

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 2 décembre 2025

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

L'an deux mil vingt-cinq et le 2 décembre à onze heures, les associés de la société se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au 33, rue du Docteur Roux 75015 Paris, sur convocation de son Président.

Sont présents ou représentés :

1. 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 Thomas Coudert en qualité de Conseil,
4. Madame Anne-Marie Jeannerot en qualité de cadre de la Société.

Sont absents et excusés :

1. Monsieur Alexandre Brissier en Qualité de Commissaires aux comptes,

Le Président constate que les associés présents ou représentés réunissent la totalité du capital. L'assemblée peut valablement délibérer.

Le bureau de l'assemblée est constitué.

Monsieur Michel Piloquet préside l'assemblée en sa qualité de Président de la Société. Saint-Mihiel SAS, représentée par Monsieur François Dumez, Président du Conseil de Surveillance et Vitis SAS, représentée par Monsieur Benoît Chevre sont désignés scrutateurs. Monsieur Thomas Coudert assure les fonctions de secrétaire.

C. Y. M. P.

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 2025,
- 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 2025, et quitus au président,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2025,
- 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 2025, présentant un résultat net bénéficiaire après impôt de 51.183 €, 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 2024 au 31 août 2025.

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 2025, d'un montant de 51.183 €, en totalité en report à nouveau, lequel s'élèvera après affectation à 2.807.422 €.

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



Troisième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le report à nouveau d'un montant de 2.807.422 € en totalité en autres réserves, lequel s'élèvera après affectation à 0,00 €.

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

Quatrième résolution :

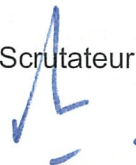
L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

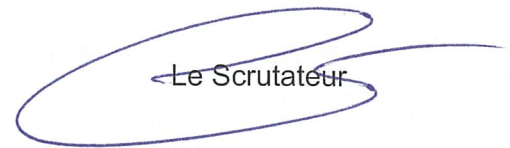
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

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

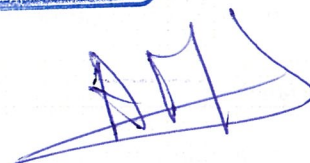

Le Scrutateur


Le Scrutateur


Le Secrétaire




CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL



QUANIM

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

COMPTES ANNUELS
au
31 août 2025

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

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

ANNEXE

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE.....	9
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	10
IMMOBILISATIONS.....	11
AMORTISSEMENTS.....	12
AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES.....	13
DÉPRÉCIATIONS.....	14
ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE.....	15
FILIALES ET PARTICIPATIONS	16
TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)	17
PROVISIONS.....	18
ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE.....	19
ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	20
AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN.....	20
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE.....	21
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE.....	21
CHARGES À PAYER.....	22
PRODUITS À RECEVOIR.....	22
IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL.....	23
ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL.....	23
CAPITAL.....	24
EFFECTIF.....	25

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2024 au 31 août 2025

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2025			Exercice clos le 31/08/24
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/25	
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	577 752	881 675	936 750
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	163 373	153 053	10 320	21 151
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	29 994	175	29 819	29 314
Créances rattachées à des participations	7 001 484	46 107	6 955 377	7 060 380
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	955		955	1 068
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	9 128 585	786 066	8 342 519	8 513 037
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	2 249 497		2 249 497	1 273 131
Autres créances	111 013		111 013	537 061
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	68 998		68 998	19 598
Charges constatées d'avance	13 669		13 669	13 410
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 443 177		2 443 177	1 843 201
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)	11 571 762	786 066	10 785 696	10 356 237

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/25	Exercice clos le 31/08/24
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	2 756 239	2 630 226
Résultat de l'exercice	51 183	126 012
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 357 422	3 306 239
PROVISIONS		
Provisions pour risques	200 000	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 398 020	3 374 731
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	252 952	529 809
Emprunts et dettes financières diverses	2 500 072	2 500 191
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 207	60 409
Dettes fiscales et sociales	644 223	410 881
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	501	3
Autres dettes	315 960	74 572
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	56 340	99 404
TOTAL DETTES (III)	7 228 274	7 049 999
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	10 785 696	10 356 237

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2025	Au 31/08/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 693 221	2 586 253
Montant net du chiffre d'affaires	2 693 221	2 586 253
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		40 000
Autres produits	166	333
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 693 386	2 626 585
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	500 560	536 574
Impôts, taxes et versements assimilés	34 247	28 518
Salaires et traitements	1 308 090	1 301 664
Charges sociales	559 298	557 191
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	65 906	66 683
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions	200 000	
Autres charges	220	1 076
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 668 322	2 491 705
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	25 065	134 880
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	220 276	283 321
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	40 800	
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		38 502
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	261 076	321 823
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	218 604	274 718
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	218 604	274 718
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	42 471	47 105
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + V - VI)	67 536	181 985

