

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 vendredi 9 février 2024

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

Sont présents ou représentés :

1. 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, et Président du Conseil de Surveillance de Quanim,
2. 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 d'associée et Président de Société,
3. 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, Président du Conseil de Surveillance est désignée scrutateur, et Vitis SAS représentée par Monsieur Benoît Chevre assure les fonctions de secrétaire.

Le Président met à la disposition des associés :

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

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

- lecture du rapport de gestion établi par le président sur les comptes de l'exercice clos le 31 août 2023,
- 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 2023 et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2023,
- renouvellement pour une durée de trois exercices du mandat de Michel Piloquet en tant que Président de la société,
- renouvellement pour une durée de trois exercices du mandat de Benoit Chevre en tant que Directeur Général de la société,
- renouvellement pour une durée de trois exercices du mandat de François Dumez de Président du Conseil de Surveillance,
- renouvellement pour une durée de trois exercices du mandat d'Alain Teste de membre du Conseil de Surveillance,
- renouvellement pour une durée de trois exercices du mandat de François Heilbronn de membre du Conseil de Surveillance,
- renouvellement pour une durée de six exercices du mandat de Commissaire aux comptes de la société ABDP Conseils représentée par Alexandre Brissier et de Pierre de Truchis en tant que Commissaire aux comptes suppléant pour la même durée,
- 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 2023 présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 24.548 €, 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 2022 au 31 août 2023.

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

 1. 

Deuxième résolution :

L'assemblée générale décide d'affecter ce résultat net bénéficiaire de l'exercice clos le 31 août 2023, de 24.548 € en totalité en report à nouveau lequel s'élèvera après affectation à 2.630.226 €.

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

Troisième résolution :

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

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

Quatrième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat de Benoit Chevre en tant que Directeur Général de la société.

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

Cinquième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat de François Dumez de Président du Conseil de Surveillance.

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

Sixième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat d'Alain Teste de membre du Conseil de Surveillance.

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

Septième résolution :

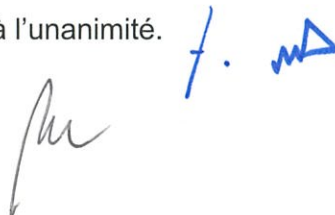
L'assemblée générale renouvelle pour une durée de trois exercices le mandat de François Heilbronn de membre du Conseil de Surveillance.

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

Huitième résolution :

L'assemblée générale renouvelle pour une durée de six exercices le mandat du Commissaire aux comptes, la société ABDP Conseils représentée par Alexandre Brissier et Pierre de Truchis en tant que Commissaire aux comptes suppléant pour la même durée.

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



Neuvième 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

A stylized blue ink signature consisting of a large 'P' and 'A' joined together.

Le Scrutateur

A blue ink signature consisting of a large 'S' and 'A' joined together.

Le Secrétaire

A blue ink signature consisting of a large 'S' and 'A' joined together.

Alexandre BRISSIER

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

118 Rue la Boetie

75008 Paris

Tel : 01.42.06.15.15

email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM

Société par actions simplifiée

Au capital de 500 000 €

Siège social : 33 Rue du Docteur Roux

75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

Exercice clos le 31 août 2023

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Alexandre BRISSIER

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

118 Rue la Boetie

75008 Paris

Tel : 01.42.06.15.15

email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM

Société par actions simplifiée

Au capital de 500 000 €

Siège social : 33 Rue du Docteur Roux

75015 PARIS

522 153 220 RCS PARIS

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

Exercice clos le 31 août 2023

Paris, le 23 Janvier 2024

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 2023

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 2023, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 ;

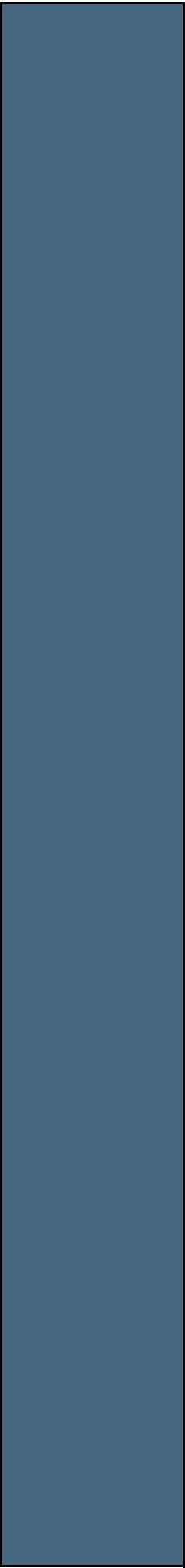
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 23 Janvier 2024

