RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

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 : Documents comptables (B-C)

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

Ce dépôt a été enregistré le 10/08/2023 sous le numéro de dépôt 61571

QUARTUS

Société par actions simplifiée au capital de 210.528.748,90 €
Siège social : 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 Paris
821 143 039 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

RAPPORT DE GESTION DE GROUPE CONSOLIDE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022 PRESENTE AUX ASSOCIES EN VUE DES DECISIONS EN DATE DU 29 JUIN 2023

Chers Associés,

Nous vous avons réunis, conformément à la loi et aux statuts de votre Société, pour vous présenter les comptes consolidés du groupe Quartus (le « **Groupe** ») établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, en application des dispositions de l'article L.233-16 du Code de commerce.

Tous les documents et pièces prévus par les dispositions statutaires ont été tenus à votre disposition au siège social préalablement à la présente réunion.

1. SITUATION DE L'ENSEMBLE CONSTITUE PAR LES SOCIETES COMPRISES DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis sur la base des comptes de la Société et de ses filiales au 31 décembre 2022.

Nous vous rappelons que la Société, holding du Groupe, a été constituée par acte sous seing privé en date du 15 juin 2016.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le sixième exercice social dont la Société est consolidante.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux principes comptables français.

Nous vous informons qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Groupe a procédé à des retraitements pour le suivi de sa performance financière. Ces retraitements et l'impact de ces retraitements sont notamment détaillés dans la note 8 de l'annexe des comptes consolidés.

Les chiffres clés consolidés au 31 décembre 2022, comparés à ceux de l'exercice précédent, sont les suivants :

	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	655.894 K€	558.955 K €
Résultat net de l'ensemble consolidé	6.979 K€	4.631 K €
Résultat net (part du groupe)	5.047 K€	4.616 K €
Total bilan	1.081.316 K€	1.077.861 K €
Capitaux propres (part du groupe)	168.490 K€	163.814 K €

La liste des sociétés entrant dans le périmètre de consolidation figure en **Annexe 1** aux présentes.

2. ACTIVITE – PROGRES REALISES OU DIFFICULTES RENCONTREES - FAITS MARQUANTS INTERVENUS DANS LE GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Activité

En 2022, le Groupe a poursuivi son activité dans un contexte économique dégradé avec notamment :

- la crise Ukrainienne entrainant tensions et pénuries de l'énergie et des matériaux ; et
- la hausse des taux d'intérêt, le renforcement des conditions d'octroi de prêt, et l'inflation venant altérer le pouvoir d'achat.

Le Groupe a remboursé sa dette obligataire de 43 M€ à échéance juin 2022 et mis en place une nouvelle ligne de financement bancaire de 20 M€ à échéance mi 2025 auprès d'un pool bancaire.

Activité opérationnelle

L'activité commerciale en immobilier résidentiel a marqué un léger retrait par rapport à l'exercice 2021 mais dans des proportions moindres que la baisse observée au niveau du marché national en résidentiel.

Le prix moyen du logement à l'unité a progressé, traduisant le bon positionnement du Groupe en lien avec sa stratégie de création de valeur.

Le développement de nouvelles opérations a progressé de 8% en valeur.

Enfin l'activité logistique a conservé un niveau élevé de prise de commandes avec 233 M€ de contrats de promotion immobilière et d'actes de vente en l'état en futur d'achèvement signés sur l'exercice.

Par ailleurs, les charges de structure ont été maitrisées.

Le Groupe a réalisé en 2022 son deuxième résultat net positif.

Financier

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 655.894 K € contre 558.955 K€ au cours de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'élève à 644.463 K€ contre 582.465 K€ lors de l'exercice précédent.

Le total des charges d'exploitation s'élève à 630.556 K€ contre 572.781 K€ lors de l'exercice précédent, lesquelles sont principalement composées :

- des achats consommés pour un montant de 567.094 K€ contre 508.468 K€ lors de l'exercice précédent ;
- des autres charges d'exploitation pour un montant de 20.164 K€ contre 20.950 K€ lors de l'exercice précédent et ;
- des charges de personnel pour un montant de 35.011 K€ contre 32.356 K€ lors de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition ressort pour l'exercice à 13.908 K€ contre 9.684 K€ lors de l'exercice précédent.

Après impact :

- du résultat financier de (4.287) K€ contre (8.639) K€ lors de l'exercice précédent ;
- du résultat exceptionnel de (2.121) K€ contre 5.932 K € lors de l'exercice précédent ; et
- des impôts sur les résultats de (222) K€ contre (1.335) K€ lors de l'exercice précédent ; et

le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 6.979 K€ contre 4.631 K€ lors de l'exercice précédent et le résultat net part du Groupe ressort à 5.047 K€ contre 4.616 K€ lors de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, les capitaux propres consolidés du Groupe s'élèvent à 168.490 K€ et ses dettes à 163.814 K€.

3. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE

Nous poursuivons le développement et la structuration du Groupe axés sur la création de valeur.

4. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de la société QUARTUS Coliving (838 749 489 RCS Paris), le Tribunal de Commerce de Paris, par jugement rendu le 18 janvier 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation.

5. ACTIVITES DU GROUPE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Le Groupe n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.



Emmanuel LAUNIAU
Le Président

Annexes 1

Sociétés entrant dans le périmètre de consolidation

Société	Méthode de consolidation 2022	% de contrôle au 31.12.2022	% intérêt au 31.12.2022	% intérêt au 31.12.2021	Statut 2022
QUARTUS	IG	100,00%	100,00%	100,00%	Mère
Financiere Apollonis	IG	51,00%	51,00%	51,00%	-
QUARTUS RESIDENTIEL	IG	98,00%	98,00%	98,00%	-
AMPLIA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
Arche en lil	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AUDACIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AURELIA	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
BLUE FACTORY	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BRUYERES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CONCHA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
EMERAUDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
FELICIO	IG	90,00%	88,20%	88,20%	-
GRANDE FILEE	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
HALLE 6	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
I LINK	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ILOT DES FINS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
IRIS	-	-	-	49,00%	Déconsolidée
JULIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
Lil Phare	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
LIL'SEINE	IP	50,00%	48,51%	48,51%	-
MELICEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MOLINARI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NATURA MAREE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NEAUCITE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PARTEM	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
QUAI AUX GRAINS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
R'URBAINES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAULE BLANC	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
TAFFET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
TULLIA	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
VAL DE LA PRINCETIERE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX EN PROVENCE - GALICE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
MARSEILLE PEBRE	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
MENNECY BOIS CHAPET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
SAINT MAURICE EDOUARD NOCARD	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
VILLEMONBLE CALMETTE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VERNEUIL MALRAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AIX PUYRICARD	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE CANUS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE VERDILLON	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MENNECY ECOLES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX TAMARIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE AUDISIO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES MILLOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
REIMS PONTS DE VESLE	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES TOLLENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LES ATELIERS 130	IG	60,00%	58,80%	58,80%	-
MARCHEPRIME TOURMALINE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHALLANS VILLA MARTEL	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-

CHATENAY SALENGRO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CARRIERES PELLETIER	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOGENT MARRONNIERS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOISY LE SEC RUE DU PARC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
OLONNE NENUPHARS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PESSAC BLAISE	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PIERRE BENITE LIBERATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
RESIDENTIEL 1	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
GAGNY TROIS SŒURS	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
DEUIL CAUCHOIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT LOUVETIERE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
CHAMAILLERES ARBOR ET SENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS COMPTEMPORAIN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COURBEVOIE VERDUN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COLOMBES HENRIETTE SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
GIGNAC FIGUEROLLES SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
SAINT RAPHAEL GRATADIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FLOIRAC EQLO SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIEUSAINT EAU VIVE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT FARGEAU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BUSSY SYCOMORE SY23AB SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
BUSSY SYCOMORE SY29A SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
VENISSIEUX JULES GUESDE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ST PRIEST QOHESION SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BIGANOS A SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VENCE MIRAMAR	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE LECACHE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CREIL CORNET SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT LEU TANNIERES	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE BD DES AMIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CABRIES CALAS SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE CALLELONGUE SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
AIX PUYRICARD 2 SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
MONTSOULT CLOTTINS SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
ACHERES CROIX ROMPUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAUTRON LA PROUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SARTROUVILLE LILLE REPUBLIQUE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT COMBAULT GARE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIMEIL POPPINS SCCV	IG	51,00%	49,98%	98,00%	-
MARSEILLE 7EME	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX FERRINI SNC	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PARIS SVDP SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PLESSIS ROBINSON LOT 6 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAPONNAY MYTALIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ANGERS ILOT 27 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MANDE SACROT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PLESSIS ROBINSON PIERGAUD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS CHATEAUDUN SNC	IG	85,00%	83,30%	83,30%	-
MARSEILLE THORIOL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FINANCIERE VICTOIRE SNC	IP	79,20%	77,62%	77,62%	-
VILLENNES - COLLINE DU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CAUDERAN ARES SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SEVRES FOURY SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
GCLB SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ISSY PETIT VERDUN SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VANVES MONTHOLON SCCV	IG	75,00%	73,50%	73,50%	-
VITROLLES FONTSEGUNE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SANNOIS DE GAULLE SCCV	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
ORVAULT LINOT	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante

SERRIS DOMAINE DE CLAYE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
RUEIL ZAC LARSENAL A1 SCCV	IG	80,00%	78,40%	0,00%	Entrante
ISSY AS DEVELOPPEMENT SAS	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN SCCV	IP	50,00%	41,65%	0,00%	Entrante
PONTAULT RESIDENTIEL SCI	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
BLR PETOT CHAMBORD SCCV	IG	80,00%	78,39%	0,00%	Entrante
CHAVILLE RESISTANCE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
JOINVILLE EGALITE SCCV	IG	60,00%	58,79%	0,00%	Entrante
NANTES LE MEVEL SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
PORT MARLY BELLEVUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
MEUDON VAUGIRARD SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
MONTLHERY RUE DE PARIS SCCV	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	IG	99,99%	99,99%	99,99%	-
AITB	IG	60,00%	59,99%	59,99%	-
ABCD DEUTSCHLAND	IG	100,00%	99,99%	99,99%	-
ABCD MAROC	IG	100,00%	99,99%	99,99%	-
QUARTUS TERTIAIRE	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	IP	50,00%	22,50%	22,50%	-
LYON MERIEUX SSCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
AEROPARC T1 SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LE SERAC SCCV	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
ALPHA PARK	IG	60,00%	59,99%	59,99%	-
GRANGE BLANCHE 2	IG	51,00%	49,99%	49,99%	-
SCI Naxicap Tertiaire 1 (QLOG)	IG	35,00%	35,00%	35,00%	-
SCI Naxicap Tertiaire 2 (QTER)	IG	45,00%	45,00%	45,00%	-
BAGNOLET (MEE)	ME	40,00%	14,00%	14,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
SNC LAXAM	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	IG	70,00%	70,00%	70,00%	-
INVEFIMMO	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
LAXOU QUARTUS RÉSIDE ETUDE	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
FISAM NICE SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	ME	17,60%	17,60%	17,60%	-
BOULEVARD DE LA MARNE SCCV	IG	75,00%	52,50%	52,50%	-
WASQUEHAL SNC	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
VIOLETTES CAMBRAI SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
QUARTUS BRIQUETERIE SASU	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
RLPC SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RUE DE LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
GATTIERES DE L'HUBAC SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
CORPUS SCCV	IP	33,33%	33,33%	33,33%	-
VENISSIEUX PARILLY LOT H SCCV	IG	100,00%	70,00%	0,00%	Entrante
BEAUSOLEIL FOCH SCCV	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
ST TROPEZ ROUSSEL	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
MENTON REQUIER	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
CHAMONIX ROUTE DU BOUCHET	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
LE TECIH POISSONNIERS	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
QUARTUS INVESTISSEMENT	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
DOME PROPERTY A	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ESO HQ²	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
VPARK	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
IMMOBILIERE HQ²	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
ANTLIA	IG	95,50%	93,59%	93,59%	-
PARTHENOPE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DOME PROPERTY B	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
DOME PROPERTY C	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
QUARTUS BERGERON	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS COLIVING	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ILOT 2B SUD IP	IP	45,00%	44,10%	44,10%	-

ARVERNE AUDIT

40 Boulevard Pochet Lagaye
63000 CLERMONT FERRAND

RSM Ouest

18 avenue Jacques Cartier
44880 SAINT-HERBLAIN

CERTIFIE CONFORME

QUARTUS

Siège social : 1-3-5 rue Paul Cézanne - 75008 PARIS
Société par actions simplifiée au capital de 210 528 749 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2022

QUARTUS
Siège social : 1-3-5 rue Paul Cézanne - 75008 Paris
Société par actions simplifiée au capital de 210 528 749 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société QUARTUS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société QUARTUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Estimations comptables relatives aux écarts d'acquisition

Comme indiqué dans la note « 6.1- Écarts d'acquisition » de l'annexe, votre société procède à des estimations comptables significatives portant sur l'évaluation des écarts d'acquisition.

Dans le cadre de nos diligences, nous avons revu la cohérence des méthodes retenues et les évaluations qui justifient les estimations comptables retenues. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations qui ont été faites par votre société.

Estimations comptables relatives aux stocks

La note « 6.4 - Stocks » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des stocks selon la méthode de l'avancement.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société, décrites dans l'annexe, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de ces méthodes. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations qui ont été faites par la Direction.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du Président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Saint-Herblain et à Clermont-Ferrand, le 20 juin 2023

Les commissaires aux comptes

RSM Ouest
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de l'Ouest-Atlantique

Signé électroniquement le 20/06/2023 par
Jean-Michel Picaud

Jean-Michel PICAUD
Associé

ARVERNE AUDIT
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Lyon-Riom

Signé électroniquement le 20/06/2023 par
Isabelle Cognet

jesignexpert.com

Isabelle COGNET
Associée

1- Etats financiers consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2022

1.1- Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)		Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	7.1	655 894	558 955
Autres produits d'exploitation	7.2	(11 431)	23 509
Produits d'exploitation		**644 463**	**582 465**
Achats consommés		(567 094)	(508 468)
Charges de personnel		(35 011)	(32 356)
Autres charges d'exploitation		(20 164)	(20 950)
Impôts et taxes		(1 882)	(2 133)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions [1]	7.3	(6 405)	(8 874)
Charges d'exploitation		**(630 556)**	**(572 781)**
Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**13 908**	**9 684**
Dotations aux amortissements, dépréciations des écarts d'acquisition		-	(818)
Résultat d'exploitation après amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**13 908**	**8 865**
Charges et produits financiers	7.4	(4 287)	(8 639)
Charges et produits exceptionnels	7.5	(2 121)	5 932
Impôts sur les résultats	7.6	(222)	(1 335)
Résultat net des entités intégrées		**7 278**	**4 824**
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence		(299)	(193)
Résultat net de l'ensemble consolidé		**6 979**	**4 631**
Intérêts minoritaires		1 931	14
Résultat net (part du groupe)		**5 047**	**4 616**
Résultat net par action, en euros	7.7	0,02	0,02
Résultat dilué par action, en euros		0,02	0,02

(1) Hors amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition

1.2- Bilan consolidé

(en milliers d'euros)		31 décembre 2022	31 décembre 2021
ACTIF			
Capital souscrit non appelé		**1**	0
Immobilisations incorporelles	6.2	**60 101**	60 760
Dont écart d'acquisition	*6.1.*	***58 324***	*58 324*
Immobilisations corporelles	6.2	**19 066**	20 896
Immobilisations financières	6.3	**1 625**	1 761
Actif immobilisé		**80 791**	**83 416**
Stocks et en-cours	6.4	**191 394**	200 310
Créances clients et comptes rattachés	6.5	**554 844**	561 064
Autres créances et comptes de régularisation (4)	6.7	**148 642**	143 826
Valeurs mobilières de placement		**700**	302
Disponibilités		**104 946**	88 943
Actif circulant		**1 000 525**	**994 445**
Total Actif		**1 081 316**	1 077 861
PASSIF			
Capital (1)	6.8	**210 529**	210 394
Primes liées au capital (1)	6.8	**30 762**	30 792
Réserves et résultat consolidés (2)	6.8	**(72 800)**	(77 371)
Capitaux propres (Part du groupe)	6.8	**168 490**	**163 814**
Autres fonds propres	6.8	**2 675**	2 834
Intérêts minoritaires	6.8	**4 895**	**3 066**
Provisions	6.9	**5 849**	4 233
Emprunts et dettes financières	6.10	**150 377**	209 241
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.11	**301 634**	213 761
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	6.12	**447 397**	480 912
Dettes		**899 408**	**903 915**
Total Passif		**1 081 316**	1 077 861
(1) De l'entité mère consolidante			
(2) Dont résultat net de l'exercice		5 047	4 616
(3) Détail dans l'analyse de la variation des capitaux propres consolidés (Part du groupe)			
(4) Dont impôts différés actifs	6.6	8 781	8 672
(5) Dont impôts différés passifs	6.6	0	0

1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Résultat net total des entités consolidées	**6 979**	**4 631**
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité:		
- Amortissements, dépréciations et provisions	4 989	6 459
- Variation de l'impôt différé	1	113
- Plus ou moins-values de cessions d'actifs	881	(8 153)
- Quote-part de résultat des sociétés MEE	299	193
Marge brute d'autofinancement	**13 160**	**3 243**
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	**63 997**	**75 608**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	**77 157**	**78 850**
Acquisitions d'immobilisations	(2 559)	(3 797)
Cessions d'immobilisations	1 507	31 955
Réduction des autres immobilisations financières	392	38
Incidence des variations de périmètre	(283)	(6 211)
Variation nette des placements à court terme	**(398)**	**(7)**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**(1 341)**	**21 977**
Émissions d'emprunts	25 044	62 165
Remboursements d'emprunts	(93 449)	(137 786)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(212)	(12 303)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(115)	55
Augmentations / réductions de capital	0	440
Variation nette des concours bancaires	**100**	**(67)**
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**(68 632)**	**(87 496)**
Variation de change sur la trésorerie	**(8)**	**-**
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	**-**	**-**
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**7 176**	**13 331**
Trésorerie : ouverture	**15 207**	**1 817**
Trésorerie : clôture	**22 546**	**15 207**

2- Performance financière présentée selon le référentiel du Groupe

2.1- Définition de la performance financière

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux principes comptables français (règlement ANC N°2020-01). Le Groupe procède à des retraitements et présente certains indicateurs complémentaires pour le suivi de sa performance financière. Les indicateurs sont présentés à titre informatif car ils sont utilisés par le Groupe dans le cadre de sa communication financière.

L'impact de ces retraitements est détaillé dans la note 8 de la présente annexe. Pour l'exercice 2022 il s'agit principalement :

a) De la réincorporation du chiffre d'affaires et de la marge réalisés lors des ventes internes d'actifs développés par les entités de l'activité « promotion immobilière » aux entités de l'activité « investissement », éliminés initialement dans le référentiel ANC 2020-01,
b) Des produits et des plus-values de cessions d'actifs immobilisés comptabilisés initialement en résultat exceptionnel.
c) Réintégration du chiffre d'affaires et reclassement en résultat d'exploitation et financier des opérations consolidées par mise en équivalence.

La définition des indicateurs de performance financière utilisés par le Groupe est la suivante :

- Chiffre d'affaires : il comprend (a) l'ensemble des revenus, profits ou produits émanant de l'exploitation ou de la cession des actifs développés et/ou détenus par le Groupe, que ces actifs soient cédés directement ou sous forme de titres, et (b) le chiffre d'affaires généré par les autres activités.

- Marge opérationnelle : elle est égale au chiffre d'affaires, augmentée des variations de juste valeur des immobilisations corporelles détenues, et diminuée des frais directement ou indirectement générés par les actifs cédés.

- EBITDA (Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization) : il se calcule en sommant la marge opérationnelle des autres achats et charges externes, des impôts et taxes, des frais de personnel et des autres produits et charges d'exploitation.

- Résultat d'exploitation : il se calcule en sommant l'EBITDA et les dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations d'exploitation.

