RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 B 15017
Numéro SIREN : 821 143 039
Nom ou dénomination : QUARTUS

Ce dépôt a été enregistré le 21/12/2018 sous le numéro de dépôt 134492

VIRGINIE CONIAU
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

65, rue la Boétie
75008 PARIS

QUARTUS

Saciété par actians simplifiée au capital de 94.202.296 euras
Siège sacial : 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de Paris saus le numéra 821 143 039

RAPPORT DU COMMISSAIRE EN CHARGE DE LA VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF DE LA SOCIETE QUARTUS DANS LE CADRE DE SON PROJET D'EMISSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES

En application de l'article L. 228-39 du Code de commerce

Désignation par décision unanime des associés en date du 7 décembre 2018

QUARTUS

Société par actians simplifiée au capital de 94.202.296 euras
Siège social : 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de Paris saus le numéra 821 143 039

RAPPORT DU COMMISSAIRE EN CHARGE DE LA VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF DE LA SOCIETE QUARTUS DANS LE CADRE DE SON PROJET D'EMISSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES

Aux associés,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 228-39 du Code de commerce qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 7 décembre 2018, j'ai établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société au 30 juin 2018, tels qu'ils résultent de l'état comptable et des notes annexes joints ci-après.

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'un projet d'émission d'un emprunt obligataire convertible, d'un montant nominal de 10.000.000 euros, par émission de 10.000.000 obligations convertibles de 1 euro de valeur nominale chacune.

L'état de l'actif et du passif de la société au 30 juin 2018, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par votre Président. Il m'appartient, sur la base de ma vérification, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français.

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 sont destinées à apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans

lequel l'émission d'obligations est proposée à l'assemblée. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des évènements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de mon rapport.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur l'actif et le passif de la société, déterminés conformément aux règles et principes comptables français.

Fait à Paris, le 20 décembre 2018



Virginie CONIAU
Commissaire à la Vérification

QUARTUS

1-3-5 RUE PAUL CEZANNE

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2018 au 30/06/2018

édité le 20/12/2018

ACTIF		du 01/01/2018 au 30/06/2018 (6 mois)				du 01/06/2016 au 31/12/2017 (19 mois)	
		Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé	(0)						
Actif Immobilisé							
Frais d'établissement							
Recherche et développement						88 607	0,06
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires		200 718	45 317	155 401	0.08	169 462	0.12
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles		1 681 485		1 681 485	0,82		
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions		1 169 047	106 781	1 062 266	0,51	544 843	0,37
Installations techniques, matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles		1 344 142	144 484	1 199 658	0.58	398 489	0.27
Immobilisations en cours		896 681		896 681	0.43	1 142 500	0.78
Avances & acomptes							
Participations évaluées selon mise en équivalence							
Autres Participations		81 235 204		81 235 204	39,38	79 984 861	54.65
Créances rattachées á des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts						100 000	0,07
Autres immobilisations financiéres		643 341		643 341	0,31	641 750	0,44
TOTAL (I)		***87 170 617***	***296 581***	***86 874 035***	42,11	***83 070 512***	56,75
Actif circulant							
Matiéres premiéres, approvisionnements							
En cours de production de biens							
En cours de production de services		567 807		567 807	0,28	221 345	0,15
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Avances & acomptes versés sur commandes							
Clients et comptes rattachés		6 187 597		6 187 597	3,00	4 336 849	2,96
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs		719 150		719 150	0,35		
. Personnel		108 214		108 214	0,05		
. Organismes sociaux		12 666		12 666	0,01		
. Etat, impôts sur les bénéfices						6 909	0,00
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		1 490 036		1 490 036	0,72	548 622	0,37
. Autres		49 461 452	7 000	49 454 452	23,97	42 680 076	29,16
Capital souscrit et appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Instruments de trésorerie							
Disponibilités		59 831 970		59 831 970	29,00	14 973 601	10,23
Charges constatées d'avance		149 046		149 046	0,07	531 841	0,36
TOTAL (II)		***118 527 938***	***7 000***	***118 520 938***	57,45	***63 299 244***	43,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	913 664		913 664	0,44		
Primes de remboursement des obligations	(IV)						
Ecarts de conversion actif	(V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)		***206 612 219***	***303 581***	***206 308 637***	100,00	***146 369 756***	100,00