Le Commissaire aux Comptes

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

Alexandre BRISSIER



QUANIM

33 rue du docteur ROUX

75015 PARIS

SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS au 31 août 2023

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
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 2022 au 31 août 2023

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2023			Exercice clos le 31/08/22
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/23	
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	1 459 427	467 602	991 825	1 033 233
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	154 241	130 613	23 628	24 600
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	30 108	175	29 933	30 132
Créances rattachées à des participations	7 486 641	84 609	7 402 032	4 344 883
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	1 144		1 144	993
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	9 604 914	691 979	8 912 935	5 898 214
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	1 514 828		1 514 828	1 467 648
Autres créances	572 178		572 178	722 171
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	50 711		50 711	133 039
Charges constatées d'avance	23 790		23 790	22 245
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 161 507		2 161 507	2 345 103
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)	11 766 420	691 979	11 074 441	8 243 317

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/23	Exercice clos le 31/08/22
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	2 605 678	2 069 035
Résultat de l'exercice	24 548	536 643
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 180 226	3 155 678
PROVISIONS		
Provisions pour risques	40 000	40 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 586 625	3 015 417
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	767 243	1 016 377
Emprunts et dettes financières diverses	2 500 285	4 855
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 035	269 061
Dettes fiscales et sociales	429 274	568 306
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	993	4 739
Autres dettes	303 875	121 214
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	200 885	47 670
TOTAL DETTES (III)	7 854 215	5 047 639
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	11 074 441	8 243 317

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2023	Au 31/08/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 631 267	3 030 165
Montant net du chiffre d'affaires	2 631 267	3 030 165
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		230 800
Autres produits		9
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 631 267	3 260 973
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	781 913	715 517
Impôts, taxes et versements assimilés	38 549	27 639
Salaires et traitements	1 125 372	1 068 168
Charges sociales	488 098	458 869
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	65 437	62 581
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		40 000
Autres charges	4	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 499 373	2 372 774
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	131 894	888 199
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	253 091	100 177
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	16 250	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	269 341	100 177
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	36 973	64 011
Intérêts et charges assimilées	309 727	173 643
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	346 699	237 654
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(77 358)	(137 476)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	54 536	750 723

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2023	Au 31/08/2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	200	597
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	200	597
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	306	185
Sur opérations en capital	200	597
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	506	782
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(306)	(185)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	29 682	213 895
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 900 808	3 361 748
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 876 260	2 825 105
BÉNÉFICE OU PERTE	24 548	536 643

ANNEXE

1 septembre 2022 au 31 août 2023

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 2023 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 11.074.441 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 24.548 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2022 au 31 août 2023.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2. Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision 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	Réévaluation légal
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980					8 980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980					8 980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 445 632		13 795			1 459 427	
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	143 504		9 263			152 767	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	2 054 984		23 058			2 078 041	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	4 439 076		4 276 785	1 199 112		7 516 749	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	993		151			1 144	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	4 440 069		4 276 936	1 199 112		7 517 892	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	6 504 032		4 299 994	1 199 112		9 604 914	

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	412 399	55 203		467 602
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	678	295		973
Matériel de bureau et informatique, mobilier	119 700	9 940		129 640
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	532 778	65 437		598 215
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	541 758	65 437		607 195

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	175			175
Dépréciation sur immobilisations financières	63 886	36 973	16 250	84 609
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	64 061	36 973	16 250	84 784

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	7 486 641	7 486 641	
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 144		1 144
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 514 828	1 514 828	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	132 990	132 990	
Taxe sur la valeur ajoutée	6 386	6 386	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 226	3 226	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	429 576	429 576	
Charges constatées d'avance	23 790	23 790	
TOTAL DES CRÉANCES	9 598 580	9 597 437	1 144

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 HT 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)	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 443 €		449 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SNC Villa des Sciences	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 755 €		(38 463 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCIRésidence les Fermes de Chatel	1 000 €	15,00%	150 €	150 €	2 205 €		(1 806 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCIParc de la Maison Blanche	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	736 €		73 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCI37, Hortense Foubert	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	3 920 €		473 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Eden Bergères Puteaux	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	2 333 €		152 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy	1 000 €	10,00%	100 €	100 €			243 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart PB-PVC	1 000 €	20,00%	200 €	200 €	38 402 €		161 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Les Contamines Place du Village	1 000 €	22,00%	220 €	220 €	301 €		232 405 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Colombes les Fossés Jean	1 500 €	50,00%	750 €	750 €		1 750 €	(134 214 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASPasteur Montparnasse 1 (PM1)	56 079 €	10,00%	100 €	100 €			(60 169 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASPasteur Montparnasse 2 (PM2)	(155 632 €)	20,00%	200 €	200 €	1 799 476 €		1 173 517 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASPasteur Montparnasse 3 (PM3)	(381 229 €)	20,00%	200 €	200 €	1 363 816 €		(1 426 732 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASViridia Real Estate	51 286 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	593 057 €	1 121 714 €	3 858 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Vanves-Michelet		99,00%			2 497 194 €		(2 834 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Flachat Développement	(113 862 €)	30,00%	300 €	300 €	40 609 €	769 482 €	(18 108 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Mobilier les Fermes de Chatel		50,00%	50 €					
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASQuanimurs	2 926 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 149 228 €		(63 962 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASQuaninvest	(226 406 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		165 679 €	(82 188 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
TOTAL			28 967	28 917	7 494 475			

