

RCS : NANTES Code greffe : 4401

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTES atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 01701 Numéro SIREN : 803 647 981 Nom ou dénomination : QUALYTIM
--

Ce dépôt a été enregistré le 31/05/2022 sous le numéro de dépôt 9926

CERTIFIES CONFORMES



QUALYTIM

8 rue d'Auvours
44000 NANTES

COMPTES ANNUELS
du 01/12/2020 au 30/11/2021

Sommaire

Sommaire	1
Compte rendu de travaux	2
BILAN	
Bilan Actif	3
Bilan Passif	4
COMPTE DE RÉSULTAT	
Compte de résultat	5
Compte de résultat (Suite)	6
ANNEXE	
Règles et méthodes comptables	7
Etat des immobilisations, amortissements et dépréciations	10
Charges à payer et produits à recevoir	11
Etat des créances et dettes	12
Produits et charges constatés d'avance	13
Composition du capital Social	14
Engagements financiers	15
Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)	16
DÉTAIL DE COMPTES	
Bilan Actif détaillé	19
Bilan Passif détaillé	22
Compte de résultat détaillé	24
ETATS DE GESTION	
Soldes Intermédiaires de Gestion	28
Soldes Intermédiaires de Gestion détaillés	29
LIASSE	



Experts-Comptables
Commissaires aux Comptes

3, chemin du Pressoir Chênaie
BP 58 604
44186 NANTES Cedex 4

Compte rendu de travaux de l'expert comptable

COMPTE RENDU DE TRAVAUX

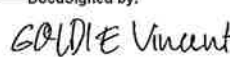
En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société QUALYTIM relatifs à l'exercice du 01/12/2020 au 30/11/2021, qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	5 701 971 €
• Chiffre d'affaires :	1 389 131 €
• Résultat net comptable :	410 569 €

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

Fait à NANTES
Le 14/03/2022

Vincent GOLDIE
Expert-Comptable

DocuSigned by:

732AD0AD4CEF45C...

Tél. 02 40 37 00 34
accueil@hlp-audit.fr
www.hlp-audit.fr

350 661 864 - APE : 6920Z TVA : FR 40350661864 - Société inscrite au tableau de l'ordre des experts comptables des Pays de Loire et membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Rennes

Bilan

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/12/2020 au 30/11/2021			Au 30/11/2020
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	173 327	103 179	70 148	78 092
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	44 748		44 748	28 748
Créances rattachées à des participations	2 991 298		2 991 298	2 469 972
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	11 249		11 249	10 641
ACTIF IMMOBILISÉ	3 220 622	103 179	3 117 443	2 587 453
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens				
production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 794 961		1 794 961	460 666
Autres	627 056		627 056	786 106
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	153 075		153 075	433 718
Charges constatées d'avance	9 435		9 435	8 554
ACTIF CIRCULANT	2 584 528		2 584 528	1 689 044
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	5 805 150	103 179	5 701 971	4 276 496

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/12/2020		Du 01/12/2019	
	Au 30/11/2021		Au 30/11/2020	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel	(dont versé)	50 000	50 000	50 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
	- Légale		5 000	5 000
Réserves :	- Statutaires ou contractuelles			
	- Réglementées			
	- Autres		1 494 179	1 199 364
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		410 569	394 815	
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES		1 959 748	1 649 179	
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour :	- Risques			
	- Charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires		1 921 863	707 671	
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit	666 419	691 853	
	- Financières diverses	629 313	625 731	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	- Fournisseurs et comptes rattachés	192 568	301 135	
Dettes :	- Fiscales et sociales	272 377	300 927	
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		40 720		
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance		18 962		
EMPRUNTS ET DETTES		3 742 223	2 627 317	
Écarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF		5 701 971	4 276 496	