2.2- Performance financière consolidée

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022		
	Données selon le règlement ANC 2020-01	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**655 894**	**(2 509)**	**653 385**
Marge brute	74 887	(2 435)	72 451
% marge brute	11,4%	97,0%	11,1%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(280)	299	19
Marge opérationnelle	**74 607**	**(2 136)**	**72 471**
% marge opérationnelle	**11,4%**	**85,1%**	**11,1%**
Autres achats et charges externes	(20 643)	(12)	(20 655)
Impôts et taxes	(1 882)	(6)	(1 888)
Frais de personnel	(35 011)	-	(35 011)
Autres produits et charges	559	-	559
EBITDA	**17 631**	**(2 154)**	**15 477**
% EBITDA	**2,7%**	**85,8%**	**2,4%**
Impacts des dotations aux amortissements	(4 022)	(3)	(4 025)
Résultat d'exploitation	**13 608**	**(2 157)**	**11 451**
Résultat financier	(4 287)	(309)	(4 596)
Résultat courant avant impôt	**9 321**	**(2 466)**	**6 856**
Résultat exceptionnel	(2 121)	689	(1 432)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0	-	0
Impôt sur les sociétés	(222)	0	(222)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**6 979**	**(1 776)**	**5 202**

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021		
	Données selon le règlement ANC 2020-01	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**558 955**	**32 482**	**591 438**
Marge brute	71 143	4 430	75 573
% marge brute	12,7%	13,6%	12,8%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(270)	193	(77)
Marge opérationnelle	**70 873**	**4 623**	**75 496**
% marge opérationnelle	**12,7%**	**14,2%**	**12,8%**
Autres achats et charges externes	(20 843)	1 154	(19 689)
Impôts et taxes	(2 133)	299	(1 834)
Frais de personnel	(32 356)	-	(32 356)
Autres produits et charges	569	-	569
EBITDA	**16 110**	**6 076**	**22 186**
% EBITDA	**2,9%**	**18,7%**	**3,8%**
Impacts des dotations aux amortissements	(6 618)	(3)	(6 621)
Résultat d'exploitation	**9 491**	**6 073**	**15 565**
Résultat financier	(8 639)	1 934	(6 704)
Résultat courant avant impôt	**853**	**8 007**	**8 860**
Résultat exceptionnel	5 932	(9 128)	(3 196)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	(818)	-	(818)
Impôt sur les sociétés	(1 335)	0	(1 335)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**4 631**	**(1 121)**	**3 511**

3- Notes explicatives

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 210 528 K€, dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est principalement détenu par des entités détenues ou gérées par NAXICAP PARTNERS (filiale du Groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

3.1- Note liminaire

En 2022, le groupe QUARTUS a poursuivi sa stratégie de recentrage sur les 3 activités de référence, l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise et de services, ainsi que l'immobilier logistique.

Cette stratégie a été encouragée :

- par la recherche de grands projets multi produit et complexes reposant sur l'ancrage territorial du Groupe ;
- le développement d'opérations répondant à la Raison d'Etre du Groupe et renouant avec des taux de marge de place ;
- l'arbitrage d'un certain nombre d'actifs non stratégiques, permettant ainsi un allègement de l'endettement et une remontée de fonds propres devenant disponible pour le financement de nouvelles opérations de promotion.

L'activité commerciale en immobilier résidentiel a marqué un léger retrait par rapport à l'exercice 2021 mais dans des proportions moindres que la baisse observée au niveau du marché national en résidentiel.

Le prix moyen du logement à l'unité a progressé, traduisant le bon positionnement du groupe en lien avec sa stratégie de création de valeur.

Le développement de nouvelles opérations a progressé de 8% en valeur.

Enfin l'activité Logistique a conservé un niveau élevé de prise de commandes avec 233 M€ de contrats de promotion immobilière et d'actes de vente en l'état en futur d'achèvement signés sur l'exercice.

En 2022, dans le cadre de l'opération BOULOGNE CHATEAUDUN, la rémunération de l'apporteur d'affaire a été comptabilisée en charge constatée d'avance et repris au même rythme que l'avancement du programme.

3.2- Faits marquants de l'exercice

En 2022, le Groupe a poursuivi son activité dans un contexte économique dégradé avec notamment :

- la crise Ukrainienne entrainant tensions et pénuries de l'énergie et des matériaux ;
- la hausse des taux d'intérêt, le renforcement des conditions d'octroi de prêt, et l'inflation venant altérer le pouvoir d'achat.

3.3- Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire, le Tribunal de Commerce de Paris par jugement rendu le 18 janvier 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la société QUARTUS Coliving (838 749 489 RCS Paris).

4- Principes et méthodes comptables

4.1- Référentiel comptable appliqué

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux principes comptables français. A compter du 1er janvier 2021 le Groupe applique les dispositions du nouveau règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés.

Les principales différences entre les règles et méthodes retenues pour l'établissement des comptes consolidés et celles applicables pour l'établissement des comptes annuels concernent les retraitements prescrits par le décret précité :

- Elimination des provisions réglementées,
- Constatation des impôts différés ou payés d'avance,
- Elimination des profits internes,
- Constatation des écarts d'acquisition et d'évaluation,
- Comptabilisation des provisions pour indemnités de départ à la retraite quand celles-ci ne sont pas comptabilisées dans les comptes sociaux,
- Valorisation des en-cours selon la méthode de l'avancement pour les contrats de VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement),
- Retraitements des crédits baux.

Les comptes ont été arrêtés par le Président. Ils sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et le principe de permanence des méthodes comptables a été respecté.

4.2- Base de préparation

Les états financiers sont présentés en millier d'euros, sauf indication différente, et sont arrondis au millier le plus proche.

Les éléments d'actif et de passif, les éléments de charges et de produits compris dans les comptes consolidés sont évalués selon des méthodes homogènes, sauf si les retraitements nécessaires sont d'incidence négligeable sur le patrimoine, la situation financière ou le résultat consolidé. L'établissement des états financiers de la société oblige la Direction à réaliser des estimations et à émettre des hypothèses susceptibles d'avoir un impact sur les montants inscrits dans les comptes. Ces estimations concernent notamment les stocks, les actifs immobilisés, les provisions pour risques et charges et pour dépréciation et les actifs d'impôts différés. Ces estimations sont chiffrées en prenant en considération l'expérience passée, les éléments connus à la clôture des comptes ainsi que des hypothèses raisonnables d'évolution. Les résultats réalisés ultérieurement pourraient donc présenter des différences par rapport à ces estimations.

Les filiales, dans lesquelles la société mère exerce un contrôle exclusif, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Lorsque le Groupe exerce un contrôle conjoint sur une société, celle-ci est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Les sociétés consolidées sont détaillées dans la note 5- Périmètre de consolidation.

Les créances et les dettes, les produits et les charges résultant des transactions intra-groupes sont éliminés lors de la préparation des comptes consolidés. Les pertes intra-groupes sont éliminées de la même façon que les profits intra-groupes.

4.3- Date de clôture

Les comptes retenus pour la consolidation sont les comptes annuels au 31 décembre 2022. L'exercice clos au 31 décembre 2022 est un exercice de 12 mois. Les comptes annuels de toutes les sociétés commencent le 1er janvier et se clôturent le 31 décembre.

Les comptes comparatifs sont les comptes annuels au 31/12/2021 pour le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie.

4.4- Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises

La devise fonctionnelle Groupe est l'euro qui est également retenu comme devise de présentation des comptes consolidés. Au 31 décembre 2022, toutes les filiales (à l'exception ABCD Maroc) ont pour devise de fonctionnement l'euro.

Lorsque les comptes des sociétés étrangères consolidées sont établis dans une devise autre que l'euro, la méthode de conversion retenue est la « méthode du taux de clôture ».

Les états financiers des filiales étrangères sont établis dans leur devise de fonctionnement, c'est-à-dire dans la devise qui est significative de l'activité de la filiale concernée.

La conversion de l'ensemble des actifs et des passifs est effectuée au cours de clôture en vigueur à la date du bilan et la conversion du compte de résultat est effectuée sur la base du cours moyen annuel.

5- Périmètre de consolidation

Les sociétés ci-dessous ont été intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe QUARTUS à leur date d'acquisition.

QUARTUS et les sociétés dans lesquelles elle exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont intégrées globalement.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle conjoint sont intégrées proportionnellement.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Toutes les sociétés dont le pourcentage de contrôle oscille entre 20% et 30% sont mises en équivalence. Toutes celles dont le pourcentage de contrôle varie entre 33% et 50% en présence d'un accord entre les associés sont intégrées proportionnellement. Les autres sociétés sont intégrées globalement.

Des sociétés ont été exclues du périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 pour des raisons suivantes :

- Titres détenus uniquement en vue d'une cession ultérieure ;
- Entreprise d'intérêt négligeable dans le cadre de l'image fidèle
- Les entités en fin de vie déconsolidées dès qu'elles remplissent les critères suivants : programme livré depuis plus d'un an, stock inférieur à 100 K€, Total bilan inférieur à 100 K€, absence de contentieux

Périmètre	Méthode de consolidation	% contrôle à la clôture	% intérêt à la clôture	% intérêt à l'ouverture	Statuts
QUARTUS	IG	100,00%	100,00%	100,00%	Mère
Financiere Apollonis	IG	51,00%	51,00%	51,00%	-
QUARTUS RESIDENTIEL	IG	98,00%	98,00%	98,00%	-
AMPLIA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
Arche en Iil	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AUDACIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AURELIA	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
BLUE FACTORY	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BRUYERES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CONCHA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
EMERAUDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
FELICIO	IG	90,00%	88,20%	88,20%	-
GRANDE FILEE	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
HALLE 6	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
I LINK	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ILOT DES FINS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
IRIS	-	-	-	49,00%	Déconsolidée
JULIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
Lil Phare	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
LIL'SEINE	IP	50,00%	48,51%	48,51%	-
MELICEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MOLINARI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NATURA MAREE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NEAUCITE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PARTEM	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
QUAI AUX GRAINS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
R'URBAINES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAULE BLANC	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
TAFFET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
TULLIA	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
VAL DE LA PRINCETIERE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX EN PROVENCE - GALICE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
MARSEILLE PEBRE	-	-	-	98,00%	Déconsolidée

