CGI art 2-23 quater)

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

Stocks options – attributions gratuites d'actions

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

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

Michel Piloquet
Président



QUANIM

33 rue du docteur ROUX

75015 PARIS

SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS

au

31 août 2022

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

PA

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
CAPITAL.....	23
EFFECTIF.....	24

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2022			Exercice clos le
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/22	31/08/21
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	412 399	1 033 233	1 087 220
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	144 979	120 379	24 600	15 308
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	30 307	175	30 132	25 420
Créances rattachées à des participations	4 408 769	63 886	4 344 883	4 421 650
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	993		993	816
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	6 504 032	605 819	5 898 214	6 014 788
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	1 467 648		1 467 648	1 656 465
Autres créances	722 171		722 171	512 917
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	133 039		133 039	31 224
Charges constatées d'avance	22 245		22 245	36 052
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 345 103		2 345 103	2 236 658
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)	8 849 136	605 819	8 243 317	8 251 445

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/22	Exercice clos le 31/08/21
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	2 069 035	1 780 222
Résultat de l'exercice	536 643	288 813
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 155 678	2 619 035
PROVISIONS		
Provisions pour risques	40 000	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 015 417	2 797 591
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 016 377	1 266 205
Emprunts et dettes financières diverses	4 855	5 190
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	269 061	116 881
Dettes fiscales et sociales	568 306	609 680
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 739	202
Autres dettes	121 214	567 044
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	47 670	269 617
TOTAL DETTES (III)	5 047 639	5 632 410
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	8 243 317	8 251 445

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2022	Au 31/08/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	3 030 165	2 553 913
Montant net du chiffre d'affaires	3 030 165	2 553 913
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	230 800	
Autres produits	9	3 994
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	3 260 973	2 557 907
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	715 517	582 232
Impôts, taxes et versements assimilés	27 639	31 370
Salaire et traitements	1 068 168	926 668
Charges sociales	458 869	399 695
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	62 581	55 386
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions	40 000	
Autres charges		9
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 372 774	1 995 360
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	888 199	562 547
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	100 177	77 250
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)	100 177	77 250
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	64 011	
Intérêts et charges assimilées	173 643	198 830
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	237 654	198 830
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(137 476)	(121 580)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	750 723	440 967

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2022	Au 31/08/2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	597	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	597	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	185	25
Sur opérations en capital	597	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	782	25
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(185)	(25)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	213 895	152 129
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	3 361 748	2 635 156
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 825 105	2 346 343
BÉNÉFICE OU PERTE	536 643	288 813

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 2022 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 8.243.317 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 536.643 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2022.

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 sanitaires	Linéaire	20 ans
- Ascenseurs	Linéaire	20 ans
- Menuiseries extérieures	Linéaire	20 ans
- Chauffage	Linéaire	20 ans
- Etanchéité	Linéaire	10 ans
- Ravalement avec amélioration	Linéaire	15 ans

3. Créances

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

IMMOBILISATIONS

	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation légale Valeur d'origine en fin d'exercice
	Valeur brute au début de l'exercice	Réévaluation Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980				8 980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980				8 980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	464 373				464 373	
Constructions sur sol propre	1 445 632				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	125 618		17 886		143 504	
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	2 037 098		17 886		2 054 984	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	4 447 120		963 649		971 694	4 439 076
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	816		177			993
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	4 447 936		963 826		971 694	4 440 069
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	6 494 014		981 712		971 694	6 504 032

AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux cessions d'actif	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980			8 980
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980			8 980
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	358 412	53 987		412 399
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	384	295		678
Matériel de bureau et informatique, mobilier	111 401	8 299		119 700
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	470 197	62 581		532 778
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	479 177	62 581		541 758

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

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							
Fonds commercial							
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	125		175
Dépréciation sur immobilisations financières		63 886		63 886
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients	230 800		230 800	
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	230 850	64 011	230 800	64 061

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	4 408 769	4 408 769	
Prêts			
Autres immobilisations financières	993		993
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 467 648	1 467 648	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	36 396	36 396	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 850	3 850	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	681 925	681 925	
Charges constatées d'avance	22 245	22 245	
TOTAL DES CRÉANCES	6 621 826	6 620 834	993

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres détenus 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 hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette				
SNC La Closerie Yerres 91 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(2 307 €)	10,00%	100 €	100 €	1 399 €		(3 307 €)	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 128 €	10,00%	100 €	100 €	5 601 €		128 €	
SCIRésidence les Fermes de Chatel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	28 €	15,00%	150 €	150 €	2 476 €		(972 €)	
SCI Parc de la Maison Blanche 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 661 €	99,90%	999 €	999 €	662 €		661 €	
SCI 37, Hortense Foubert 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 196 €	99,90%	999 €	999 €	3 252 €		196 €	
SCCV Eden Bergères Puteaux 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	2 014 €	99,90%	999 €	999 €	1 169 €		1 014 €	
SCCV Victor Hugo Berteaux Pissy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 265 €	10,00%	100 €	100 €			265 €	
SCCV Clamart PB - PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	21 851 €	20,00%	200 €	200 €	38 370 €	699 341 €	20 851 €	
SCCV Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(7 460 €)	22,00%	220 €	220 €			(8 460 €)	
SCCV Clamart Victor Hugo 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	20,00%	200 €	200 €				
SCI Colombes les Fossés Jean 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	10 170 €	50,00%	750 €	750 €		523 500 €	8 670 €	
SAS Pasteur Montparnasse 1 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	486 079 €	10,00%	100 €	100 €			633 €	43 000 €
SAS Pasteur Montparnasse 2 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(155 500 €)	20,00%	200 €	200 €	2543 193 €		1 506 874 €	
SAS Pasteur Montparnasse 3 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(381 229 €)	20,00%	200 €	200 €	207 012 €		(382 229 €)	
SAS Vidia Real Estate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	51 286 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	199 057 €	464 180 €	29 593 €	
SARL Flachet Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(113 862 €)	30,00%	300 €	300 €	38 886 €	2394 158 €	239 594 €	
SARL Mobilier les Fermes de Chatel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SAS Duenmurs 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	2 926 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 373 790 €		9 388 €	
SAS Quantinvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(226 406 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		152 198 €	249 443 €	
SCCV Vanves Michelot 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		99,00%	990 €	990 €				
TOTAL			16 840	16 790	1 412 676			

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		40000		40000
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		40000		40000

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	3 015 417	3 015 417		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	1 016 377	253 213	763 164	
Emprunts et dettes financières divers	4 855	4 855		
Fournisseurs et comptes rattachés	269 061	269 061		
Personnel et comptes rattachés	90 500	90 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	94 754	94 754		
Impôts sur les bénéfices	99 796	99 796		
Taxe sur la valeur ajoutée	266 965	266 965		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	16 291	16 291		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 739	4 739		
Groupe et associés				
Autres dettes	121 214	121 214		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	47 670	47 670		
TOTAL DETTES	5 047 639	4 284 475	763 164	

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		
Engagements reçus		
BNP Paribas		864 602 €
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Bezons (95)	128 500,00 €	
Cautions pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain sis à Montigny le Breto	393 852,00 €	
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 €	
Engagements donnés		4 915 000 €
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	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 €	
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	1 600 000,00 €	
Cautions solidaires de la SCI Avenir au titre d'une acquisition à Clichy (92110)	125 000,00 €	

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	22245
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	22245

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	47 670
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	355
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	179 427
Dettes fiscales et sociales	137 300
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	317 082

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 375 606
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	

CAPITAL

	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social	10000	50,00 €
Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10000	50,00 €