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	3 586 625	3 586 625		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	767 243	252 612	514 631	
Emprunts et dettes financières divers	285	285		
Fournisseurs et comptes rattachés	65 035	65 035		
Personnel et comptes rattachés	49 500	49 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	88 329	88 329		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	267 952	267 952		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	23 493	23 493		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	993	993		
Groupe et associés	2 500 000	2 500 000		
Autres dettes	303 875	303 875		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	200 885	200 885		
TOTAL DETTES	7 854 215	7 339 584	514 631	

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement restant à la clôture de l'exercice
Contrat(s) de crédit-bail	
Retraites et indemnités assimilées	
Créances de l'actif immobilisé	
Suretés reçues	
Suretés données	
Effets de commerce escomptés non échus cessions de créances Dailly, affacturage	
Engagements reçus	682 500
BNP Paribas	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain situé à Bezons (95)	128 500,00 €
Crédit Agricole Ile de France	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain situé à Bezons (95)	554 000,00 €
Engagements donnés	4 915 000
Banque CIC	
Hypothèques immobilières conventionnelles au titre du prêt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble situé 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 700 000,00 €
Caution solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières sur Seine (92)	1 025 000,00 €
Société Générale	
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	465 000,00 €
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	1 600 000,00 €
Caution solidaire 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	23 790
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	23790

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	200 885
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	285
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 463
Dettes fiscales et sociales	82 000
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	106 748

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 448 287
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 €

EFFECTIF

- Nombre de salariés au 31-08-2023	18

Alexandre BRISSIER

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

118 Rue la Boétie

75008 Paris

Tel : 01.42.06.15.15

email : brissier@abdpconseils.fr

QUANIM

Société par actions simplifiée

Au capital de 500 000 €

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

522 153 220 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Exercice clos le 31 août 2023

Paris, le 23 Janvier 2024

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 2023

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 31/08/2023 s'est élevée à 69 500 € 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 31/08/2023 s'est élevée à 101 500 € 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 3.249.000€ au 31/08/2023. Les intérêts capitalisés pour partie non encore payés s'élèvent à 337 625 € au 31/08/2023. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 211 207 €.

Fait à Paris, le 23 Janvier 2024



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

Rapport de gestion du Président à l'assemblée générale ordinaire du 9 février 2024

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 douzième exercice clos au 31 août 2023 et d'en affecter le résultat.

Activité de la société

L'exercice clos au 31 août 2023 se sera déroulé dans un contexte de croissance ralentie pour l'économie française, d'inflation accrue, de hausses des taux des crédits immobiliers, et de baisse du moral des ménages.

Dans cet environnement morose, le marché de l'immobilier résidentiel neuf francilien a vu son activité de ventes se contracter tout au long de l'exercice. L'émergence « d'une offre livrée » en fin de programme est même réapparue à la fin de l'exercice.

Dans ce contexte, l'exercice 2023 avec un chiffre d'affaires d'un montant de 2.631 K€ se situe en deçà de celui de 2022.

Au début du 13^{ème} exercice, Quanim dispose de près de 600 logements en montage et en commercialisation. Notre offre est logée dans les fonds Pasteur Montparnasse 2 et Pasteur Montparnasse 3, cette offre reste positionnée dans des communes franciliennes jugées désirables conformément à l'approche de développement du groupe.

Quanim développe principalement ses projets au travers de fonds d'investissements fermés, contrôlés majoritairement par ses managers et associés.

« **Pasteur Montparnasse 1 (PM1)** », fonds débouclé aura porté sur 4 opérations terminées :

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

Il est aujourd'hui en cours de dissolution.