MENNECY BOIS CHAPET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
SAINT MAURICE EDOUARD NOCARD	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
VILLEMONBLE CALMETTE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VERNEUIL MALRAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AIX PUYRICARD	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE CANUS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE VERDILLON	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MENNECY ECOLES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX TAMARIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE AUDISIO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES MILLOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
REIMS PONTS DE VESLE	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES TOLLENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LES ATELIERS 130	IG	60,00%	58,80%	58,80%	-
MARCHEPRIME TOURMALINE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHALLANS VILLA MARTEL	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHATENAY SALENGRO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CARRIERES PELLETIER	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOGENT MARRONNIERS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOISY LE SEC RUE DU PARC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
OLONNE NENUPHARS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PESSAC BLAISE	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PIERRE BENITE LIBERATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
RESIDENTIEL 1	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
GAGNY TROIS SŒURS	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
DEUIL CAUCHOIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT LOUVETIERE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
CHAMAILLERES ARBOR ET SENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS COMPTEMPORAIN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COURBEVOIE VERDUN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COLOMBES HENRIETTE SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
GIGNAC FIGUEROLLES SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
SAINT RAPHAEL GRATADIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FLOIRAC EQLO SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIEUSAINT EAU VIVE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT FARGEAU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BUSSY SYCOMORE SY23AB SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
BUSSY SYCOMORE SY29A SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
VENISSIEUX JULES GUESDE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ST PRIEST QOHESION SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BIGANOS A SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VENCE MIRAMAR	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE LECACHE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CREIL CORNET SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT LEU TANNIERES	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE BD DES AMIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CABRIES CALAS SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE CALLELONGUE SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
AIX PUYRICARD 2 SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
MONTSOULT CLOTTINS SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
ACHERES CROIX ROMPUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAUTRON LA PROUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SARTROUVILLE LILLE REPUBLIQUE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT COMBAULT GARE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIMEIL POPPINS SCCV	IG	51,00%	49,98%	98,00%	-
MARSEILLE 7EME	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX FERRINI SNC	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-

PARIS SVDP SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PLESSIS ROBINSON LOT 6 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAPONNAY MYTALIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ANGERS ILOT 27 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MANDE SACROT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PLESSIS ROBINSON PIERGAUD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS CHATEAUDUN SNC	IG	85,00%	83,30%	83,30%	-
MARSEILLE THORIOL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FINANCIERE VICTOIRE SNC	IP	79,20%	77,62%	77,62%	-
VILLENNES - COLLINE DU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CAUDERAN ARES SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SEVRES FOURY SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
GCLB SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ISSY PETIT VERDUN SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VANVES MONTHOLON SCCV	IG	75,00%	73,50%	73,50%	-
VITROLLES FONTSEGUNE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SANNOIS DE GAULLE SCCV	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
ORVAULT LINOT	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
SERRIS DOMAINE DE CLAYE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
RUEIL ZAC LARSENAL A1 SCCV	IG	80,00%	78,40%	0,00%	Entrante
ISSY AS DEVELOPPEMENT SAS	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN SCCV	IP	50,00%	41,65%	0,00%	Entrante
PONTAULT RESIDENTIEL SCI	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
BLR PETOT CHAMBORD SCCV	IG	80,00%	78,39%	0,00%	Entrante
CHAVILLE RESISTANCE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
JOINVILLE EGALITE SCCV	IG	60,00%	58,79%	0,00%	Entrante
NANTES LE MEVEL SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
PORT MARLY BELLEVUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
MEUDON VAUGIRARD SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
MONTLHERY RUE DE PARIS SCCV	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	IG	99,99%	99,99%	99,99%	-
AITB	IG	60,00%	59,99%	59,99%	-
ABCD DEUTSCHLAND	IG	100,00%	99,99%	99,99%	-
ABCD MAROC	IG	100,00%	99,99%	99,99%	-
QUARTUS TERTIAIRE	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	IP	50,00%	22,50%	22,50%	-
LYON MERIEUX SSCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
AEROPARC T1 SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LE SERAC SCCV	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
ALPHA PARK	IG	60,00%	59,99%	59,99%	-
GRANGE BLANCHE 2	IG	51,00%	49,99%	49,99%	-
SCI Naxicap Tertiaire 1 (QLOG)	IG	35,00%	35,00%	35,00%	-
SCI Naxicap Tertiaire 2 (QTER)	IG	45,00%	45,00%	45,00%	-
BAGNOLET (MEE)	ME	40,00%	14,00%	14,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
SNC LAXAM	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	IG	70,00%	70,00%	70,00%	-
INVEFIMMO	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
LAXOU QUARTUS RÉSIDE ETUDE	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
FISAM NICE SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	ME	17,60%	17,60%	17,60%	-
BOULEVARD DE LA MARNE SCCV	IG	75,00%	52,50%	52,50%	-
WASQUEHAL SNC	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
VIOLETTES CAMBRAI SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
QUARTUS BRIQUETERIE SASU	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
RLPC SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RUE DE LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
GATTIERES DE L'HUBAC SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
CORPUS SCCV	IP	33,33%	33,33%	33,33%	-
VENISSIEUX PARILLY LOT H SCCV	IG	100,00%	70,00%	0,00%	Entrante
BEAUSOLEIL FOCH SCCV	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante

ST TROPEZ ROUSSEL	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
MENTON REQUIER	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
CHAMONIX ROUTE DU BOUCHET	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
LE TECIH POISSONNIERS	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
QUARTUS INVESTISSEMENT	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
DOME PROPERTY A	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ESO HQ²	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
VPARK	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
IMMOBILIERE HQ²	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
ANTLIA	IG	95,50%	93,59%	93,59%	-
PARTHENOPE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DOME PROPERTY B	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
DOME PROPERTY C	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
QUARTUS BERGERON	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS COLIVING	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ILOT 2B SUD IP	IP	45,00%	44,10%	44,10%	-

Contrôle de fait

1) Un contrôle de fait sur la SCI Naxicap Tertiaire 1 résulte d'une désignation de la société Quartus Logistique en tant que son gérant unique qui a tous pouvoirs pour représenter la société en toutes circonstances, dans la limite de l'objet social et dans le respect des statuts et de l'accord entre les associés. Seule Quartus Logistique pourra se révoquer et désigner un autre gérant.

2) Sur la SCI Naxicap Tertiaire 2 le contrôle de fait est présumé du fait de la détention d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ne détient une fraction supérieure à celle-ci.

3) La prise des décisions collectives de la SNC FINANCIERE VICTOIRE nécessite le consentement de tous les associés participant au contrôle conjoint. Elle est consolidée par intégration proportionnelle.

6- Notes relatives au Bilan consolidé

6.1- Ecarts d'acquisition

La différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition.

Lorsqu'ils sont générés par l'acquisition de sociétés intégrées globalement ou de participations dans des opérations conjointes, les écarts d'acquisition positifs sont portés à l'actif du bilan dans la rubrique « écarts d'acquisition » et les écarts d'acquisition négatifs sont enregistrés immédiatement en résultat.

Par ailleurs, depuis l'homologation du règlement n°2015-07, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, les écarts d'acquisition ne sont plus systématiquement amortis.

Les écarts d'acquisition font l'objet, à chaque clôture annuelle d'un test de dépréciation, consistant à comparer leur valeur nette comptable à leur valeur d'utilité déterminée sur la base d'une méthode de projection des flux futurs de trésorerie actualisés.

A ce titre, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaire de chaque société et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond au taux OAT 10 ans auquel vient s'ajouter une prime de risque spécifique. Le taux d'actualisation retenu est déterminé avant impôt et s'établit au 31 décembre 2022 à 6,66%.

Lorsque la valeur d'utilité s'avère inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation correspondant à la perte de valeur ainsi déterminée est constatée. Celle-ci est définitive : elle ne peut pas être reprise, même en cas de retour à une situation plus favorable.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition	64 500	64 500
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 176)	(6 176)
Valeur nette	58 324	58 324

Les tests de dépréciation réalisés à la clôture 2022 ne font pas apparaitre de valeur d'utilité inférieure à la valeur nette comptable des actifs testés.

6.2- Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires, hors frais d'acquisition et d'emprunt, déduction faite des rabais, remises ou ristournes obtenues) diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité estimée des immobilisations. La méthode d'amortissement retenue est la méthode linéaire et les durées d'utilités estimées sont les suivantes :

- Logiciels : 1 à 8 ans
- Constructions : 10 à 50 ans
- Agencements et aménagements : 2 à 20 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériels et outillages : 5 à 10 ans
- Matériels informatiques 1 à 10 ans
- Mobilier de bureau : 5 à 10 ans

Les actifs immobilisés sont soumis à des tests de dépréciation si des indices de perte de valeur tangibles existent en cours d'exercice ou à la clôture. Une dépréciation est constatée dans le cas où la valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à la valeur comptable.
Les immobilisations incorporelles sont décomposées ci-dessous.

- Variation des immobilisations incorporelles (hors écart d'acquisition) :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	31 décembre 2022
Brut	5 080	615	(47)	5 649
Amortissements - Dépréciations	(2 645)	(1 274)	47	(3 872)
Immobilisations incorporelles nettes	**2 435**	**(659)**	**-**	**1 776**

- Détail des immobilisations incorporelles nettes (hors écart d'acquisition) :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Autres variations	31 décembre 2022
Concessions, brevets et droits similaires	2 025	(749)	475	1 751
Immobilisations incorporelles en cours	410	90	(475)	25
Immobilisations incorporelles nettes	**2 435**	**(659)**	**-**	**1 776**

Les immobilisations corporelles sont détaillées ci-dessous.

