

QUANIM

Société par actions simplifiée
au capital de 500.000 €

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

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

ATL

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 27 février 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le vingt-sept 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. Monsieur Thomas Coudert en qualité de Conseil,
5. 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 et Vitis SAS, représentée par Monsieur Benoît Chevre sont désignés scrutateurs. Monsieur Thomas Coudert assure les fonctions de secrétaire.

f. Pu wD

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 2024,
- lecture du rapport général et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- approbation des comptes de l'exercice clos au 31 août 2024 et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2024,
- questions diverses,
- pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

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

Première résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2024, présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 126.012 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

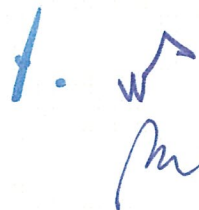
L'Assemblée Générale Ordinaire donne au président quitus de l'exécution de son mandat pour l'exercice du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024.

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

Deuxième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter ce résultat net bénéficiaire de l'exercice clos le 31 août 2024, d'un montant de 126.012 €, en totalité en report à nouveau, lequel s'élèvera après affectation à 2.756.238 €.

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



Troisième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire prend connaissance des budgets prévisionnels pour les exercices 2025, 2026 et 2027 de Quanim

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

Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée à 12 heures 30.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président



Le Scrutateur



Le Scrutateur



Le Secrétaire



CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

AM

QUANIM

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

COMPTES ANNUELS
au
31 août 2024

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

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

ANNEXE

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

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2023 au 31 août 2024

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2024			Exercice clos le 31/08/23
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/24	
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	522 677	936 750	991 825
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	163 373	142 221	21 151	23 628
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	29 489	175	29 314	29 933
Créances rattachées à des participations	7 106 487	46 107	7 060 380	7 402 032
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	1 068		1 068	1 144
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	9 233 196	720 160	8 513 037	8 912 935
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	1 273 131		1 273 131	1 514 828
Autres créances	537 061		537 061	572 178
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	19 598		19 598	50 711
Charges constatées d'avance	13 410		13 410	23 790
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	1 843 201		1 843 201	2 161 507
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)	11 076 397	720 160	10 356 237	11 074 441

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/24	Exercice clos le 31/08/23
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	2 630 226	2 605 678
Résultat de l'exercice	126 012	24 548
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 306 239	3 180 226
PROVISIONS		
Provisions pour risques		40 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 374 731	3 586 625
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	529 809	767 243
Emprunts et dettes financières diverses	2 500 191	2 500 285
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 409	65 035
Dettes fiscales et sociales	410 881	429 274
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	993
Autres dettes	74 572	303 875
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	99 404	200 885
TOTAL DETTES (III)	7 049 999	7 854 215
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	10 356 237	11 074 441

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2024	Au 31/08/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 586 253	2 631 267
Montant net du chiffre d'affaires	2 586 253	2 631 267
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	40 000	
Autres produits	333	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 626 585	2 631 267
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	536 574	781 913
Impôts, taxes et versements assimilés	28 518	38 549
Salaires et traitements	1 301 664	1 125 372
Charges sociales	557 191	488 098
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	66 683	65 437
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Autres charges	1 076	4
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 491 705	2 499 373
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	134 880	131 894
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	283 321	253 091
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	38 502	16 250
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	321 823	269 341
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		36 973
Intérêts et charges assimilées	274 718	309 727
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	274 718	346 699
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	47 105	(77 358)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	181 985	54 536

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2024	Au 31/08/2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	989	200
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	989	200
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	185	306
Sur opérations en capital	1 089	200
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	1 274	506
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(285)	(306)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	55 687	29 682
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 949 398	2 900 808
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 823 385	2 876 260
BÉNÉFICE OU PERTE	126 012	24 548

ANNEXE

1 septembre 2023 au 31 août 2024

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 2024 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 10.356.237 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 126.012 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2023 au 31 août 2024.