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2025	Au 31/08/2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		989
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		989
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		185
Sur opérations en capital		1 089
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		1 274
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		(285)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	16 353	55 687
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 954 462	2 949 398
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 903 279	2 823 385
BÉNÉFICE OU PERTE	51 183	126 012

ANNEXE

1 septembre 2024 au 31 août 2025

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 2025 ont été établis conformément aux dispositions du Règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général, règlement homologué par arrêté du 8 septembre 2014 publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014 ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Le bilan dont le total est de 10.785.696 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 51.183 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2024 au 31 août 2025.

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	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 amé	Linéaire	15 ans

3. Créances

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

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation légal
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMO. INCORP.							
Frais d'établissement et de dév.							
Autres postes d'immo. incorp.	8 980					8 980	
TOTAL IMMO. INCORP. (I)	8 980					8 980	
IMMO. CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 459 427					1 459 427	
Constructions sur sol d'autrui							
Instal. générales, agenc. des const							
Instal. techniques, outillage							
Instal. générales, agenc. divers							
Matériel de transport	1 475					1 475	
Matériel de bureau, inform., mobilier	161 898					161 898	
Emballages récupérables et divers							
Immo. corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMO. CORP. (II)	2 087 173					2 087 173	
IMMO. FINANCIERES							
Participations mises en équiv.							
Autres participations	7 135 976		837 508		942 005	7 031 478	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immo. financières	1 068				113	955	
IMMO. FINANCIÈRES (III)	7 137 044		837 508		942 119	7 032 433	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	9 233 196		837 508		942 119	9 128 585	

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	522 677	55 075		577 752
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	1 268	206		1 475
Matériel de bureau et informatique, mobilier	140 953	10 625		151 578
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	664 898	65 906		730 805
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	673 878	65 906		739 784

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							
Inst. techniques, matériel et outillage industriels							
Inst. générales, agencements, aménagements							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
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	46 107			46 107
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	46 282			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	7 001 484	7 001 484	
Prêts			
Autres immobilisations financières	955		955
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 249 497	2 249 497	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	25 413	25 413	
Taxe sur la valeur ajoutée	9 596	9 596	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 119	2 119	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	73 885	73 885	
Charges constatées d'avance	13 669	13 669	
TOTAL DES CRÉANCES	9 376 617	9 375 663	955

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 encore non remboursés	Chiffre d'affaires hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou déficit 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 €	1 190 €		-2 309 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SNC Villa des Sciences	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	885 €		-6 760 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCIRésidence les Fermes de Chatel	1 000 €	15,00%	150 €	150 €	1 388 €		-3 581 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCI Parc de la Maison Blanche	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	1 048 €		105 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCI 37, Hortense Foubert	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	4 217 €		127 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Eden Bergères Puteaux	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	2 724		134	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	30		223	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Clamart PB-PVC	1 000 €	20,00%	200 €	200 €			179	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Contamines Place du Village	1 000 €	69,00%	690 €	690 €	5 322		-32 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Colombes les Fossés Jean	1 500 €	50,00%	750 €	750 €			-29 783 €	
130, Avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff								
SCCV Antony - Molière	1 000 €	50,00%	500 €	500 €			-4 876 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2)	3 780 099 €	20,00%	200 €	200 €			329 043 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SCCV Pasteur Montparnasse 3 (PM3)	-2 341 142 €	20,00%	200 €	200 €	2 886 489		895 725 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Viridia Real Estate	79 095 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	1 435	510 207	-43 123 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Flachet Développement	-58 731 €	30,00%	300 €	300 €	39 743		116 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SARL Mobilier les Fermes de Chatel		50,00%	50 €					
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Quanimurs	-93 302 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 604 870		5 424 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
SAS Quanimvest	-253 378 €	55,00%	5 500 €	5 500 €		174 272	52 265 €	
33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris								
TOTAL	1 124 141		29 837	29 787	4 549 341	684 479	1 192 879	

TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)