- Variation des immobilisations corporelles :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Autres variations	31 décembre 2022
Brut	28 056	1 449	(4 063)	707	26 149
Amortissements - Dépréciations	(7 160)	(2 849)	2 151	774	(7 084)
Immobilisations corporelles nettes	**20 896**	**(1 400)**	**(1 912)**	**1 481**	**19 066**

- Détail des immobilisations corporelles nettes :

Libellé	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Autres variations	31 décembre 2022
Terrains	1 774	2	(361)	88	**1 503**
Constructions	14 451	(55)	(1 414)	764	**13 746**
Installations techniques, matériel & outillage	614	(76)	-	-	**538**
Autres immobilisations corporelles	4 057	(1 271)	(125)	618	**3 279**
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	**-**
Immobilisations corporelles nettes	**20 896**	**(1 400)**	**(1 912)**	**1 481**	**19 066**
Dont immobilisations en crédit-bail [1)]	*475*	*(354)*	-	*618*	*738*

[1)] Conformément au nouveau règlement relatif aux comptes consolidés (ANC n°2020-01) appliqué par le Groupe à compter du 1er janvier 2021 des véhicules pris en location-financement assimilables à des contrats de crédit-bail ont été comptabilisés à l'actif en contrepartie de la dette au passif. La valeur nette de ces véhicules a été inscrite dans les autres immobilisations corporelles pour 0,7 M€.

6.3- Immobilisations financières

Elles comprennent principalement des prêts, cautionnements et autres créances, ainsi que des titres de participation non consolidés. Une dépréciation est constituée si leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Cette valeur est comparée en fin de période à la valeur d'usage de ces mêmes titres après prise en compte de la quote-part de capitaux propres correspondant à la participation, des perspectives de rentabilité, de la position sur le marché et, le cas échéant, de leur valeur en bourse.

- Variation des immobilisations financières :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2022
Immobilisations financières brutes	2 636	482	(412)	16	(91)	**2 631**
Dépréciations des immobilisations financières	(876)	-	(80)	-	(0)	**(956)**
Immobilisations financières nettes	**1 761**	**482**	**(492)**	**16**	**(91)**	**1 676**

- Détail des immobilisations financières nettes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2022
Titres de participation	505	1	(96)	16	18	**444**
Titres mis en équivalence	(6)	-	-	-	(107)	**(113)**
Dépôts et cautionnements versés	1 256	481	(392)	-	(3)	**1 342**
Autres	6	(0)	(4)	-	-	**2**
Immobilisations financières nettes	**1 761**	**482**	**(492)**	**16**	**(91)**	**1 676**

6.4- Stocks

Les stocks de nouveaux projets sont évalués au prix de revient et comprennent tous les frais engagés pour les nouveaux projets en cours, ainsi que les frais de développement foncier qui s'y rattachent.

Les stocks résiduels sur les contrats de VEFA et de promotion immobilière, dont les résultats sont enregistrés à l'avancement, correspondent à des travaux effectués sans que la vente du bien soit acquise (signature de l'acte authentique).

A noter que sur l'opération de Reims portant sur plusieurs ilots, la répartition du prix de revient du foncier a été réalisée afin que le taux de marge de chaque ilot soit identique et non au prorata de la surface de plancher.

Les profits internes significatifs éventuels, présents dans les stocks, sont éliminés du résultat consolidé.

Les charges financières sur en-cours bancaires sont incluses dans le coût des stocks.

Les dépenses de communication et publicité sont exclues des stocks et prises en charges sur l'exercice d'exécution de la dépense.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si les probabilités de réalisation sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et travaux en-cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

Au titre de l'activité de marchand de biens, les biens destinés à la revente dans le cadre de l'activité de marchand de biens sont présentés en stock et évalués au prix de revient. Par ailleurs, dans le cadre de l'activité investissement, les biens détenus sont quant à eux enregistrés en immobilisation et amortis selon les règles Groupe.

Au 31 décembre 2022, la variation de stocks est la suivante :

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
Stocks et en-cours	195 140	(3 746)	191 394	204 545	(4 235)	200 310

Au 31 décembre 2022, les stocks et en-cours sont alloués par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	2022.12	2021.12
Développement	51 191	53 553
Aménagement / lotissement	0	11 520
Bâtiment à restructurer	14 483	0
Opérations en cours	115 969	116 935
Réserves foncières	9 508	11 315
Stocks durs	67	6 987
Activités hors promotion	176	0
Stocks et en-cours	**191 394**	**200 310**

6.5- Créances clients

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur valeur nominale. Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus.

Variation des créances clients :

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés	557 073	(2 229)	554 844	563 702	(2 639)	561 064

Créances clients par échéances :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	< 1 an	1 an<<5 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés	557 073	380 253	176 819	

6.6- Impôts courants et différés

Les charges d'impôts (ou produits d'impôts) correspondent au total des impôts courants et des impôts différés figurant dans le compte de résultat.

Les impôts courants correspondent au montant d'impôts déterminé conformément aux règles établies par les autorités fiscales compétentes sur les bénéfices imposables au cours d'un exercice, ainsi qu'aux pénalités reconnues au titre des redressements fiscaux comptabilisés sur l'exercice. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, auquel cas il est directement comptabilisé en capitaux propres.

QUARTUS est tête de groupe d'intégration fiscale depuis le 1er janvier 2017. Ses filles sont les suivantes au 31 décembre 2022 :

Dénomination	Adresse	Forme juridique
QUARTUS RESIDENTIEL	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
NATURA MAREE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC
MOLINARI	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
SAULE BLANC	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
NEAUCITE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
AGUIDA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
AUDACIA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
VAL DE LA PRINCETIERE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
TAFFET	36 rue Jean Nicot 85100 LES SABLES D'OLONNE	SARL
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS INVESTISSEMENT	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS LOGISTIQUE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS TERTIAIRE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
MAISON LAFFITTE FOSSE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC

Les actifs et passifs d'impôts différés sont calculés pour chaque entité, pour les différences temporaires entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Cette dernière dépend des règles fiscales en vigueur dans les pays où le Groupe gère ses activités. Il est également tenu compte des déficits fiscaux et crédits d'impôts reportables.

La valeur des actifs d'impôts différés est revue à chaque clôture annuelle.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est plus probable qu'improbable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures.

Les impôts différés ont été calculés sur la base du taux d'impôt normatif de 25%. Les produits d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux de l'exercice 2022 et aux reports déficitaires constatés au 31 décembre 2022 ont été évalués en fonction des prévisions d'imputation de ces derniers sur les bénéfices futurs imposables de la période 2023-2026.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsque les impôts sont prélevés par la même autorité fiscale et que les autorités fiscales locales l'autorisent.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Autres variations	31 décembre 2022
Impôts différés - actif	8 672	3 945	(85)	(3 748)	8 781
Impôts différés - passif	0	3 860		(3 860)	0
Valeur nette d'impôt différé	**8 672**	**85**	**(85)**	**112**	**8 781**

Au 31 décembre 2022, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Honoraires de commercialisation	(4 444)	(3 481)
Autres décalages temporaires	1597	1606
Marge à l'avancement	(5 184)	(5 650)
Elimination des marges sur stocks	347	935
Elimination des provisions internes	(2 318)	(2 524)
Activation de reports déficitaires	18 755	17 053
Autres retraitements	28	733
Valeur nette par catégorie	**8 781**	**8 672**

6.7- Autres créances et comptes de régularisation

Les autres créances et comptes de régularisation sont comptabilisés à leur valeur nominale. Ils se décomposent par nature au 31 décembre 2022 comme ci-dessous.

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Avances et acomptes versés sur commandes	6 719	-	6 719	2 311	-	2 311
Créances fiscales hors IS	79 410	-	79 410	59 705	-	59 705
Etat - Impôt sur les bénéfices	1 185	-	1 185	431	-	431
Impôts différés - actif	8 781	-	8 781	8 672	-	8 672
Comptes courants	37 005	(6 018)	30 987	49 254	(5 551)	43 703
Charges à répartir	231	-	231	411	-	411
Charges constatées d'avance	11 008	-	11 008	14 926	-	14 926
Autres	13 586	(3 265)	10 321	16 281	(2 614)	13 667
Autres créances et comptes de régularisation	**157 925**	**(9 283)**	**148 642**	**151 992**	**(8 165)**	**143 826**

Au 31 décembre 2022, le poste « Comptes courants » est constitué principalement des avances accordées aux sociétés non consolidées ou consolidées en intégration proportionnelle.

6.8- Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Autres fonds propres	Capitaux propres
31 décembre 2020	**208 447**	**32 433**	**(53 337)**	**(28 774)**	**158 769**	**15 207**	**2 868**	**176 844**
Affectation du résultat N-1			(28 774)	28 774				
Distributions versées						(12 182)		(12 182)
Opérations sur capital	1 946	(1 641)	135		440			440
Résultat				4 616	4 616	14		4 631
Variations de périmètre						1		1
Autres mouvements			(12)		(12)	25	(34)	(20)
31 décembre 2021	**210 394**	**30 792**	**(81 987)**	**4 616**	**163 814**	**3 066**	**2 834**	**169 713**
Affectation du résultat N-1			4 616	(4 616)				
Distributions versées			(39)		(39)	(96)		(134)
Opérations sur capital	135	(30)			0			0
Résultat				5 047	5 047	1 931		6 979
Variations de périmètre			(438)		(333)	(7)		(340)
Autres mouvements							(159)	(159)
31 décembre 2022	**210 529**	**30 762**	**(77 847)**	**5 047**	**168 490**	**4 895**	**2 675**	**176 060**

1) 2 675K€ correspond aux subventions d'investissement classées en capitaux propres. La reprise en résultat de ces subventions sera opérée de manière étalée pour respecter le principe de rattachement des charges aux produits.

6.9- Provisions pour risques et charges

Les provisions sont des passifs dont le montant ou l'échéance ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées pour le montant représentant la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

Une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation présente, résultat d'un fait générateur passé, qui entrainera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

Le montant constaté en provision représente la meilleure estimation du risque à la date d'établissement du bilan consolidé. Les provisions sont présentées à leur valeur nominale non actualisée.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Dotation	Reprise	Autres variations	31 décembre 2022
Provisions pour litiges	1 040	187	(457)	(1)	770
Provisions pour pertes sur contrats	1 431	1 472	(685)	-	2 218
Provisions pour pensions et retraites	96	19	(27)	-	88
Autres provisions pour risques et charges	1 665	627	71	409	2 772
Provisions pour risques et charges	4 233	2 305	(1 098)	408	5 849

Les provisions pour pertes sur contrats sont constatées dès lors qu'il est probable que le résultat estimé à terminaison soit négatif. Le complément de perte non encore réalisée est obtenu par différence entre la perte globale prévisionnelle et la perte déjà réalisée à la clôture de l'exercice. Il est comptabilisé en dépréciation lorsque des coûts déjà réalisés figurent encore à l'actif et en provision pour risques pour le reste de la perte.