Compte de résultat

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/12/2020 au 30/11/2021			Au 30/11/2020
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				538 843
Production vendue :				
- De biens				
- De services	1 389 131		1 389 131	283 771
Chiffre d'affaires net	1 389 131		1 389 131	822 614
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			12 826	7 954
Autres produits			573	338
			PRODUITS D'EXPLOITATION	1 402 529
				830 906
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				381 675
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			879 171	753 014
Impôts, taxes et versements assimilés			6 534	4 153
Salaires et traitements			310 990	210 583
Charges sociales			114 682	80 401
- Amortissements sur immobilisations			22 402	23 776
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			17 741	41
			CHARGES D'EXPLOITATION	1 351 521
				1 453 643
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
			RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51 009
				-622 737
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			498 366	1 278 089
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			PRODUITS FINANCIERS	498 366
				1 278 089
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			186 388	43 742
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			CHARGES FINANCIÈRES	186 388
				43 742
			RÉSULTAT FINANCIER	311 978
				1 234 347
			RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	362 987
				611 610

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 30/11/2021	Au 30/11/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	673	
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	673	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	16 221	24 740
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	16 221	24 740
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-15 548	-24 740
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	-63 130	192 055
TOTAL DES PRODUITS	1 901 568	2 108 994
TOTAL DES CHARGES	1 490 999	1 714 179
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	410 569	394 815

Annexe

Règles et méthodes comptables

EVENEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

Covid 19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-029 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant de l'exercice. La crise sanitaire a eu un impact sur l'organisation des activités de l'entité.

L'entité a bénéficié des divers dispositifs mis en place par les pouvoirs publics au cours de l'exercice, et notamment a eu recours aux prêts garantis par l'Etat et au chômage partiel.

A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2021 de l'entité par le Président, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son activité.

Emprunts obligataire

Le 17 février 2021, la SAS QUALYTIM a procédé à l'émission d'obligations pour un montant total de 500 K€, divisé en 5 000 obligations.

Le 28 juillet 2021, un nouvel emprunt obligataire a été émis par la SAS QUALYTIM pour un montant total de 600 K€, divisé en 6 000 obligations.

Ces emprunts obligataires ont pour but de financer le lancement d'opérations immobilières par le Groupe.

Les échéances sont prévues en 2023, avec un intérêt annuel calculé au taux EURIBOR 1 an, +10 %.

Intégration fiscale

A compter du 1er décembre 2020, en application des articles 223A et suivants du Code Général des Impôts, les sociétés suivantes font partie du groupe fiscal constitué par la SAS QUALYTIM :

- SARL QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE
- SAS GIGANT 2020
- SAS TRESOR 2020

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Covid 19

Compte tenu des événements récents et des mesures d'accompagnement annoncées par le gouvernement, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives susceptibles de remettre en cause la capacité de l'entité à poursuivre son activité.

REGLES GENERALES D'ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis selon le plan comptable général adopté par le règlement ANC 2014-03, à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et conformément aux hypothèses de base :

- Image fidèle,
- Comparabilité, continuité de l'activité,
- Régularité et sincérité,
- Prudence,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations incorporelles et corporelles

Pour être inscrites au bilan, les immobilisations doivent être identifiables, porteuses d'avantages économiques futurs, contrôlées par l'entité et évaluées de façon fiable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entité, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements et dépréciation des immobilisations

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire.

L'entité a retenu la durée d'usage en application des mesures de simplification offertes pour les PME.

L'entité a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle. Quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée pour le montant de la différence.

Immobilisations financières

La valeur brute des immobilisations financières est constituée par le coût d'acquisition, y compris les frais accessoires, constitués des droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, ou par la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont évaluées créance par créance.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

AUTRES INFORMATIONS

Situation fiscale

La société a opté depuis le 01/12/2020 pour le régime d'intégration fiscale constitué dans les conditions prévues à l'article 223A du CGI.

A la clôture de l'exercice, le périmètre du groupe fiscal inclut :

- SARL QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE
- SAS GIGANT 2020
- SAS TRESOR 2020

Les règles de répartition de la charge d'impôt du groupe entre les différentes sociétés sont fixées conventionnellement. Les principes retenus sont les suivants :

- pour toutes les sociétés du groupe : constatation d'une charge d'impôt ou d'une économie d'impôt équivalente à celle qu'elles supporteraient en l'absence d'intégration fiscale,
- chez la mère : inscription en charge ou en produit de l'incidence des retraitements liés au régime.

Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 2 915 € HT.

Effectif moyen

L'effectif moyen salarié du 01/12/2020 au 30/11/2021 s'élève à 6 salariés. Il s'élevait à 5 salariés pour l'exercice clos au 30/11/2020.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel regroupe les éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entité. Il s'élève à -16 K€ HT au 30/11/2021. Il est essentiellement composé de frais engagés dans le cadre de lancement des projets immobiliers perdus.

Etat des immobilisations, amortissements et dépréciations

Immobilisations	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	158 869	14 458		173 327
Immobilisations financières	2 509 361	537 935		3 047 295
TOTAL	2 668 230	552 393		3 220 622

Amortissements	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	80 777	22 402		103 179
TOTAL	80 777	22 402		103 179

Dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL				

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	30/11/2021	30/11/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	121 863	7 671
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	6 788	6 042
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 880	3 480
Dettes fiscales et sociales	54 713	31 280
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	189 244	48 473

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	30/11/2021	30/11/2020
Créances rattachées à des participations	26 929	15 267
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	15 470	15 470
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	42 399	30 737

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	2 991 298		2 991 298
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	11 249		11 249
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 794 961	1 794 961	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	108 130	108 130	
Taxe sur la valeur ajoutée	173 608	173 608	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	345 318	345 318	
Charges constatées d'avance	9 435	9 435	
TOTAL	5 434 000	2 431 452	3 002 547

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	1 921 863	121 863	1 800 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine	666 419	62 964	603 455	
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	115 350	115 350		
Fournisseurs et comptes rattachés	192 568	192 568		
Personnel et comptes rattachés	43 538	43 538		
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	18 484	18 484		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	206 525	206 525		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	3 830	3 830		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	513 963	513 963		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	40 720	40 720		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	18 962	18 962		
TOTAL	3 742 223	1 338 768	2 403 455	

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Exercice clos le	Exercice clos le
		30/11/2021	30/11/2020
Produits :	- D'exploitation	18 962	
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
TOTAL		18 962	

Charges constatées d'avance		Exercice clos le	Exercice clos le
		30/11/2021	30/11/2020
Charges :	- D'exploitation	9 435	8 554
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
TOTAL		9 435	8 554

Composition du capital Social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 000	10.00000	50 000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	5 000	10.00000	50 000

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Indemnités de départ en retraite	
Emprunts (intérêts restant à courir)	
Crédit-bail : - Mobilier	
- Immobilier	
Autres engagements	16 000
TOTAL	16 000

Autres engagements donnés sur emprunt obligataire :

- Nantissement des titres de la SAS GIGANT 2020 : 10 000 € ;
- Nantissement des titres de la SAS TRESOR 2020 : 5 000 € ;
- Nantissement des titres de la SARL QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE : 1 000 €.

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Caution solidaire des dirigeants / Emprunt divers	6 419
PGE	594 000
Cautions solidaires et indivisibles sur emprunts obligataires - HGF/HJUC (50 %)	1 800 000
Cautions solidaires et indivisibles sur emprunts obligataires - Dirigeants (7 %)	252 000
TOTAL	2 652 419

Caution solidaire sur emprunts obligataires :

- SARL HGF & HJUC : à hauteur de 50 % chacune du montant nominal ;
- M. CHARITOUR & M. FARCY : à hauteur de 7 % chacun du montant nominal.

Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)

	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
Filiales					
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE (11/2021)	1 000	100.00	1 000	966 240	264 090
8 RUE D'AUVOURS					
44000 NANTES	67 198	300 000	1 000		31 168
SARL ATLANTIC PROPERTY (11/2020)	1 000	50.00	500		2 036 522
72 BOULEVARD DE LA PRAIRIE AU DUC					
44200 NANTES	189 708	94 304	500		24 551
SCCV LES FLOTS (12/2020)	1 000	50.00	500		-2 051
16 AVENUE MARCEL RIGAUD					
44500 LA BAULE-ESCOUBLAC	-20 230		500		-21 230
SARL HORIZON ATLANTIQUE (11/2021)	10 000	50.00	5 000		390 268
8 RUE D'AUVOURS					
44100 NANTES	-12 654	77 132	5 000		-23 654
LES TERRASSES DE BEAUVERGER (12/2020)	1 000	50.00	500		
37 RUE CHANZY					
72000 LE MANS	-35 825		500		-36 825
	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
Participations					
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
SCCV CARDURAND (12/2020)	1 000	25.00	250		5 945
5 BOULEVARD MAGENTA					
35000 RENNES	-12 413		250		-13 413

Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)

	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
Filiales					
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
SAS QMU ASSOCIES (12/2020)	10 000	50.00	5 000	130 085	
9 RUE SULLY					
44100 NANTES			5 000		
SCCV PJV 2019 (12/2020)	1 000	99.80	998	391 188	
8 RUE D'AUVOURS					
44000 NANTES	-9 719		998		-10 719
SASU GIGANT 2020 (11/2021)	10 000	100.00	10 000	297 578	
8 RUE D'AUVOURS					
44000 NANTES	3 552		10 000		-6 448
SASU TRESOR 2020 (11/2021)	5 000	100.00	5 000	137 183	
8 RUE D'AUVOURS					
44000 NANTES	-34 109		5 000		-39 109
SAS SAPINIERE ATLANTIQUE (11/2021)	12 000	66.67	8 000	568 978	
8 RUE D'AUVOURS					
44000 NANTES	-75 911		8 000		-87 911
	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
Participations					
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat

Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)

Filiales	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
SAS PALAIS MALOUIN (11/2021)	12 000	66.67	8 000	473 118	
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	12 000		8 000		

Participations	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat

QUALYTIM
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 50 000 €
SIEGE SOCIAL : 8 RUE D'AUVOURS - 44000 NANTES
803 647 981 RCS NANTES

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 25 MAI 2022

PROPOSITION DE LA RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS
LE 30 NOVEMBRE 2021

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale approuve la proposition de la Présidence et, après avoir constaté que les comptes font apparaître un bénéfice de 410 569 €, décide de l'affecter en totalité au poste "Autres réserves" qui s'élève ainsi à 1 904 748 €.

VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 25 MAI 2022

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

Certifié conforme
La Présidence
HGF
Monsieur Guillaume FARCY





AUDEX
ATLANTIQUE

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

QUALYTIM

Société par Actions Simplifiée

au capital de 50 000 €

8, rue d'Auvours

44000 NANTES

Exercice clos le 30/11/2021

AUDEX ATLANTIQUE : EXPERTISE COMPTABLE / AUDIT-CONSEIL

3 rue Guglielmo Marconi, 44800 Saint-Herblain ■ T +33 (0)2 51 11 08 65

contact@audex-atlantique.fr ■ www.audex-atlantique.fr

SARL d'expertise comptable et de commissariat aux comptes au capital de 50000 € ■ RCS 514 894 930 à Nantes ■ TVA intracommunautaire : FR 575 14894930 ■
Inscrite à l'ordre des experts comptables des Pays-de-Loire et membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes Ouest Atlantique

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

QUALYTIM

Exercice clos le 30 novembre 2021

Aux associés de la société QUALYTIM,

1 Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **QUALYTIM**, relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions 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 à la fin de cet exercice.

2 Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous 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} décembre 2020 à la date d'émission de notre rapport.

3 Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des 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 leurs 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 de l'article L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

4 Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons 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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

5 Responsabilité de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relative 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 le Président.

6 Responsabilités du commissaire aux comptes relative à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre 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 significative, 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.