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
- Électricité	Linéaire	20 ans
- Plomberie sanitaire	Linéaire	20 ans
- Ascenseurs	Linéaire	20 ans
- Menuiseries extérieures	Linéaire	20 ans
- Chauffage	Linéaire	20 ans
- Étanchéité	Linéaire	10 ans
- Ravalement avec amélioration	Linéaire	15 ans

5. 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	1 459 427					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	152 767		9 131			161 898	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	2 078 041		9 131			2 087 173	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	7 516 749		1 358 979		1 739 752	7 135 976	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	1 144				75	1 068	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	7 517 892		1 358 979		1 739 828	7 137 044	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	9 604 914		1 368 111		1 739 828	9 233 196	

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	467 602	55 075		522 677
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	973	295		1 268
Matériel de bureau et informatique, mobilier	129 640	11 313		140 953
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	598 215	66 683		664 898
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	607 195	66 683		673 878

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	84 609		38 502	46 107
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	84 784		38 502	46 282

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	7 106 487	7 106 487	
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 068		1 068
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 273 131	1 273 131	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	9 835	9 835	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 400	2 400	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	524 826	524 826	
Charges constatées d'avance	13 410	13 410	
TOTAL DES CRÉANCES	8 931 157	8 930 089	1 068

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres détenus avant affectation résultat	Quote-part du capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette				
SNC La Closerie Yerres (91) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 421 €		(226 €)	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 561 €		(1 937 €)	
SCI Résidence les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	15,00%	150 €	150 €	1 925 €		(1 869 €)	
SCI Parc de la Maison Blanche 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	943 €		208 €	
SCI 37, Hortense Foubert 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	4 089 €		170 €	
SCCV Eden Bergères Puteaux 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	2 590 €		258 €	
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	8 €		152 €	
SCCV Clamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	20,00%	200 €	200 €			149 €	
SCCV Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	69,00%	690 €	690 €	5 344 €		(674 €)	
SCCV Colombes les Fossé Jean 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 500 €	50,00%	750 €	750 €			(4 051 €)	
SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 017 885 €	20,00%	200 €	200 €	788 818 €		2 966 214 €	
SAS Pasteur Montparnasse 3 (PM3) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(1 807 962 €)	20,00%	200 €	200 €	2 131 955 €		(533 181 €)	
SAS Vridia Real Estate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	55 143 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	8 775 €	684 018	23 952 €	
SARL Flachet Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(131 969 €)	30,00%	300 €	300 €	39 743 €		73 239 €	
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SAS Quanimurs 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(61 036 €)	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 651 749 €		(32 266 €)	
SAS Quaniminvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(308 595 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		170 664	55 217 €	
TOTAL			29 337	29 287	4 638 921			

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	3 374 731	3 374 731		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	14 914	14 914		
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	514 895	261 239	253 655	
Emprunts et dettes financières divers	191	191		
Fournisseurs et comptes rattachés	60 409	60 409		
Personnel et comptes rattachés	54 432	54 432		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	90 394	90 394		
Impôts sur les bénéfices	33 424	33 424		
Taxe sur la valeur ajoutée	215 137	215 137		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	17 493	17 493		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	3		
Groupe et associés	2 500 000	2 500 000		
Autres dettes	74 572	74 572		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	99 404	99 404		
TOTAL DETTES	7 049 999	6 796 343	253 655	

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	
BNP Paribas	522 301 €
Crédit Agricole Ile de France	
Engagements donnés	5 292 000 €
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 €
Cautions solidaires de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières 92600	1 025 000 €
Société Générale	
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	465 000 €
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	1 600 000 €
Cautions solidaires de la SCI Avenir au titre d'une acquisition à Clichy (92110)	125 000 €
Cautions solidaires de la SCI Longjumeau-Link au titre d'une acquisition à Longjumeau (91160)	377 000 €

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	13410
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	13410

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	99 404
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	191
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 730
Dettes fiscales et sociales	77 000
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	103 921

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 086 069
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 €

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

EFFECTIF

- Nombre de salariés au 31-08-2024	15


CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

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

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

ATL

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 2024

**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 2024

Paris, le 11 Février 2025

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 2024

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 2024, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 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 11 Février 2025