Les avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés du Groupe QUARTUS sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. Ces indemnités entrent dans le cadre d'un régime à prestations définies.

La méthode d'évaluation actuarielle retenue est la méthode rétrospective avec salaire de fin de carrière. Les unités de droits pris en compte dans les calculs correspondent aux droits déterminés sur la base de l'ancienneté du salarié à la date de départ à la retraite. L'engagement actualisé ainsi calculé est rapporté à l'ancienneté acquise à la date d'évaluation par le biais du prorata ancienneté acquise / ancienneté totale. L'estimation de la provision prend également en compte l'évolution future de la rémunération.

Les principales hypothèses reposent sur un taux d'actualisation de 0,77 %, un taux de rotation à 25 % et un départ volontaire à 65 ans.

6.10- Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2022
Emprunts obligataires	95 581	-	(80 581)	-	15 000
Emprunts auprès établissements de crédit	36 291	24 114	(11 949)	617	49 074
Dépôts et cautionnements reçus	806	60	(339)	-	527
Intérêts courus sur emprunts	2 674	870	(421)	-	3 123
Concours bancaires (trésorerie passive)	73 889	8 664	100	(0)	82 653
Emprunts et dettes financières	**209 241**	**33 708**	**(93 190)**	**617**	**150 377**
Dont immobilisations en crédit-bail	*483*		*(311)*	*618*	*790*

1) Les contrats de crédit-baux sont comptabilisés chez le preneur, lors de leur date d'effet, à l'actif, en immobilisations, au passif en dettes financières, et pendant la durée du contrat, la charge du loyer est annulée par la constatation de charges financières et le remboursement des dettes financières afférentes.

Conformément au nouveau règlement relatif aux comptes consolidés (ANC n°2020-01) appliqué par le Groupe à compter du 1er janvier 2021 des véhicules pris en location-financement assimilables à des contrats de crédit-bail ont été comptabilisés à l'actif en contrepartie de la dette au passif. La valeur de la dette correspondant à ces contrats au 1er janvier 2021 a été inscrite dans les emprunts auprès établissements de crédit pour 0,7 M€.

Au 31 décembre 2022, les dettes financières liées aux crédit-baux et assimilés s'élèvent à 790 K€.

Les frais d'émission d'emprunt obligataire sont activés et transférés en charges à répartir sur plusieurs exercices en vue de leur étalement par amortissement sur la durée du contrat obligataire. Ils concernent les frais générés par la mise en place de la ligne de crédit

Le Groupe a remboursé sa dette corporate de 43 M€ à échéance juin 2022 et mis en place une nouvelle ligne de financement de 20 M€ à échéance mi 2025 auprès d'un pool bancaire.

- Echéancier des dettes financières

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts obligataires	15 000		15 000				
Emprunts auprès établiss. de crédit	49 074	8 637	7 024	24 242	4 247	788	4 136
Dépôts et cautionnements reçus	527	467					59
Intérêts courus sur emprunts	3 123	3 123					
Concours bancaires (trésorerie passive)	82 400	82 400					
Concours bancaires (dettes)	253	253					
Emprunts et dettes financières	**150 377**	**94 880**	**22 024**	**24 242**	**4 247**	**788**	**4 195**

Dette nette consolidée

La dette nette consolidée résulte de l'agrégation des emprunts et dettes financières, des comptes courants, des disponibilités et des valeurs mobilières.

(en milliers d'euros)	31décembre 2022	31décembre 2021
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(82 316)	(67 063)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	(12 610)	(19 435)
Emprunts obligataires [1] (-)	(18 112)	(56 027)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(36 722)	(43 990)
Comptes courants débiteurs autres (+)	30 725	42 902
Autres emprunts (-)	(475)	(766)
Total endettement sur opérations	(119 509)	(144 378)
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(36 812)	(23 690)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	-	-
Emprunts obligataires (-)	-	(42 220)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(2)	(2 013)
Comptes courants débiteurs autres (+)	262	533
Autres emprunts (-)	(52)	(40)
Total endettement corporate	(36 604)	(67 430)
Trésorerie disponible utilisable par le groupe (+)	28 092	39 366
Trésorerie disponible non utilisable par le groupe (+)	8 757	350
Trésorerie non disponible (+)	68 797	49 529
Dette financière nette	**(50 467)**	**(122 562)**

6.11- Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont enregistrées à leur valeur nominale.

- Variation des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	301 634	213 761

- Echéancier des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	< 1 an	1 an<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs - courant	**301 634**	**281 686**	**19 947**	**-**

6.12- Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent par nature au 31 décembre 2022 comme ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Avances, acomptes reçus sur commandes	145	50
Dettes sociales	8 649	8 742
Dettes fiscales (hors IS)	105 665	98 669
Etat - impôts sur les bénéfices	156	1 222
Impôts différés - passif		0
Comptes courants	37 634	46 270
Produits constatés d'avance	291 143	310 144
Autres	4 005	15 815
Autres dettes et comptes de régularisation	**447 397**	**480 912**

7- Notes relatives au compte de résultat consolidé

7.1- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué de :

- Ventes de lots d'immeubles ;
- Prestations d'ingénierie immobilière ;
- Prestations de services dans l'immobilier (MOE, gérance, location).

Le chiffre d'affaires est indiqué après déduction des escomptes, rabais ou ristournes qui peuvent être accordés aux clients.

Afin d'utiliser les méthodes comptables considérées comme préférentielles dans les comptes consolidés, le Groupe a décidé de comptabiliser les ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que les contrats de promotion immobilière, selon la méthode de l'avancement.

De ce fait, le résultat du projet est enregistré au fur et à mesure d'un taux d'avancement de chaque affaire. Le taux d'avancement est calculé selon la formule suivante : taux d'avancement technique de l'affaire * taux d'avancement commercial.

Le taux d'avancement commercial est calculé selon la formule suivante : chiffre d'affaires acté / chiffre d'affaires total de l'affaire.

Le taux d'avancement technique de l'affaire est apprécié selon deux méthodes distinctes en fonction de la société qui porte les SCCV (Quartus Résidentiel et Quartus Ensemblier Urbain). L'impact de l'application de la méthode d'appréciation de l'avancement technique de Quartus Résidentiel sur les opérations portées par Quartus Ensemblier Urbain aurait un impact de +9.7 M€ en chiffre d'affaires et de +3.4 M€ en résultat d'exploitation.

Les autres projets sont comptabilisés selon les règles de reconnaissance du chiffre d'affaires classiques.

Les contrats de location pour lesquels une partie significative des risques et avantages inhérents à la propriété sont effectivement conservés par le bailleur sont qualifiés de contrat de location simple. Les paiements effectués au titre des contrats de cette nature sont comptabilisés en charges.

7.2- Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Production stockée	**(14 639)**	20 131
Subventions d'exploitation	**228**	118
Reprise des dépréciations des actifs circulants	**929**	1 497
Reprise aux provisions pour risques et charges	**1 032**	758
Transferts de charges d'exploitation	**282**	542
Autres produits	**315**	462
Autres produits d'exploitation	**(11 853)**	23 509

7.3- Dotations nettes amortissements, dépréciations et provisions

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Dotation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	**(3 648)**	**(4 607)**
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations incorporelles	**(1 274)**	(1 039)
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations corporelles	**(2 374)**	(3 568)
Dotation pour dépréciation des actifs circulants	**(546)**	**(2 203)**
Dotation aux amortissements des charges à répartir	**(358)**	(579)
Dotations pour dépréciations des actifs circulants	**(189)**	(1 624)
Dotation aux provisions pour risques et charges	**(2 210)**	**(2 064)**
Dotation aux provisions d'exploitation	**(2 191)**	(2 031)
Dotation aux provisions engagements de retraite	**(19)**	(33)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	**(6 405)**	**(8 874)**

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Dotation nette aux amortissements et dépréciations des immobilisations	**(3 227)**	(4 607)
Dotation nette pour dépréciation des actifs circulants	**383**	(706)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	**(1 178)**	(1 305)
Impacts des dotations nettes aux amortissements	**(4 022)**	(6 618)

7.4- Charges et produits financiers

Le résultat financier de -4 287 K€ comprend principalement les charges d'intérêts de -4 605 K€ liées à l'endettement corporate et sur opérations.

7.5- Charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel comprend :

- Les plus et moins-values issues de la cession des éléments de l'actif immobilisé et en particulier les plus-values de cession des activités de services ;

- Les charges et produits non liés à l'exploitation courante du Groupe et dont l'inscription en résultat d'exploitation serait de nature à fausser la lecture de la performance financière du Groupe, du fait notamment du caractère non reproductible des impacts de l'évènement ou de l'opération dans une fréquence, un volume et un planning identique. En particulier les opérations hors périmètre métier du groupe ont été traitées en exceptionnel.

7.6- Impôt sur le résultat

La charge d'impôt consolidé de -222 K€ est constituée des impôts dus de -221 K€ et de la charge d'impôts différés de -1 K€.

Les impôts différés sont comptabilisés pour les différences temporaires existant à la date de clôture entre les valeurs fiscales et les valeurs comptables des actifs et des passifs du bilan consolidé.

- Preuve d'impôt :

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Résultat des entreprises intégrées	7 278	4 824
Réintégration des amortissements écarts d'acquisition	-	(818)
Impôts sur les bénéfices	(221)	(1225)
Impôts différés	(1)	(113)
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	7 500	6 980
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,0%	26,5%
Impôt théorique	(1875)	(1850)
Différences permanentes	595	(3 489)
Déficits non activés	1124	4 048
Effet taux	(85)	(46)
Impôts	(241)	(1 336)

Au 31 décembre 2022, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Honoraires de commercialisation	(963)	873
Autres décalages temporaires	(6)	(287)
Marge à l'avancement	1734	(1 172)
Elimination des marges sur stocks	(588)	(286)
Elimination des provisions internes	95	206
Activation de reports déficitaires	1702	(492)
Autres retraitements	(1973)	1046
Impôts différés	(1)	(113)

7.7- Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net (part du groupe) de l'exercice de 5 057 K€ et le nombre d'actions, de 210 528 749, en circulation à la clôture de l'exercice. Soit un résultat par action de 0,02 €.