« **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 plus de 90%, à l'exception de l'ensemble bureaux, la construction se déroule conformément au budget et au planning, pour une livraison au 1^{er} trimestre 2024 ;
- Clichy Avenir (92) « rue de l'Avenir », l'opération est vendue et livrée ;
- Longjumeau Gare (91) « avenue de la Gare », l'opération est aujourd'hui achevée et commercialisée à 95%, 3 appartements restent à la vente, et deux maisons anciennes dont l'une est en cours de réservation ;
- Puteaux-Jardin des Bergères (92) « Le Miroir du Marché » : la livraison est prévue à l'automne 2023. Deux duplex au dernier niveau et un deux pièces sont revenus à la vente, retardant ainsi la remontée des marges bénéficiaires ;
- Ris Orangis-Terres Saint Lazare (91), ce programme en entrée de gamme vendu autour de 3.000 € par m2. Il comporte 141 appartements, commercialisés à plus de 72 % à la fin de l'exercice. Le gros œuvre sera achevé au 4^{ème} trimestre 2023 et une livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2024 ;
- Chatenay-Malabry (92), l'opération est achevée et livrée à la fin de l'exercice, trois appartements familiaux en stock restent à la vente ;
- Alfortville (92), l'opération est commercialisée à 100%. La livraison devra avoir lieu au 1^{er} trimestre 2024.
- Villemomble (93), opération inaboutie.

« **Pasteur Montparnasse 3 (PM3)** » a été constitué en décembre 2021 et porte sur trois opérations déjà lancées. D'autres opérations identifiées, en particulier Bezons Victor Hugo sont en négociation ou renégociation compte tenu de l'évolution du marché :

- Bezons (95), commercialisé à hauteur de 40 % à la fin de l'exercice, bénéficiant d'un permis de construire, aujourd'hui définitif, la démolition et les travaux de cette opération de centre-ville de 53 logements devraient pouvoir intervenir au cours du prochain exercice ;
- Deuil la Barre (95), l'opération de 119 logements est aujourd'hui commercialisée à près de 80%, le démarrage de la construction a pu intervenir en juillet 2023 ;
- Montigny le Bretonneux (78), opération de 55 logements, la commercialisation a atteint 40 %, rendant possible le lancement des travaux à la fin de l'exercice ;
- Puteaux (92), lots 8-9-10, opération de 4 immeubles dont 2 vendus en bloc, l'obtention en cours d'exercice d'un permis de construire a permis un lancement commercial pour la partie résidentielle en toute fin d'exercice ;
- Bezons (95) Victor Hugo, cette opération de 109 logements, a obtenu un permis de construire ayant fait l'objet de 3 recours en fin d'exercice. Les fonciers sont en cours de renégociation pour tenir compte de l'évolution du marché.

Différentes opérations aujourd'hui achevées, sont en gestion directe par Quanim dans le cadre de leur 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 Flachet »,

Perspectives

Selon l'analyse Plimsoll, proposant un modèle d'étude et d'évaluation annuelle de la promotion immobilière, Quanim, dans l'exercice en cours, se situe parmi les 20 % d'entreprises les plus rentables du secteur. Au cours du nouvel exercice, notre objectif de développement sera de rechercher des opérations nouvelles sans sacrifier la rentabilité.

Au cours des prochains exercices, l'activité patrimoniale de Quanim sera prolongée par l'acquisition de 2 immeubles portés directement ou indirectement dans Quanimurs, filiale de Quanim, un immeuble résidentiel situé à Vanves (92) face au lycée Michelet et un immeuble tertiaire situé quartier de la gare à Yerres (91), au pied du RER D.

Quanim a renforcé en 2023 sa capacité de ventes par la mise en place d'une structure interne d'animation de réseau en prescription. La société prévoit en 2024 la mise en place d'une cellule de phoning centralisée, avec pour objectif d'optimiser le coût et la gestion de ses prospects commerciaux.

Financement

Les fonds propres investis, gérés, engagés et à engager par Quanim, ses fonds et filiales notamment Quanimurs et Quanimvest, s'élèvent à plus de 20 M€ avec un objectif d'investissement complémentaire en 2024 porté à 22 M€.

Quanim maîtrisera directement ou au travers de ses filiales différents actifs en patrimoine, bureaux, commerces ou logements (en Essonne et dans les Hauts-de-Seine) dont la valorisation dépassera 20 M€ au cours du 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 1.799.476 €.

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 2.164 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est totalement commercialisée à l'exception de trois lots. Elle a été livrée en septembre 2023.
- 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 2.675 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est totalement commercialisée à l'exception de xxx lots et des deux maisons. Elle a été livrée en décembre 2023.
- 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 3.570 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction. La livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2024.
- 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 1.393 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est totalement commercialisée à l'exception de trois lots. Elle a été livrée en décembre 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 – 37 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération a été totalement commercialisée (à l'exception de quelques parkings) et les travaux sont en cours. La livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2024.
- 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 5 opérations ; deux opérations à Bezons (95), Montigny le Bretonneux (78), Deuil la Barre (95), Puteaux (92). A la fin de l'exercice Quanim dispose dans Pasteur Montparnasse 3 (PM3) d'un compte courant d'un montant de 1.363.816 €.