Saint-Herblain, le 17 mai 2022

Pour AUDEX Atlantique

Benoît QUINTIN de KERCADIO
Commissaire aux Comptes



Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/12/2020 au 30/11/2021			Au 30/11/2020
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	173 327	103 179	70 148	78 092
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	44 748		44 748	28 748
Créances rattachées à des participations	2 991 298		2 991 298	2 469 972
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	11 249		11 249	10 641
ACTIF IMMOBILISÉ	3 220 622	103 179	3 117 443	2 587 453
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens				
production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 794 961		1 794 961	460 666
Autres	627 056		627 056	786 106
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	153 075		153 075	433 718
Charges constatées d'avance	9 435		9 435	8 554
ACTIF CIRCULANT	2 584 528		2 584 528	1 689 044
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	5 805 150	103 179	5 701 971	4 276 496

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/12/2020		Du 01/12/2019	
	Au 30/11/2021		Au 30/11/2020	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel	(dont versé)	50 000	50 000	50 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
	- Légale		5 000	5 000
Réserves :	- Statutaires ou contractuelles			
	- Réglementées			
	- Autres		1 494 179	1 199 364
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			410 569	394 815
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			1 959 748	1 649 179
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour :	- Risques			
	- Charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires			1 921 863	707 671
Emprunts et dettes :	- Au près des établissements de crédit		666 419	691 853
	- Financières diverses		629 313	625 731
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	- Fournisseurs et comptes rattachés		192 568	301 135
Dettes :	- Fiscales et sociales		272 377	300 927
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			40 720	
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance			18 962	
EMPRUNTS ET DETTES			3 742 223	2 627 317
Écarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF			5 701 971	4 276 496

Compte de résultat

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/12/2020 au 30/11/2021			Au 30/11/2020
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				538 843
Production vendue :				
- De biens				
- De services	1 389 131		1 389 131	283 771
Chiffre d'affaires net	1 389 131		1 389 131	822 614
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			12 826	7 954
Autres produits			573	338
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 402 529	830 906
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				381 675
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			879 171	753 014
Impôts, taxes et versements assimilés			6 534	4 153
Salaires et traitements			310 990	210 583
Charges sociales			114 682	80 401
- Amortissements sur immobilisations			22 402	23 776
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Dotations aux :				
Autres charges			17 741	41
CHARGES D'EXPLOITATION			1 351 521	1 453 643
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			51 009	-622 737
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			498 366	1 278 089
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			498 366	1 278 089
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			186 388	43 742
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			186 388	43 742
RÉSULTAT FINANCIER			311 978	1 234 347
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			362 987	611 610

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 30/11/2021	Au 30/11/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	673	
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	673	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	16 221	24 740
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	16 221	24 740
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-15 548	-24 740
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	-63 130	192 055
TOTAL DES PRODUITS	1 901 568	2 108 994
TOTAL DES CHARGES	1 490 999	1 714 179
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	410 569	394 815

Annexe

Règles et méthodes comptables

EVENEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

Covid 19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-029 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant de l'exercice. La crise sanitaire a eu un impact sur l'organisation des activités de l'entité.

L'entité a bénéficié des divers dispositifs mis en place par les pouvoirs publics au cours de l'exercice, et notamment a eu recours aux prêts garantis par l'Etat et au chômage partiel.

A la date d'arrêt des comptes des états financiers 2021 de l'entité par le Président, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son activité.

Emprunts obligataire

Le 17 février 2021, la SAS QUALYTIM a procédé à l'émission d'obligations pour un montant total de 500 K€, divisé en 5 000 obligations.

Le 28 juillet 2021, un nouvel emprunt obligataire a été émis par la SAS QUALYTIM pour un montant total de 600 K€, divisé en 6 000 obligations.

Ces emprunts obligataires ont pour but de financer le lancement d'opérations immobilières par le Groupe.

Les échéances sont prévues en 2023, avec un intérêt annuel calculé au taux EURIBOR 1 an, +10 %.