8- Passage du référentiel comptable (règlement ANC 2020-01) au référentiel de gestion du Groupe

Estimant ce référentiel partiellement adapté à son secteur d'activité, le Groupe procède à des retraitements pour le suivi de sa performance financière. Les indicateurs sont indiqués à titre informatif car utilisés par le Groupe dans le cadre de sa communication financière. Ces retraitements portent sur les éléments suivants :

- Cession de l'activité « promotion » à l'activité « investissement » : réintégration en chiffre d'affaires et en marge de l'impact des cessions internes d'actifs développés par les entités de l'activité « promotion immobilière » aux entités de l'activité « investissement », opérations éliminées initialement dans le référentiel 2020-01 ;

- Cession d'actifs détenus en immobilisations : reclassement en résultat d'exploitation des plus-values de cession d'actifs immobilisés. Il s'agit principalement de cessions d'immeubles comptabilisés à l'origine en immobilisations ou de la cession directe de véhicules juridiques détenant les actifs immobiliers, opérations comptabilisées initialement dans le résultat exceptionnel en référentiel 2020-01 ;

- Actifs développés sous forme de sociétés en participation : réintégration du chiffre d'affaires et reclassement en résultat d'exploitation de la marge des opérations développées dans le cadre de Sociétés en Participation, opérations initialement comptabilisées en « opérations faites en commun » dans le cadre du référentiel 2020-01 ;

- Frais de développement : reclassement en marge des frais de développement engagés par le groupe rattachables directement ou indirectement aux actifs immobiliers cédés ;

- Autres frais directs affectables aux opérations cédées : reclassement en marge des frais directement rattachables à des actifs immobiliers cédés, frais initialement comptabilisés en autres achats et charges externes dans le référentiel 2020-01

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022					
(en milliers d'euros)	Données selon le règlement ANC 2020-01	Cessions "Business Unit" promotion à "Business Unit" foncière	Cession d'actifs détenus en immobilisations	Actifs développés sous forme de SEP et MEE	Total retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**655 894**	**(3 971)**	**1 450**	**12**	**(2 509)**	**653 385**
Marge brute	74 887	(2 431)	(31)	27	(2 435)	72 451
% marge brute	11,4%	61,2%	-2,1%	223,5%	97,0%	11,1%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(280)			299	299	19
Marge opérationnelle	**74 607**	**(2 431)**	**(31)**	**326**	**(2 136)**	**72 471**
% marge opérationnelle	**11,4%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2718,1%**	**85,1%**	**11,1%**
Autres achats et charges externes	(20 643)		0	(12)	(12)	(20 655)
Impôts et taxes	(1 882)		0	(6)	(6)	(1 888)
Frais de personnel	(35 011)				0	(35 011)
Autres produits et charges	559				0	559
EBITDA	**17 631**	**(2 431)**	**(31)**	**308**	**(2 154)**	**15 477**
% EBITDA	**2,7%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2568,5%**	**85,8%**	**2,4%**
Impacts des dotations aux amortissements	(4 022)	(3)			(3)	(4 025)
Résultat d'exploitation	**13 608**	**(2 434)**	**(31)**	**308**	**(2 157)**	**11 451**
Résultat financier	(4 287)		0	(309)	(309)	(4 596)
Résultat courant avant impôt	**9 321**	**(2 434)**	**(31)**	**(0)**	**(2 466)**	**6 856**
Résultat exceptionnel	(2 121)	658	31		689	(1 432)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0				0	0
Impôt sur les sociétés	(222)				0	(222)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**6 979**	**(1 776)**	**0**	**(0)**	**(1 776)**	**5 202**

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021					
	Données selon le règlement ANC 2020-01	Cessions "Business Unit" promotion à "Business Unit" foncière	Cession d'actifs détenus en immobilisations	Actifs développés sous forme de SEP et MEP	Total retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**558 955**	**461**	**31 928**	**94**	**32 482**	**591 438**
Marge brute	71 143	(1 117)	5 536	11	4 430	75 573
% marge brute	12,7%	-242,6%	17,3%	11,8%	13,6%	12,8%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(270)			193	193	(77)
Marge opérationnelle	**70 873**	**(1 117)**	**5 536**	**204**	**4 623**	**75 496**
% marge opérationnelle	**12,7%**	**-242,6%**	**17,3%**	**217,2%**	**14,2%**	**12,8%**
Autres achats et charges externes	(20 843)		1 165	(11)	1 154	(19 689)
Impôts et taxes	(2 133)		302	(3)	299	(1 834)
Frais de personnel	(32 356)				0	(32 356)
Autres produits et charges	569				0	569
EBITDA	**16 110**	**(1 117)**	**7 003**	**191**	**6 076**	**22 186**
% EBITDA	**2,9%**	**-242,6%**	**21,9%**	**202,9%**	**18,7%**	**3,8%**
Impacts des dotations aux amortissements	(6 618)	(3)			(3)	(6 621)
Résultat d'exploitation	**9 491**	**(1 121)**	**7 003**	**191**	**6 073**	**15 565**
Résultat financier	(8 639)		2 125	(191)	1 934	(6 704)
Résultat courant avant impôt	**853**	**(1 121)**	**9 128**	**0**	**8 007**	**8 860**
Résultat exceptionnel	5 932		(9 128)		(9 128)	(3 196)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	(818)				0	(818)
Impôt sur les sociétés	(1 335)				0	(1 335)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**4 631**	**(1 121)**	**0**	**0**	**(1 121)**	**3 511**

9- Informations sectorielles

9.1- Définition sectorielle

Le règlement ANC 2020-01 impose la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes (activité et zone géographique) par rapport à l'activité de l'entreprise.

Le chiffre d'affaires du Groupe QUARTUS porte sur trois types d'activités :

- La promotion immobilière, qui regroupe les entités développant des opérations immobilières vendus sous forme de Vente en l'Etat d'achèvement, des prestations réalisées sous forme de contrat de promotion immobilière ou d'entreprise générale et des achats d'actifs dans une perspectives de revendre ;

- L'investissement, qui regroupe les entités qui acquièrent des biens immobiliers, dans une perspective de détention à moyen et long terme, dans la perspective de les exploiter ;

- Holding & autres, qui regroupe les activités d'exploitation et de services internes ou externes du Groupe.

9.2- Données sectorielles

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022						
(en milliers d'euros)	Quartus Résidentiel	Quartus Logistique et Tertiaire	Quartus Renouveau Urbain	Total Business Unit Promotion	Total Business Unit Investissement	Total Business Unit Holding et autres	TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	229 395	330 926	81 144	641 464	14 554	(124)	655 894
Retraitements	(3 971)	12	0	(3 959)	1 450	0	(2 509)
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**225 424**	**330 938**	**81 144**	**637 505**	**16 004**	**(124)**	**653 385**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	34 440	30 046	7 352	71 838	2 832	(63)	74 607
% marge brute	**15,0%**	**9,1%**	**9,1%**	**11,2%**	**19,5%**	**50,7%**	**11,4%**
Retraitements	(2 431)	326	0	(2 105)	(31)	0	(2 136)
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**32 009**	**30 372**	**7 352**	**69 733**	**2 801**	**(63)**	**72 471**
% marge opérationnelle gestion	**14,2%**	**9,2%**	**9,1%**	**10,9%**	**17,5%**	**50,7%**	**11,1%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	(2 346)	17 482	3 576	18 712	644	(1 725)	17 631
% EBITDA	**-1,0%**	**5,3%**	**4,4%**	**2,9%**	**4,4%**	**1385,8%**	**2,7%**
Retraitements	(2 431)	308	0	(2 123)	(31)	0	(2 154)
EBITDA (référentiel du Groupe)	**(4 777)**	**17 791**	**3 576**	**16 589**	**613**	**(1 725)**	**15 477**
% EBITDA gestion	**-2,1%**	**5,4%**	**4,4%**	**2,6%**	**3,8%**	**1385,8%**	**2,4%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(5 371)	14 738	(2 618)	6 748	(23)	253	6 979
Retraitements	(1 776)	(0)	0	(1 776)	0	0	(1 776)
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(7 147)**	**14 737**	**(2 618)**	**4 972**	**(23)**	**253**	**5 202**
Effectif moyen au 31/12/2022	162	41	13	216	0	54	270

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021						
							TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	252 897	234 590	67 635	555 123	2 135	1 698	558 955
Retraitements	461	16	78	554	31 888	40	32 482
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**253 357**	**234 607**	**67 713**	**555 677**	**34 022**	**1 738**	**591 438**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	36 332	24 447	6 452	67 231	2 135	1 507	70 873
% marge brute	**14,4%**	**10,4%**	**9,5%**	**12,1%**	**100,0%**	**88,8%**	**12,7%**
Retraitements	(778)	204	0	(574)	4 840	357	4 623
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**35 554**	**24 651**	**6 452**	**66 657**	**6 975**	**1 864**	**75 496**
% marge opérationnelle gestion	**14,0%**	**10,5%**	**9,5%**	**12,0%**	**20,5%**	**107,2%**	**12,8%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	3 636	12 937	1 176	17 750	469	(2 109)	16 110
% EBITDA	**1,4%**	**5,5%**	**1,7%**	**3,2%**	**21,9%**	**-124,2%**	**2,9%**
Retraitements	44	191	0	234	5 485	357	6 076
EBITDA (référentiel du Groupe)	**3 680**	**13 128**	**1 176**	**17 985**	**5 954**	**(1 752)**	**22 186**
% EBITDA gestion	**1,5%**	**5,6%**	**1,7%**	**3,2%**	**17,5%**	**-100,8%**	**3,8%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(5 462)	11 257	(3 710)	2 084	3 899	(1 352)	4 631
Retraitements	41	(0)	0	41	(1 161)		(1 121)
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(5 422)**	**11 257**	**(3 710)**	**2 125**	**2 738**	**(1 352)**	**3 511**
Effectif moyen au 31/12/2021	147	42	20	209	0	41	249

10- Informations complémentaires

10.1- Effectif

Au 31 décembre 2022, les effectifs des sociétés du Groupe sont répartis par catégorie cadre et non cadre ci-dessous.