Décomposition de la valeur estimative	Montant à l'ouverture de l'exercice			Montant à la clôture de l'exercice		
	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative
Fractions du portefeuille évaluées :						
Au coût de revient						
Au cours de bourse						
D'après la situation nette						
D'après la situation nette ré-estimée						
D'après une valeur de rendement ou de rentabilité						
D'après d'autres méthodes						
VALEUR ESTIMATIVE DU PORTEFEUILLE						

PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour reconstitution des gisements pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantation à l'étranger (avant 1/1/92)				
Provisions pour implantation à l'étranger (après 1/1/92)				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes et charges				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		200000		200000
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		200000		200000

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	3 398 020	3 398 020		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	252 952	240 061	12 891	
Emprunts et dettes financières divers	72	72		
Fournisseurs et comptes rattachés	60 207	60 207		
Personnel et comptes rattachés	123 501	123 501		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107 992	107 992		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	397 613	397 613		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	15 117	15 117		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	501	501		
Groupe et associés	2 500 000	2 500 000		
Autres dettes	315 960	315 960		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	56 340	56 340		
TOTAL DETTES	7 228 274	7 215 383	12 891	

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	748 980
BNP Paribas 522 301 €	
BNP Paribas 226 679 €	
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 €
Caution solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières (92600)	1 025 000 €
Société Générale	
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	465 000 €
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800)	1 600 000 €
Caution solidaire de la SCI Avenir au titre d'une acquisition à Clichy (92110)	125 000 €
Caution solidaire 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	13669
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	13669

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	56 340
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	56340

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 965
Dettes fiscales et sociales	164 661
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Intérêts courus	72
TOTAL CHARGES À PAYER	202 698

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	2 143 157
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	2 143 157

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL

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

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

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

CAPITAL

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

EFFECTIF

- Nombre de salariés au 31-08-2025	15

AMS
CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

1000

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 2025

Paris, le 16 Novembre 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 2025

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 2025, 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 2024 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 ;

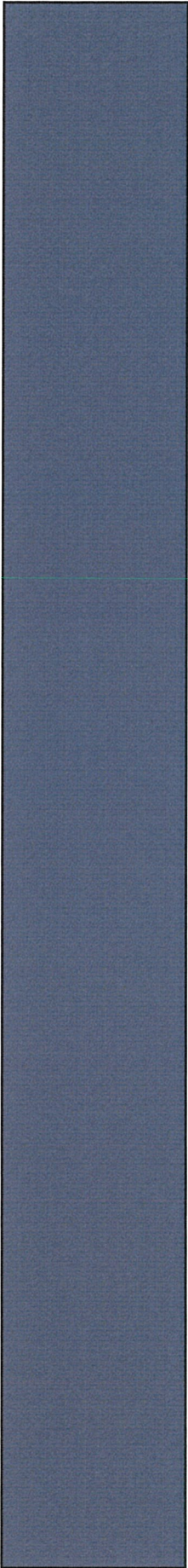
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 16 Novembre 2025

Le Commissaire aux Comptes



Alexandre BRISSIER



QUANIM

33 rue du docteur ROUX

75015 PARIS

SIRET 52215322000028 - APE 4110A

COMPTES ANNUELS

au

31 août 2025

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

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

ANNEXE

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE.....	9
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	10
IMMOBILISATIONS.....	11
AMORTISSEMENTS.....	12
AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES.....	13
DÉPRÉCIATIONS.....	14
ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE.....	15
FILIALES ET PARTICIPATIONS	16
TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)	17
PROVISIONS.....	18
ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE.....	19
ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	20
AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN.....	20
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE.....	21
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE.....	21
CHARGES À PAYER.....	22
PRODUITS À RECEVOIR.....	22
IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL.....	23
ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL.....	23
CAPITAL.....	24
EFFECTIF.....	25

COMPTES ANNUELS

1 septembre 2024 au 31 août 2025

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/08/2025			Exercice clos le 31/08/24
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/08/25	
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	577 752	881 675	936 750
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	163 373	153 053	10 320	21 151
Autres immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations	29 994	175	29 819	29 314
Créances rattachées à des participations	7 001 484	46 107	6 955 377	7 060 380
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	955		955	1 068
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	9 128 585	786 066	8 342 519	8 513 037
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	2 249 497		2 249 497	1 273 131
Autres créances	111 013		111 013	537 061
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	68 998		68 998	19 598
Charges constatées d'avance	13 669		13 669	13 410
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 443 177		2 443 177	1 843 201
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)	11 571 762	786 066	10 785 696	10 356 237