Opérations logées dans la SAS Pasteur Montparnasse 3 (PM3)

- SCCV Mortefontaine Deuil la Barre : 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 -233 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.
- SCCV Les Sirènes Montigny le Bretonneux : 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 1.433 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.
- SCCV Centre-Bezons : 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 2.327 €. A la date de clôture de l'exercice, l'opération est en cours de commercialisation et de construction.
- SCCV Bezons Victor Hugo : 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 - 7 €.

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 736 €.
- 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 3.920 €.

- 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 2.333 €.
- SCI Colombes les Fossés Jean : 750 parts sur 1.500 parts au total, sachant que le capital social est de 1.500 €. A la fin de l'exercice Quanim dispose d'un solde de compte courant d'un montant de – 53.874 €.

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 1.443 €.
- 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 1.755 €.
- 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 2.205 €.
- 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 – 7 €.
- SARL Flachet 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 40.609 €.
- 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 38.402 €.

Opérations abandonnées

- 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 301 €.
- 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 – 49 €. 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 ont été livrés en septembre 2023.

La société Quanimurs possède à travers sa filiale, SCI 4Flachat 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 1.149.228 €.

- 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 1.105 €.
- 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 3.781 €.
- 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 1.091 €

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 2023, la provision a fait l'objet d'une reprise pour un montant de 16.250 €.
- 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 593.057 €.

Bilan

Le total du bilan est de 11.074.441 € au 31 août 2023.

I. ACTIF :

Actif immobilisé :

Les immobilisations incorporelles sont composées :

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

Les immobilisations corporelles sont composées :

- des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 1.923.800 €. Ces derniers sont amortis pour 467.602 € et ont une valeur nette d'un montant de 1.456.198 € à la fin de l'exercice ;
- de mobiliers, matériels informatiques et divers pour un montant de 154.241 €. Ils sont amortis pour 130.613 € et ont une valeur nette d'un montant de 23.628 € à la fin de l'exercice ;

Les immobilisations financières sont composées :

- de titres de participations pour un montant de 29.933 € ;
- de créances rattachées à des participations pour un montant de 7.402.032 €, participations de Quanim dans les opérations qu'elle développe ;
- d'autres immobilisations (dépôt de garantie) pour un montant de 1.144 €.

Actif circulant :

Les créances clients s'élèvent à la clôture de l'exercice à 1.514.828 €. Elles sont composées d'honoraires de gestion et de commercialisation au titre des opérations développées par Quanim.

Les autres créances s'élèvent à 572.178 €. Elles sont composées principalement :

- d'une créance sur l'impôt société pour un montant de 132.990 €,
- de TVA déductible pour un montant de 6.386 € ;
- d'acomptes sur CVAE et CFE pour un montant de 3.226 € ;
- de tickets restaurants pour un montant de 4.146 € ;
- d'acomptes fournisseurs divers versés pour un montant de 1.424 € ;
- de cessions d'immobilisations pour un montant de 199 €,
- de frais avancés pour les opérations en cours de développement pour un montant de 423.807 €.

La trésorerie disponible de la société au 31 août 2023 s'élève à 50.711 €.

Les charges constatées d'avance sont d'un montant de 23.790 €.

II. PASSIF :

Capitaux propres :

Au 31 août 2023, Ils s'élèvent à 3.180.226 € en ce compris le résultat bénéficiaire de 24.548 €.

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 7.854.215 € au 31 août 2023, soit 2,47 fois les capitaux propres et sont composées principalement :

- d'une émission obligataire souscrite auprès de la SAS Saint-Mihiel pour un montant de 3.586.625 euros ;
- de dettes auprès des établissements de crédits d'un total de 767.243 € (emprunt contracté avec le CIC pour financer l'acquisition des locaux 33, rue du Docteur Roux pour un montant de 445.370 €, et prêt BNP Paribas garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 321.873 €) ;
- d'emprunts et dettes financières divers pour un total de 2.500.285 €, (compte-courant Saint-Mihiel pour un montant de 2.500.000 € affecté à l'opération Vanves-Michelet et intérêts courus PGE pour un montant de 285 €) ;
- de dettes fiscales et sociales d'un total de 429.274 €, (TVA à payer pour un montant de 13.082 €, TVA collectée pour un montant de 254.870 €, provision CVAE et CFE pour un montant de 10.000 €, prélèvement à la source pour un montant de 13.493 €, et dettes sociales pour un montant de 137.829 €) ;
- de dettes sur immobilisations pour un montant de 993 euros, (parts sociales SCCV Mortefontaine-Deuil la Barre, SCCV Alfortville Centre Gare, SCCV Villemomble-Guynemer et SCCV Vanves Michelet) ;
- d'autres dettes d'un total de 303.875 €, (capitaux à investir dans le développement d'opérations pour un montant de 302.296 € et notes de frais pour un montant de 1.576 €) ;
- de dettes fournisseurs pour un montant de 65.035 € ;
- de produits constatés d'avance pour un montant de 200.885 €.