PASSIF	du 01/01/2018 au 30/06/2018 (6 mois)		du 01/06/2016 au 31/12/2017 (19 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 94 202 296)	94 202 296	45,66	94 202 296	64,36
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	16 485 770	7,99	16 485 770	11,26
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-4 611 768	-2,23		
Résultat de l'exercice	***-5 318 121***	-2,57	***-4 611 768***	-3,14
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	***100 758 177***	48,84	***106 076 298***	72,47
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques	21 000	0,01	21 000	0,01
Provisions pour charges				
TOTAL (III)	***21 000***	0,01	***21 000***	0,01
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires	92 347 918	44,76	17 347 918	11,85
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	2 734 307	1,33	2 052 123	1,40
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financiéres diverses				
. Divers			188 405	0,13
. Associés	4 544 370	2,20	15 138 158	10,34
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 392 300	1,16	2 053 292	1,40
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	692 891	0,34	755 318	0,52
. Organismes sociaux	923 067	0,45	1 138 762	0,78
. Etat, impôts sur les bénéfices	140 282	0,07	147 191	0,10
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 287 519	0,62	742 553	0,51
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			94 746	0,06
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	355 042	0,17	439 065	0,30
Autres dettes	111 764	0,05	174 926	0,12
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL(IV)	***105 529 460***	51,15	***40 272 458***	27,51
Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	***206 308 637***	100,00	***146 369 756***	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT	du 01/01/2018 au 30/06/2018 (6 mois)		du 01/06/2016 au 31/12/2017 (19 mois)		Variation absolue (6 / 19)	%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	5 697 594		5 697 594	100,00	14 346 806	100,00	-8 649 212	-60,28
Chiffres d'Affaires Nets	**5 697 594**		**5 697 594**	100,00	**14 346 806**	100,00	**-8 649 212**	-60,28
Production stockée			180 000	3,16	206 680	1,44	-26 680	-12,90
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			17 085	0,30	240 813	1,68	-223 728	-92,90
Autres produits			266	0,00	486	0,00	-220	-45,26
Total des produits d'exploitation (I)			***5 894 945***	103,46	***14 794 785***	103,12	***-8 899 840***	-60,15
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			5 925 817	104,01	9 303 389	64,85	-3 377 572	-36,29
Impôts, taxes et versements assimilés			161 407	2,83	168 729	1,18	-7 322	-4,33
Salaires et traitements			3 127 174	54,89	5 312 204	37,03	-2 185 030	-41,12
Charges sociales			1 330 033	23,34	2 312 599	16,12	-982 566	-42,48
Dotations aux amortissements sur immobilisations			169 152	2,97	103 601	0,72	65 551	63,27
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			50 000	0,88	101 295	0,71	-51 295	-50,63
Total des charges d'exploitation (II)			***10 763 582***	188,91	***17 301 817***	120,60	***-6 536 235***	-37,78
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-4 868 637**	-85,44	**-2 507 032**	-17,48	**-2 361 605**	-94,19
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					1 214 623	8,47	-1 214 623	-100,00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			15 962	0,28			15 962	N/S
Produits financiers de participations					280 000	1,95	-280 000	-100,00
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés			1 337 569	23,48	1 817 606	12,67	-480 037	-26,40
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change			10	0,00			10	N/S
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)			***1 337 579***	23,48	***2 097 606***	14,62	***-760 027***	-36,22
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			1 261 717	22,14	2 723 736	18,98	-1 462 019	-53,67
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			***1 261 717***	22,14	***2 723 736***	18,98	***-1 462 019***	-53,67
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			**75 862**	1,33	**-626 130**	-4,35	**701 992**	112,12
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			**-4 808 737**	-84,39	**-1 918 539**	-13,36	**-2 890 198**	-150,64

COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	du 01/01/2018 au 30/06/2018 (6 mois)		du 01/06/2016 au 31/12/2017 (19 mois)		Variation absolue (6 / 19)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 411	0.06			3 411	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital			7 500	0.05	-7 500	-100.00
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	***3 411***	0.06	***7 500***	0.05	***-4 089***	-54.51
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	512 794	9.00	2 672 230	18.63	-2 159 436	-80.80
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			7 500	0.05	-7 500	-100.00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			21 000	0.15	-21 000	-100.00
Total des charges exceptionnelles (VIII)	***512 794***	9.00	***2 700 730***	18.82	***-2 187 936***	-81.00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-509 383**	-8.93	**-2 693 229**	-18.76	**2 183 846**	81.09
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	***7 235 934***	127.00	***18 114 514***	126.26	***-10 878 580***	-60.04
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	***12 554 055***	220.34	***22 726 282***	158.41	***-10 172 227***	-44.75
RÉSULTAT NET	**-5 318 121** *Perte*	-93.33	**-4 611 768** *Perte*	-32.13	**-706 353**	-15.31
Dont Crédit-bail mobilier	32 348	0.57	64 540	0.45	-32 192	-49.87
Dont Crédit-bail immobilier	828	0.01			828	N/S

QUARTUS

ET LA VILLE SE PARTAGE

Annexes

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2016-07 du 04 novembre 2016
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2018 dont le total est de 206 308 637€ et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat déficitaire de 5 318 121€, présenté sous forme de liste.

L'état comptable pour la période du 1er Janvier 2018 au 30 juin 2018 et ses notes annexes ont été établis dans le cadre du projet d'émission d'un emprunt obligataire (L.228-39, al 1)

L'exercice précédent avait une durée de 19 mois recouvrant la période du 27/06/2016 au 31/12/2017.