BILAN PASSIF

	Exercice clos le 31/08/25	Exercice clos le 31/08/24
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	2 756 239	2 630 226
Résultat de l'exercice	51 183	126 012
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 357 422	3 306 239
PROVISIONS		
Provisions pour risques	200 000	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 398 020	3 374 731
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	252 952	529 809
Emprunts et dettes financières diverses	2 500 072	2 500 191
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 207	60 409
Dettes fiscales et sociales	644 223	410 881
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	501	3
Autres dettes	315 960	74 572
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	56 340	99 404
TOTAL DETTES (III)	7 228 274	7 049 999
ECARTS DE CONVERSION ET DIFFERENCES D'EVALUATION PASSIF (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	10 785 696	10 356 237

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

	Au 31/08/2025	Au 31/08/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	2 693 221	2 586 253
Montant net du chiffre d'affaires	2 693 221	2 586 253
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subvention d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		40 000
Autres produits	166	333
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 693 386	2 626 585
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	500 560	536 574
Impôts, taxes et versements assimilés	34 247	28 518
Salaires et traitements	1 308 090	1 301 664
Charges sociales	559 298	557 191
Dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	65 906	66 683
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions	200 000	
Autres charges	220	1 076
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 668 322	2 491 705
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	25 065	134 880
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	220 276	283 321
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	40 800	
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		38 502
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	261 076	321 823
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	218 604	274 718
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	218 604	274 718
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	42 471	47 105
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - V + VI)	67 536	181 985

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

	Au 31/08/2025	Au 31/08/2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		989
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		989
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		185
Sur opérations en capital		1 089
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		1 274
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		(285)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	16 353	55 687
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 954 462	2 949 398
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 903 279	2 823 385
BÉNÉFICE OU PERTE	51 183	126 012

ANNEXE

1 septembre 2024 au 31 août 2025

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 2025 ont été établis conformément aux dispositions du Règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général, règlement homologué par arrêté du 8 septembre 2014 publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014 ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Le bilan dont le total est de 10.785.696 euros présente un compte de résultat sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable d'un montant de 51.183 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er septembre 2024 au 31 août 2025.

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	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
- Ravatement avec aménagement	Linéaire	15 ans

3. Créances

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

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation légal
		Réévaluation	Acquisitions	Virements de poste à poste	Cessions et mises hors service		Valeur d'origine en fin d'exercice
IMMO. INCORP.							
Frais d'établissement et de dév.							
Autres postes d'immo. incorp.	8 980					8 980	
TOTAL IMMO. INCORP. (I)	8 980					8 980	
IMMO. CORPORELLES							
Terrains	464 373					464 373	
Constructions sur sol propre	1 459 427					1 459 427	
Constructions sur sol d'autrui							
Instal. générales, agenc. des const							
Instal. techniques, outillage							
Instal. générales, agenc. divers							
Matériel de transport	1 475					1 475	
Matériel de bureau, inform., mobilier	161 898					161 898	
Emballages récupérables et divers							
Immo. corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMO. CORP. (II)	2 087 173					2 087 173	
IMMO. FINANCIERES							
Participations mises en équiv.							
Autres participations	7 135 976		837 508		942 005	7 031 478	
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immo. financières	1 068				113	955	
IMMO. FINANCIÈRES (III)	7 137 044		837 508		942 119	7 032 433	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	9 233 196		837 508		942 119	9 128 585	

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	522 677	55 075		577 752
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	1 268	206		1 475
Matériel de bureau et informatique, mobilier	140 953	10 625		151 578
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	664 898	65 906		730 805
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	673 878	65 906		739 784

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							
Inst. techniques, matériel et outillage industriels							
Inst. générales, agencements, aménagements							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
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	46 107			46 107
Dépréciation sur stocks et en cours				
Dépréciation sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL GÉNÉRAL	46 282			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	7 001 484	7 001 484	
Prêts			
Autres immobilisations financières	955		955
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 249 497	2 249 497	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	25 413	25 413	
Taxe sur la valeur ajoutée	9 596	9 596	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 119	2 119	
Créances diverses envers l'État et les collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	73 885	73 885	
Charges constatées d'avance	13 669	13 669	
TOTAL DES CRÉANCES	9 376 617	9 375 663	955