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 €	28.678 €	3.541 €		6.389 €	
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.	51.621 €	3.500 €	0 €	0 €	330 €	

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 2.631.267 € au 31 août 2023 contre 3.030.165 € au 31 août 2022.

Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

SCCV « Longjumeau Gare » (91)	133.852 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	84.103 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	49.749 €
 SARL « Flachat Développement » (92)	 42 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	14 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	28 €
 SCCV « Puteaux-Jardin des Bergères » (92)	 78.830 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	71.314 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	7.516 €
 SCCV « Ris-Orangis Terres Saint-Lazare » (91)	 442.297 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	224.491 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	217.806 €
 SCI « Yerres Quartier de la Gare » (91)	 71.634 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	– 2.878 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	74.512 €
 SCCV « Chatenay-Latouche » (92)	 72.793 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	39.799 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	32.994 €
 SCCV « Alfortville-Centre Gare » (92)	 191.242 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	90.877 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	100.365 €
 SCCV « Mortefontaine-Deuil la Barre » (95)	 79.344 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	220.748 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	–141.404 €
 SCCV « Les Sirènes Montigny le Bretonneux » (78)	 791.331 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	446.460 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	344.871 €
 SCCV « Centre-Bezons » (95)	 491.316 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de gestion</i>	223.176 €
<i>Honoraires de commercialisation</i>	268.140 €

SAS « Pasteur-Montparnasse 1 (PM1) »	34.667 €
<i>Réparti comme suit</i>	
<i>Honoraires de liquidation</i>	34.667 €
- Honoraires de gestion administratives	100.000 €
- Loyers, domiciliations et refacturation diverses	143.919 €

Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation d'un montant de 2.499.373 € contre 2.372.774 € au 31 août 2022, sont composées :

- de salaires et rémunérations du personnel pour un montant de 1.125.372 €, charges sociales afférentes pour un montant de 488.098 € ;
- d'autres achats et charges externes pour un montant de 781.913 €, dont honoraires pour un total de 276.454 € ;
- d'impôts et taxes pour un montant de 38.549 €, taxes foncières, taxes sur les bureaux, cotisations CVAE, cotisation CFE, taxe d'apprentissage et formation continue ;
- de dotations aux amortissements pour un montant de 65.437 € ;

RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation ressort en bénéfice pour un montant de 131.894 €, contre 888.199 € au 31 août 2022.

Ce résultat exprime notre marge brute sur l'activité de développement et de gestion de projets, elle représente 5 % du produit d'exploitation, les standards souhaités par l'entreprise supérieurs à 20% devront être restaurés à l'occasion des prochains exercices.

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 253.091 € et sont composés :

- des résultats bénéficiaires des opérations en cours de construction » pour un montant de 323 €, « Ris Orangis Terres Saint Lazare » pour un montant de 169 €, « Alfortville Centre Gare » pour un montant de 154 €,
- des reliquats de résultats des opérations « La Closerie Yerres (91) », « Parc de la Maison Blanche », « 37, Hortense Foubert », « Eden-Bergères Puteaux », « Victor Hugo Berteaux Poissy », « Clichy Avenir », « Clamart pb-pvc » pour un montant de 2.007 € ;
- du résultat bénéficiaire de la SCI « Contamines Place du Village » pour un montant de 51.129 € ;
- des intérêts des comptes courants investis dans les opérations pour un montant de 199.632 € ;

Charges financières

Les charges financières s'élèvent à 346.699 € et sont principalement composées :

- des intérêts de l'emprunt contracté pour financer le siège de la société pour un montant de 19.773 € ;
- des intérêts du Prêt Garanti par l'Etat « PGE » souscrit auprès de la BNP Paribas pour un montant de 2.885 € ;
- des intérêts calculés sur une ligne obligataire souscrite auprès de la Société Saint-Mihiel pour un montant de 211.207 € ;
- des résultats intermédiaires négatifs des structures ad hoc dans lesquelles Quanim est associée pour un montant de 75.861 € ;
- de dotations financières pour un montant de 36.973 € (provision, provision intérêts et contentieux Flachat Développement).