Le Commissaire aux Comptes



Alexandre BRISSIER



QUANIM

33 rue du docteur ROUX

75015 PARIS

SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS
au
31 août 2024

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

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

ANNEXE

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

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2023 au 31 août 2024

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2024			Exercice clos le 31/08/23
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/24	
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	522 677	936 750	991 825
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	163 373	142 221	21 151	23 628
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	29 489	175	29 314	29 933
Créances rattachées à des participations	7 106 487	46 107	7 060 380	7 402 032
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	1 068		1 068	1 144
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	9 233 196	720 160	8 513 037	8 912 935
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	1 273 131		1 273 131	1 514 828
Autres créances	537 061		537 061	572 178
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	19 598		19 598	50 711
Charges constatées d'avance	13 410		13 410	23 790
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	1 843 201		1 843 201	2 161 507
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)	11 076 397	720 160	10 356 237	11 074 441

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/24	Exercice clos le 31/08/23
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	2 630 226	2 605 678
Résultat de l'exercice	126 012	24 548
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 306 239	3 180 226
PROVISIONS		
Provisions pour risques		40 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 374 731	3 586 625
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	529 809	767 243
Emprunts et dettes financières diverses	2 500 191	2 500 285
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 409	65 035
Dettes fiscales et sociales	410 881	429 274
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	993
Autres dettes	74 572	303 875
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	99 404	200 885
TOTAL DETTES (III)	7 049 999	7 854 215
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	10 356 237	11 074 441

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2024	Au 31/08/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 586 253	2 631 267
Montant net du chiffre d'affaires	2 586 253	2 631 267
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	40 000	
Autres produits	333	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 626 585	2 631 267
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	536 574	781 913
Impôts, taxes et versements assimilés	28 518	38 549
Salaires et traitements	1 301 664	1 125 372
Charges sociales	557 191	488 098
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	66 683	65 437
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Autres charges	1 076	4
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 491 705	2 499 373
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	134 880	131 894
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	283 321	253 091
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	38 502	16 250
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	321 823	269 341
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		36 973
Intérêts et charges assimilées	274 718	309 727
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	274 718	346 699
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	47 105	(77 358)
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	181 985	54 536

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2024	Au 31/08/2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	989	200
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	989	200
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	185	306
Sur opérations en capital	1 089	200
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	1 274	506
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(285)	(306)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	55 687	29 682
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 949 398	2 900 808
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 823 385	2 876 260
BÉNÉFICE OU PERTE	126 012	24 548

ANNEXE

1 septembre 2023 au 31 août 2024

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 2024 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 10.356.237 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 126.012 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2023 au 31 août 2024.

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

5. 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 légale
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	8 980					8 980	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	8 980					8 980	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 459 427					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	152 767		9 131			161 898	
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	2 078 041		9 131			2 087 173	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	7 516 749		1 358 979		1 739 752	7 135 976	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières	1 144				75	1 068	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	7 517 892		1 358 979		1 739 828	7 137 044	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	9 604 914		1 368 111		1 739 828	9 233 196	

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	467 602	55 075		522 677
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	973	295		1 268
Matériel de bureau et informatique, mobilier	129 640	11 313		140 953
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	598 215	66 683		664 898
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	607 195	66 683		673 878

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	84 609		38 502	46 107
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	84 784		38 502	46 282

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	7 106 487	7 106 487	
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 068		1 068
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 273 131	1 273 131	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	9 835	9 835	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 400	2 400	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	524 826	524 826	
Charges constatées d'avance	13 410	13 410	
TOTAL DES CRÉANCES	8 931 157	8 930 089	1 068