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 encore non remboursés	Chiffre d'affaires hors du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou déficit 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 €	1 190 €		-2 309 €	
SNC Villa des Sciences 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	885 €		-6 760 €	
SCI Résidence les Fermes de Chatel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	15,00%	150 €	150 €	1 388 €		-3 581 €	
SCI Parc de la Maison Blanche 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	1 048 €		105 €	
SCI 37, Hortense Foubert 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	4 217 €		127 €	
SCCV Eden Bergères Puteaux 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	99,90%	999 €	999 €	2 724		134	
SCCV Victor Hugo Berteaux Poissy 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	10,00%	100 €	100 €	30		223	
SCCV Clamart PB-PVC 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	20,00%	200 €	200 €			179	
SCCV Contamines Place du Village 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	69,00%	690 €	690 €	5 322		-32 €	
SCCV Colombes les Fossés Jean 130, Avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	1 500 €	50,00%	750 €	750 €			-29 783 €	
SCCV Antony - Molière 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	1 000 €	50,00%	500 €	500 €			-4 876 €	
SAS Pasteur Montparnasse 2 (PM2) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	3 780 099 €	20,00%	200 €	200 €			329 043 €	
SCCV Pasteur Montparnasse 3 (PM3) 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	-2 341 142 €	20,00%	200 €	200 €	2 886 489		895 725 €	
SAS Vridin Real Estate 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	79 095 €	99,90%	8 000 €	8 000 €	1 435	510 207	-43 123 €	
SARL Flachet Développement 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	-58 731 €	30,00%	300 €	300 €	39 743		116 €	
SARL Mobilier les Fermes de Chatel 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris		50,00%	50 €					
SAS Quanimurs 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	-93 302 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	1 604 870		5 424 €	
SAS Quanimvest 33, Rue du Docteur Roux 75015 Paris	-253 378 €	55,00%	5 500 €	5 500 €		174 272	52 265 €	
TOTAL	1 124 141		29 837	29 787	4 549 341	684 479	1 192 879	

TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE (TIAP)

Décomposition de la valeur estimative	Montant à l'ouverture de l'exercice			Montant à la clôture de l'exercice		
	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative
Fractions du portefeuille évaluées :						
Au coût de revient						
Au cours de bourse						
D'après la situation nette						
D'après la situation nette ré-estimée						
D'après une valeur de rendement ou de rentabilité						
D'après d'autres méthodes						
VALEUR ESTIMATIVE DU PORTEFEUILLE						

PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour reconstitution des gisements pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantation à l'étranger (avant 1/1/92)				
Provisions pour implantation à l'étranger (après 1/1/92)				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes et charges				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		200000		200000
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		200000		200000

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	3 398 020	3 398 020		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	252 952	240 061	12 891	
Emprunts et dettes financières divers	72	72		
Fournisseurs et comptes rattachés	60 207	60 207		
Personnel et comptes rattachés	123 501	123 501		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107 992	107 992		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	397 613	397 613		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	15 117	15 117		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	501	501		
Groupe et associés	2 500 000	2 500 000		
Autres dettes	315 960	315 960		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	56 340	56 340		
TOTAL DETTES	7 228 274	7 215 383	12 891	

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	748 980
BNP Paribas 522 301 €	
BNP Paribas 226 679 €	
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 €	
Caution solidaire de la SCI 4Flachat au titre d'une acquisition à Asnières (92600) 1 025 000 €	
Société Générale	
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800) 465 000 €	
Caution solidaire de la SCI Commerce des Bergères au titre d'une acquisition à Puteaux (92800) 1 600 000 €	
Caution solidaire de la SCI Avenir au titre d'une acquisition à Clichy (92110) 125 000 €	
Caution solidaire 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	13669
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	13669

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montants
Produits d'exploitation	56 340
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	56340

CHARGES À PAYER

	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 965
Dettes fiscales et sociales	164 661
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Intérêts courus	72
TOTAL CHARGES À PAYER	202 698

PRODUITS À RECEVOIR

	Montants
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	2 143 157
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	2 143 157

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL

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

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

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

CAPITAL

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

EFFECTIF

- Nombre de salariés au 31-08-2025	15

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 2025

Paris, le 16 Novembre 2025

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 2025

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 1^{er} 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 31/08/2025 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 1^{er} 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 31/08/2025 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 et modifié par avenant en 2025 qui proroge l'emprunt jusqu'au 31 Décembre 2027 au plus tard et fixe le taux maximum à 6% au lieu de 7% initialement.

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 6%.

Le solde des obligations émises par QUANIM au profit de SAINT MIHIEL s'élève à 3 211 331€ au 31/08/2025.

Les intérêts comptabilisés en charge sur la période s'élèvent à 186 689 €.

Fait à Paris, le 16 Novembre 2025



Le Commissaire aux Comptes

Alexandre BRISSIER