RESULTAT FINANCIER :

Le résultat financier ressort en perte pour un montant de – 77.358 € contre une perte pour un montant de – 137.476 € au 31 août 2022. 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 54.536 € au 31 août 2023, contre un bénéfice de 750.723 € au 31 août 2022.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels d'un montant de 200 € sont constitués de cessions de titres.

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont composées de pénalités diverses pour un montant de 306 € et de cessions de titres pour un montant de 200 €.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel ressort en perte pour un montant de – 306 € au 31 août 2023, contre une perte de – 185 € au 31 août 2022.

RESULTAT NET :

Le résultat net de l'exercice ressort en bénéfice pour un montant de 24.548 € après imputation d'un impôt sur les sociétés à hauteur de 29.682 €.

Pour mémoire l'exercice 2022 ressortait avec un bénéfice net de 536.643 €.

AFFECTATION DE RESULTAT :

Le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 24.548 €.

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 2.605.678 €.

Il sera donc proposé aux associés d'affecter le résultat bénéficiaire du présent exercice de 24.548 €, 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 2.630.226 €.

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 2023, Quanim a cédé à Quanimurs 98,90 % des titres qu'elle détenait dans la SCCV Vanves-Michelet.

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)

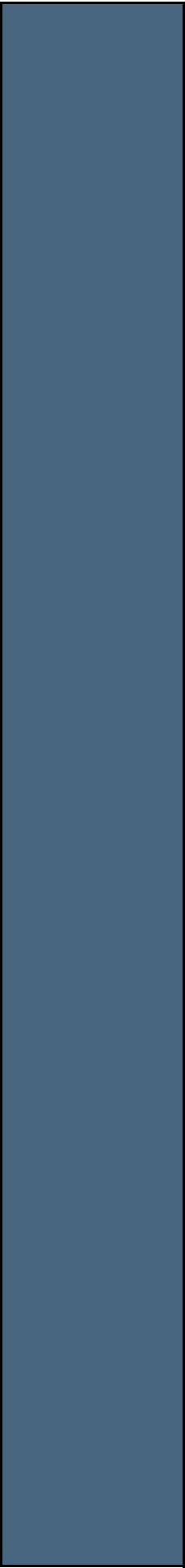
Il est précisé qu'il n'y a pas eu de dépenses somptuaires dans le présent exercice.

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 2023

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
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 2022 au 31 août 2023

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2023			Exercice clos le 31/08/22
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/23	
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	1 459 427	467 602	991 825	1 033 233
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	154 241	130 613	23 628	24 600
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	30 108	175	29 933	30 132
Créances rattachées à des participations	7 486 641	84 609	7 402 032	4 344 883
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	1 144		1 144	993
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	9 604 914	691 979	8 912 935	5 898 214
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	1 514 828		1 514 828	1 467 648
Autres créances	572 178		572 178	722 171
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	50 711		50 711	133 039
Charges constatées d'avance	23 790		23 790	22 245
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 161 507		2 161 507	2 345 103
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)	11 766 420	691 979	11 074 441	8 243 317

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/23	Exercice clos le 31/08/22
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	2 605 678	2 069 035
Résultat de l'exercice	24 548	536 643
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 180 226	3 155 678
PROVISIONS		
Provisions pour risques	40 000	40 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 586 625	3 015 417
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	767 243	1 016 377
Emprunts et dettes financières diverses	2 500 285	4 855
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 035	269 061
Dettes fiscales et sociales	429 274	568 306
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	993	4 739
Autres dettes	303 875	121 214
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	200 885	47 670
TOTAL DETTES (III)	7 854 215	5 047 639
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	11 074 441	8 243 317

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2023	Au 31/08/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 631 267	3 030 165
Montant net du chiffre d'affaires	2 631 267	3 030 165
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		230 800
Autres produits		9
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 631 267	3 260 973
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	781 913	715 517
Impôts, taxes et versements assimilés	38 549	27 639
Salaires et traitements	1 125 372	1 068 168
Charges sociales	488 098	458 869
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	65 437	62 581
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		40 000
Autres charges	4	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 499 373	2 372 774
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	131 894	888 199
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	253 091	100 177
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	16 250	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	269 341	100 177
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	36 973	64 011
Intérêts et charges assimilées	309 727	173 643
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	346 699	237 654
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(77 358)	(137 476)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	54 536	750 723

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2023	Au 31/08/2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	200	597
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	200	597
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	306	185
Sur opérations en capital	200	597
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	506	782
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(306)	(185)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	29 682	213 895
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 900 808	3 361 748
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 876 260	2 825 105
BÉNÉFICE OU PERTE	24 548	536 643