Intégration fiscale

A compter du 1er décembre 2020, en application des articles 223A et suivants du Code Général des Impôts, les sociétés suivantes font partie du groupe fiscal constitué par la SAS QUALYTIM :

- SARL QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE
- SAS GIGANT 2020
- SAS TRESOR 2020

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Covid 19

Compte tenu des événements récents et des mesures d'accompagnement annoncées par le gouvernement, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives susceptibles de remettre en cause la capacité de l'entité à poursuivre son activité.

REGLES GENERALES D'ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis selon le plan comptable général adopté par le règlement ANC 2014-03, à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et conformément aux hypothèses de base :

- Image fidèle,
- Comparabilité, continuité de l'activité,
- Régularité et sincérité,
- Prudence,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations incorporelles et corporelles

Pour être inscrites au bilan, les immobilisations doivent être identifiables, porteuses d'avantages économiques futurs, contrôlées par l'entité et évaluées de façon fiable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entité, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements et dépréciation des immobilisations

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire.

L'entité a retenu la durée d'usage en application des mesures de simplification offertes pour les PME.

L'entité a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle. Quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée pour le montant de la différence.

Immobilisations financières

La valeur brute des immobilisations financières est constituée par le coût d'acquisition, y compris les frais accessoires, constitués des droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, ou par la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont évaluées créance par créance.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

AUTRES INFORMATIONS

Situation fiscale

La société a opté depuis le 01/12/2020 pour le régime d'intégration fiscale constitué dans les conditions prévues à l'article 223A du CGI.

A la clôture de l'exercice, le périmètre du groupe fiscal inclut :

- SARL QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE
- SAS GIGANT 2020
- SAS TRESOR 2020

Les règles de répartition de la charge d'impôt du groupe entre les différentes sociétés sont fixées conventionnellement. Les principes retenus sont les suivants :

- pour toutes les sociétés du groupe : constatation d'une charge d'impôt ou d'une économie d'impôt équivalente à celle qu'elles supporteraient en l'absence d'intégration fiscale,
- chez la mère : inscription en charge ou en produit de l'incidence des retraitements liés au régime.

Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 2 915 € HT.

Effectif moyen

L'effectif moyen salarié du 01/12/2020 au 30/11/2021 s'élève à 6 salariés. Il s'élevait à 5 salariés pour l'exercice clos au 30/11/2020.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel regroupe les éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entité. Il s'élève à -16 K€ HT au 30/11/2021. Il est essentiellement composé de frais engagés dans le cadre de lancement des projets immobiliers perdus.

Etat des immobilisations, amortissements et dépréciations

Immobilisations	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				173 327
Immobilisations corporelles	158 869	14 458		
Immobilisations financières	2 509 361	537 935		3 047 295
TOTAL	2 668 230	552 393		3 220 622

Amortissements	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				103 179
Immobilisations corporelles	80 777	22 402		
TOTAL	80 777	22 402		103 179

Dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL				

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer Incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	30/11/2021	30/11/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	121 863	7 671
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	6 788	6 042
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 880	3 480
Dettes fiscales et sociales	54 713	31 280
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	189 244	48 473

Produits à recevoir Inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	30/11/2021	30/11/2020
Créances rattachées à des participations	26 929	15 267
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	15 470	15 470
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	42 399	30 737

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	2 991 298		2 991 298
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	11 249		11 249
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 794 961	1 794 961	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	108 130	108 130	
Taxe sur la valeur ajoutée	173 608	173 608	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	345 318	345 318	
Charges constatées d'avance	9 435	9 435	
TOTAL	5 434 000	2 431 452	3 002 547

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	1 921 863	121 863	1 800 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine	666 419	62 964	603 455	
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	115 350	115 350		
Fournisseurs et comptes rattachés	192 568	192 568		
Personnel et comptes rattachés	43 538	43 538		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	18 484	18 484		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	206 525	206 525		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	3 830	3 830		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	513 963	513 963		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	40 720	40 720		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	18 962	18 962		
TOTAL	3 742 223	1 338 768	2 403 455	

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Produits et charges constatés d'avance