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres détenus avant affectation résultat	Quote-part du capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette				
SNC La Closerie Yerres (91) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 421 €		(226 €)	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	1 561 €		(1 937 €)	
SCI Résidence les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	15,00%	150 €	150 €	1 925 €		(1 869 €)	
SCI Parc de la Maison Blanche 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	943 €		208 €	
SCI 37, Hortense Foubert 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	4 089 €		170 €	
SCCV Eden Bergères Puteaux 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	2 590 €		258 €	
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	8 €		152 €	
SCCV Clamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	20,00%	200 €	200 €			149 €	
SCCV Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	69,00%	690 €	690 €	5 344 €		(674 €)	
SCCV Colombes les Fossés Jean 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 500 €	50,00%	750 €	750 €			(4 051 €)	
SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 017 885 €	20,00%	200 €	200 €	788 818 €		2 966 214 €	
SAS Pasteur Montparnasse 3 (PM3) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(1 807 962 €)	20,00%	200 €	200 €	2 131 955 €		(533 181 €)	
SAS Viridia RealEstate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	55 143 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	8 775 €	684 018	23 952 €	
SARL Flachet Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(131 969 €)	30,00%	300 €	300 €	39 743 €		73 239 €	
SARL Mobilier les Fermes de Châtel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SAS Quanimurs 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(61 036 €)	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 651 749 €		(32 266 €)	
SAS Quaniminvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	(308 595 €)	55,00%	5 500 €	5 500 €		170 664	55 217 €	
TOTAL			29 337	29 287	4 638 921			

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	3 374 731	3 374 731		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	14 914	14 914		
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	514 895	261 239	253 655	
Emprunts et dettes financières divers	191	191		
Fournisseurs et comptes rattachés	60 409	60 409		
Personnel et comptes rattachés	54 432	54 432		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	90 394	90 394		
Impôts sur les bénéfices	33 424	33 424		
Taxe sur la valeur ajoutée	215 137	215 137		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	17 493	17 493		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	3		
Groupe et associés	2 500 000	2 500 000		
Autres dettes	74 572	74 572		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	99 404	99 404		
TOTAL DETTES	7 049 999	6 796 343	253 655	

QUANIM		Exercice clos le 31/08/2024	
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			
BNP Paribas	522 301 €		
Crédit Agricole Ile de France			
Engagements donnés		5 292 000 €	
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 €	
Cautions solidaires de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières 92600		1 025 000 €	
Société Générale			
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)		465 000 €	
Cautions solidaires de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)		1 600 000 €	
Cautions solidaires de la SCI Avenir au titre d'une acquisition à Clichy (92110)		125 000 €	
Cautions solidaires de la SCI Longjumeau-Link au titre d'une acquisition à Longjumeau (91160)		377 000 €	

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	13410
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	13410

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	99 404
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	191
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 730
Dettes fiscales et sociales	77 000
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL CHARGES À PAYER	103 921

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 086 069
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 31-08-2024	15

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 2024

Paris, le 11 Février 2025

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 2024

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 2023.

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 96 000 € HT.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2024 s'est élevée à 48 000 € HT.

Conventions d'assistance avec IPE :

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

Objet : Convention d'assistance du 18 Décembre 2018 complété par avenants dont le dernier en date du 8 Septembre 2023.

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 140 000 € HT.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31/08/2024 s'est élevée à 70 000 € HT.

Convention avec SAINT MIHIEL :

Personne Concernée : La société SAINT MIHIEL (représentée par Monsieur François DUMEZ), associée à hauteur de 45% du capital de la société QUANIM.

Objet : Emprunt obligataire émis par QUANIM en date du 14 Décembre 2017.

Modalités : Il est émis 5 000 Obligations à un prix unitaire égale à 1.000 €, soit un prix de souscription globale de 5.000.000 €, rémunéré à un intérêt annuel égal au taux euribor 3 mois plus 5 points de base, étant précisé que le montant de l'intérêt annuel sera en tout état de cause au minimum de 5% et ne pourra dépasser 7%.

Le solde des obligations émises par QUANIM au profit de SAINT MIHIEL s'élève à 3 127 625€ au 31/08/2024. Les intérêts capitalisés pour partie non encore payés s'élèvent à 247 106 € au 31/08/2024. Les intérêts comptabilisés en charge sur la période se sont élevés à 247 106 €.

Fait à Paris, le 11 Février 2025



CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL



Le Commissaire aux Comptes

Alexandre BRISSIER