ANNEXE

1 septembre 2022 au 31 août 2023

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 2023 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 11.074.441 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 24.548 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2022 au 31 août 2023.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2. Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision 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	Réévaluation légal
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980					8 980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980					8 980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 445 632		13 795			1 459 427	
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	143 504		9 263			152 767	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	2 054 984		23 058			2 078 041	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	4 439 076		4 276 785	1 199 112		7 516 749	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	993		151			1 144	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	4 440 069		4 276 936	1 199 112		7 517 892	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	6 504 032		4 299 994	1 199 112		9 604 914	

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	412 399	55 203		467 602
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	678	295		973
Matériel de bureau et informatique, mobilier	119 700	9 940		129 640
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	532 778	65 437		598 215
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	541 758	65 437		607 195

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	175			175
Dépréciation sur immobilisations financières	63 886	36 973	16 250	84 609
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	64 061	36 973	16 250	84 784

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	7 486 641	7 486 641	
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 144		1 144
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 514 828	1 514 828	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	132 990	132 990	
Taxe sur la valeur ajoutée	6 386	6 386	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 226	3 226	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	429 576	429 576	
Charges constatées d'avance	23 790	23 790	
TOTAL DES CRÉANCES	9 598 580	9 597 437	1 144

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 HT 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)	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 443 €		449 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SNC Villa des Sciences	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 755 €		(38 463 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCIRésidence les Fermes de Chatel	1 000 €	15,00%	150 €	150 €	2 205 €		(1 806 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCIParc de la Maison Blanche	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	736 €		73 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCI37, Hortense Foubert	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	3 920 €		473 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Eden Bergères Puteaux	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	2 333 €		152 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy	1 000 €	10,00%	100 €	100 €			243 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart PB-PVC	1 000 €	20,00%	200 €	200 €	38 402 €		161 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Les Contamines Place du Village	1 000 €	22,00%	220 €	220 €	301 €		232 405 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Colombes les Fossés Jean	1 500 €	50,00%	750 €	750 €		1 750 €	(134 214 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASPasteur Montparnasse 1 (PM1)	56 079 €	10,00%	100 €	100 €			(60 169 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASPasteur Montparnasse 2 (PM2)	(155 632 €)	20,00%	200 €	200 €	1 799 476 €		1 173 517 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASPasteur Montparnasse 3 (PM3)	(381 229 €)	20,00%	200 €	200 €	1 363 816 €		(1 426 732 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASViridia Real Estate	51 286 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	593 057 €	1 121 714 €	3 858 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Vanves-Michelet		99,00%			2 497 194 €		(2 834 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Flachat Développement	(113 862 €)	30,00%	300 €	300 €	40 609 €	769 482 €	(18 108 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Mobilier les Fermes de Chatel		50,00%	50 €					
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASQuanimurs	2 926 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 149 228 €		(63 962 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SASQuaninvest	(226 406 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		165 679 €	(82 188 €)	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
TOTAL			28 967	28 917	7 494 475			

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	3 586 625	3 586 625		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	767 243	252 612	514 631	
Emprunts et dettes financières divers	285	285		
Fournisseurs et comptes rattachés	65 035	65 035		
Personnel et comptes rattachés	49 500	49 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	88 329	88 329		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	267 952	267 952		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	23 493	23 493		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	993	993		
Groupe et associés	2 500 000	2 500 000		
Autres dettes	303 875	303 875		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	200 885	200 885		
TOTAL DETTES	7 854 215	7 339 584	514 631	

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement restant à la clôture de l'exercice
Contrat(s) de crédit-bail	
Retraites et indemnités assimilées	
Créances de l'actif immobilisé	
Suretés reçues	
Suretés données	
Effets de commerce escomptés non échus cessions de créances Dailly, affacturage	
Engagements reçus	682 500
BNP Paribas	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain situé à Bezons (95)	128 500,00 €
Crédit Agricole Ile de France	
Caution pour une indemnité d'immobilisation pour un terrain situé à Bezons (95)	554 000,00 €
Engagements donnés	4 915 000
Banque CIC	
Hypothèques immobilières conventionnelles au titre du prêt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble situé 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 700 000,00 €
Caution solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières sur Seine (92)	1 025 000,00 €
Société Générale	
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	465 000,00 €
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	1 600 000,00 €
Caution solidaire 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	23 790
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	23790

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	200 885
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	285
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 463
Dettes fiscales et sociales	82 000
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	106 748

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 448 287
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 €

EFFECTIF

- Nombre de salariés au 31-08-2023	18