		Exercice clos le	Exercice clos le
Produits constatés d'avance		30/11/2021	30/11/2020
Produits :	- D'exploitation	18 962	
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
TOTAL		18 962	
		Exercice clos le	Exercice clos le
Charges constatées d'avance		30/11/2021	30/11/2020
Charges :	- D'exploitation	9 435	8 554
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
TOTAL		9 435	8 554

Composition du capital Social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 000	10.00000	50 000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	5 000	10.00000	50 000

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Indemnités de départ en retraite	
Emprunts (intérêts restant à courir)	
Crédit-bail :	
- Mobilier	
- Immobilier	
Autres engagements	16 000
TOTAL	16 000

Autres engagements donnés sur emprunt obligataire :

- Nantissement des titres de la SAS GIGANT 2020 : 10 000 € ;
- Nantissement des titres de la SAS TRESOR 2020 : 5 000 € ;
- Nantissement des titres de la SARL QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE : 1 000 €.

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Caution solidaire des dirigeants / Emprunt divers	6 419
PGE	594 000
Cautions solidaires et indivisibles sur emprunts obligataires - HGF/HJUC (50 %)	1 800 000
Cautions solidaires et indivisibles sur emprunts obligataires - Dirigeants (7 %)	252 000
TOTAL	2 652 419

Caution solidaire sur emprunts obligataires :

- SARL HGF & HJUC : à hauteur de 50 % chacune du montant nominal ;
- M. CHARITOUR & M. FARCY : à hauteur de 7 % chacun du montant nominal.

Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)

Filiales	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
QUALYTIM RENOVATION PATRIMOINE (11/2021)	1 000	100.00	1 000	966 240	264 090
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	67 198	300 000	1 000		31 168
SARL ATLANTIC PROPERTY (11/2020)	1 000	50.00	500		2 036 522
72 BOULEVARD DE LA PRAIRIE AU DUC	-----	-----	-----	-----	-----
44200 NANTES	189 708	94 304	500		24 551
SCCV LES FLOTS (12/2020)	1 000	50.00	500		-2 051
16 AVENUE MARCEL RIGAUD	-----	-----	-----	-----	-----
44500 LA BAULE-ESCOUBLAC	-20 230		500		-21 230
SARL HORIZON ATLANTIQUE (11/2021)	10 000	50.00	5 000		390 268
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44100 NANTES	-12 654	77 132	5 000		-23 654
LES TERRASSES DE BEAUVERGER (12/2020)	1 000	50.00	500		
37 RUE CHANZY	-----	-----	-----	-----	-----
72000 LE MANS	-35 825		500		-36 825

Participations	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
SCCV CARDURAND (12/2020)	1 000	25.00	250		5 945
5 BOULEVARD MAGENTA	-----	-----	-----	-----	-----
35000 RENNES	-12 413		250		-13 413

Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)

	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
Filiales	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
SAS QMU ASSOCIES (12/2020)	10 000	50.00	5 000	130 085	
9 RUE SULLY	-----	-----	-----	-----	-----
44100 NANTES			5 000		
SCCV PJV 2019 (12/2020)	1 000	99.80	998	391 188	
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	-9 719		998		-10 719
SASU GIGANT 2020 (11/2021)	10 000	100.00	10 000	297 578	
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	3 552		10 000		-6 448
SASU TRESOR 2020 (11/2021)	5 000	100.00	5 000	137 183	
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	-34 109		5 000		-39 109
SAS SAPINIERE ATLANTIQUE (11/2021)	12 000	66.67	8 000	568 978	
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	-75 911		8 000		-87 911
	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
Participations	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat

Liste des filiales (plus de 50%) et participations (plus de 10%)

Filiales	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat
SAS PALAIS MALOUIN (11/2021)	12 000	66.67	8 000	473 118	
8 RUE D'AUVOURS	-----	-----	-----	-----	-----
44000 NANTES	12 000		8 000		

Participations	Capital	Q.P. détenue	Val. brute titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
	-----	-----	-----	-----	-----
	Capitaux propres	Divid. encaiss.	Val. nette titres	Cautions	Résultat