QUARTUS

ET LA VILLE SE PARTAGE

Règles et méthodes comptables

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 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les frais de développement ont été, conformément au droit comptable, portés à l'actif du bilan pour être amortis dans le temps à compter du lancement officiel des projets.

Ces dépenses ont été activées dans le respect des conditions prévues à l'article 311-3.2 du PCG.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Logiciels informatiques	**de 1 à 5 ans**
Agencement des constructions	**de 7 à 9 ans**
Agencements, aménagements, installations	**10 ans**
Matériel de bureau et informatique	**de 3 à 5 ans**
Mobilier	**de 5 à 10 ans**

QUARTUS

ET LA VILLE SE PARTAGE

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions, et frais d'actes) sont incorporés au coût d'achat des immobilisations financières.
Les titres en portefeuille sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Titres de participation : à la clôture de l'exercice, il est procédé à une estimation de ces titres sur la base de la valeur d'utilité de la participation. Si celle-ci est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.
La notion de valeur d'utilité est fondée sur les perspectives de la société et les méthodes de valorisation usuellement appliquées.

STOCKS

Les éléments d'exploitation ont été évalués au cout d'achat ou au prix de revient selon leur nature. Ils ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Ils comprennent principalement des frais d'études sur des opérations en cours de développement ou de déploiement.

PROVISIONS POUR RIQUES ET CHARGES

Ces provisions, enregistrées en conformité avec le règlement CRC N°2000-06, sont destinés à couvrir les risques et les charges que des évènements en cours ou survenus rendent probables, nettement précises quant à leur objet, mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

Elles comprennent notamment les indemnités estimées par l'entreprise et ses conseils, au titre des litiges, contentieux et actions de réclamation de la part des tiers.

CREANCES ET DETTES

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

INTEGRATION FISCALE

QUARTUS est tête de groupe depuis le 1er Janvier 2017. Ses filles sont les suivantes :

- QUARTUS RESIDENTIEL SAS,
- GUSTATUS SARL
- NATURA MAREE SNC,

QUARTUS

ET LA VILLE SE PARTAGE

- MOLINARI SARL,
- ANTLIA SCI,
- ARDISSA CONSEIL SAS,
- SAULE BLANC SARL,
- NEAUCITE SARL,
- AGUIDA SCI,
- AUDACIA SCI,
- SINGULA SARL,
- VAL DE LA PRINCETIERE,
- TAFFET SARL.

La situation au 30/06/2018 ne tient pas compte de l'impôt.

MANAGEMENT FEES

Au 30 juin 2018, les managements FEES facturés aux filiales correspondent à des acomptes calculés sur la base des managements FEES au 31 décembre 2017.

ENGAGEMENTS DE RETRAITE

La société ne comptabilise pas la provision pour indemnité de départ en retraite.
Les engagements de retraite sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées. Les principales hypothèses sont :

- Taux d'actualisation : 1,30 %
- Départ volontaire à 65 ans

COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

Le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunération correspondantes.

Le CICE est enregistré en diminution des charges de personnel dans le compte 64900000 conformément à l'avis ANC et représente un impact de 12 666 euros sur le compte de résultat.

Conformément aux dispositions de l'article 244 quater C du Code Général des Impôts, nous précisons que le CICE ayant pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, notre entité l'utilise à travers des efforts en matière d'investissement.

QUARTUS

ET LA VILLE SE PARTAGE

COMPTES CONSOLIDES

La société QUARTUS SAS est la société mère consolidante du groupe qu'elle a constitué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 94.202.296 €, dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est détenu par NAXICAP PARTNERS (filiale du groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne) et par FINANCIERE DE LA RONZIERE.

Janvier 2018 :

- Rachat de 608 parts sociales de la société ICONIK pour un montant de 24 000 €
- Participation à l'augmentation de Capital de la société ICONIK pour un montant de 600 000 € (4 800 parts sociales)

Mars 2018

- Création de la société QUARTUS Auvergne Rhône Alpes avec un capital social de 100 000 € (détention 100%)
- Création de la société QUARTUS Coliving avec un capital social de 50 000 € (détention 100%)
- Création de la société QUARTUS Grand Arc Atlantique avec un capital social de 100 000€ (détention 100%)
- Création de la société QUARTUS Ile de France avec un capital social de 100 000 € (détention 100%)
- Création de la société QUARTUS Provence avec un capital social de 100 000 € (détention 100%)
- Création de la société QUARTUS Services avec un capital social de 50 000€ (détention 100%)

Mai 2018

- Création de la société QUARTUS Entertainment avec un capital social de 100 000€ (détention 100%)

Juin 2018

- Création de la société QUARTUS Alto avec un capital social de 10 000 € (détention 100%)
- Emission d'une dette obligataire de 75 000K€