	2022	2021
Cadres	224	206
Non cadres	46	43
Effectif moyen total	**270**	**249**

	2022	2021
QUARTUS	54	41
QUARTUS RESIDENTIEL	162	147
QUARTUS LOGISTIQUE	36	32
QUARTUS TERTIAIRE	5	10
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	3	10
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	8	8
INVEFIMMO	2	2
Effectif moyen total	**270**	**249**

10.2- Engagements hors bilan

Engagements hors bilan liés au financement du groupe

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, les différentes entités du Groupe sont amenées à mettre en place des garanties par lesquelles des tiers garants, assureurs ou organismes bancaires, prennent l'engagement, auprès de tiers de leur verser une somme convenue dans l'hypothèse où le Groupe serait défaillant.

Au 31 décembre 2022, les emprunts et dettes financières garantis par des suretés réelles s'élèvent à 109,9 M€.

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements donnés

Les principales garanties concernées sont :

- Les garanties financières d'achèvement (GFA), par lesquelles les garants prennent l'engagement, auprès des acquéreurs des opérations immobilières développées par le Groupe dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement, de mettre en place les moyens financiers nécessaires à l'achèvement du programme immobilier. Ces garanties financières d'achèvement peuvent être émises par un établissement bancaire ou maison mère.

- Les cautions d'indemnités d'immobilisation par lesquelles les garants se portent caution auprès des futurs vendeurs de l'indemnité d'immobilisation d'un foncier prévue dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique.

- Les garanties maison mère d'exécution de toutes les charges et conditions pouvant être dues aux bailleurs dans le cadre des prises à bail, incluses dans les autres garanties.

(en milliers d'euros)	2022	2021
GFA bancaires	(409 114)	(292 018)
GFA Corporate	(62 176)	-
GAPD	(15 585)	(12 083)
Caution d'indemnités d'immobilisations	(11 930)	(10 116)
Autres garanties	(65 553)	(39 531)
Total	(564 357)	(353 748)

Engagements réciproques :

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Dans le cadre de la maîtrise foncière de ses futures opérations, le Groupe est amené à signer des promesses par lesquelles le propriétaire d'un foncier s'engage à vendre son terrain au Groupe. En contrepartie, le Groupe peut verser ou faire cautionner des indemnités d'immobilisations ou peut signer des clauses pénales. Ces indemnités seront acquises aux propriétaires, sous certaines conditions, si l'opération ne se réalise pas.
- Dans le cadre de la commercialisation de ses opérations de promotion, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients. En contrepartie de l'engagement pris par le Groupe, les clients peuvent verser des indemnités d'immobilisation ou signer des clauses pénales. Ces indemnités seront acquises au Groupe, sous certaines conditions, si l'opération ne se réalise pas.

Contrat Europ Equipement :

Le protocole signé avec un partenaire en 2019 dans le cadre d'un litige commercial a fait l'objet d'un avenant en 2022 prorogeant la date d'engagement initiale jusqu'au 31 décembre 2023.

Ce protocole porte sur un engagement futur d'apport de projets générant au minimum une marge de 4,8 M€ ou à défaut pouvant donner lieu à une indemnisation d'un montant maximum de 4,8 M€.

10.3- Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	2022	2021
Honoraires des commissaires aux comptes	**(375)**	**(328)**

10.4- Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

QUARTUS

LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



QUARTUS

1-3-5 RUE PAUL CÉZANNE

75008 PARIS

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

au 31 décembre 2022

Table des matières

1- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2022 3

1.1- Compte de résultat consolidé 3
1.2- Bilan consolidé 4
1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé 5

2- PERFORMANCE FINANCIERE PRESENTEE SELON LE REFERENTIEL DU GROUPE 6

2.1- Définition de la performance financière 6
2.2- Performance financière consolidée 7

3- NOTES EXPLICATIVES 8

3.1- Note liminaire 8
3.2- Faits marquants de l'exercice 8
3.3- Evènements significatifs postérieurs à la clôture 8

4- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES 9

4.1- Référentiel comptable appliqué 9
4.2- Base de préparation 9
4.3- Date de clôture 9
4.4- Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises 10

5- PERIMETRE DE CONSOLIDATION 11

6- NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDE 15

6.1- Ecarts d'acquisition 15
6.2- Immobilisations incorporelles et corporelles 16
6.3- Immobilisations financières 17
6.4- Stocks 18
6.5- Créances clients 19
6.6- Impôts courants et différés 19
6.7- Autres créances et comptes de régularisation 20
6.8- Capitaux propres 21
6.9- Provisions pour risques et charges 21
6.10- Emprunts et dettes financières 22
6.11- Dettes fournisseurs 23
6.12- Autres dettes et comptes de régularisation 24

7- NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 25

7.1- Reconnaissance du chiffre d'affaires 25
7.2- Autres produits d'exploitation 25
7.3- Dotations nettes amortissements, dépréciations et provisions 26
7.4- Charges et produits financiers 26
7.5- Charges et produits exceptionnels 26
7.6- Impôt sur le résultat 26
7.7- Résultat par action 27

8- PASSAGE DU REFERENTIEL COMPTABLE (REGLEMENT ANC 2020-01) AU REFERENTIEL DE GESTION DU GROUPE 28

9- INFORMATIONS SECTORIELLES 30

9.1- Définition sectorielle 30
9.2- Données sectorielles 30

10- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 32

10.1- Effectif 32
10.2- Engagements hors bilan 32
10.3- Honoraires des commissaires aux comptes 33
10.4- Rémunération des dirigeants 33

1- Etats financiers consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2022

1.1- Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)		Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	7.1	655 894	558 955
Autres produits d'exploitation	7.2	(11 431)	23 509
Produits d'exploitation		**644 463**	**582 465**
Achats consommés		(567 094)	(508 468)
Charges de personnel		(35 011)	(32 356)
Autres charges d'exploitation		(20 164)	(20 950)
Impôts et taxes		(1 882)	(2 133)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions [1]	7.3	(6 405)	(8 874)
Charges d'exploitation		**(630 556)**	**(572 781)**
Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**13 908**	**9 684**
Dotations aux amortissements, dépréciations des écarts d'acquisition		-	(818)
Résultat d'exploitation après amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**13 908**	**8 865**
Charges et produits financiers	7.4	(4 287)	(8 639)
Charges et produits exceptionnels	7.5	(2 121)	5 932
Impôts sur les résultats	7.6	(222)	(1 335)
Résultat net des entités intégrées		**7 278**	**4 824**
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence		(299)	(193)
Résultat net de l'ensemble consolidé		**6 979**	**4 631**
Intérêts minoritaires		1 931	14
Résultat net (part du groupe)		**5 047**	**4 616**
Résultat net par action, en euros	7.7	0,02	0,02
Résultat dilué par action, en euros		0,02	0,02

(1) Hors amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition

1.2- Bilan consolidé

(en milliers d'euros)		31 décembre 2022	31 décembre 2021
ACTIF			
Capital souscrit non appelé		1	0
Immobilisations incorporelles	6.2	60 101	60 760
Dont écart d'acquisition	*6.1.*	*58 324*	*58 324*
Immobilisations corporelles	6.2	19 066	20 896
Immobilisations financières	6.3	1 625	1 761
Actif immobilisé		**80 791**	**83 416**
Stocks et en-cours	6.4	191 394	200 310
Créances clients et comptes rattachés	6.5	554 844	561 064
Autres créances et comptes de régularisation (4)	6.7	148 642	143 826
Valeurs mobilières de placement		700	302
Disponibilités		104 946	88 943
Actif circulant		**1 000 525**	**994 445**
Total Actif		**1 081 316**	**1 077 861**
PASSIF			
Capital [1]	6.8	210 529	210 394
Primes liées au capital [1]	6.8	30 762	30 792
Réserves et résultat consolidés [2]	6.8	(72 800)	(77 371)
Capitaux propres (Part du groupe)	6.8	**168 490**	**163 814**
Autres fonds propres	6.8	2 675	2 834
Intérêts minoritaires	6.8	**4 895**	**3 066**
Provisions	6.9	5 849	4 233
Emprunts et dettes financières	6.10	150 377	209 241
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.11	301 634	213 761
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	6.12	447 397	480 912
Dettes		**899 408**	**903 915**
Total Passif		**1 081 316**	**1 077 861**
(1) De l'entité mère consolidante			
(2) Dont résultat net de l'exercice		5 047	4 616
(3) Détail dans l'analyse de la variation des capitaux propres consolidés (Part du groupe)			
(4) Dont impôts différés actifs	6.6	8 781	8 672
(5) Dont impôts différés passifs	6.6	0	0

1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Résultat net total des entités consolidées	**6 979**	**4 631**
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité:		
- Amortissements, dépréciations et provisions	4 989	6 459
- Variation de l'impôt différé	1	113
- Plus ou moins-values de cessions d'actifs	881	(8 153)
- Quote-part de résultat des sociétés MEE	299	193
Marge brute d'autofinancement	**13 160**	**3 243**
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	**63 997**	**75 608**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	77 **157**	78 **850**
Acquisitions d'immobilisations	(2 559)	(3 797)
Cessions d'immobilisations	1 507	31 955
Réduction des autres immobilisations financières	392	38
Incidence des variations de périmètre	(283)	(6 211)
Variation nette des placements à court terme	**(398)**	**(7)**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**(1 341)**	**21 977**
Émissions d'emprunts	25 044	62 165
Remboursements d'emprunts	(93 449)	(137 786)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(212)	(12 303)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(115)	55
Augmentations / réductions de capital	0	440
Variation nette des concours bancaires	**100**	**(67)**
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**(68 632)**	**(87 496)**
Variation de change sur la trésorerie	(8)	-
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	-	-
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**7 176**	**13 331**
Trésorerie : ouverture	15 207	1 817
Trésorerie : clôture	22 546	15 207

2- Performance financière présentée selon le référentiel du Groupe

2.1- Définition de la performance financière

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux principes comptables français (règlement ANC N°2020-01). Le Groupe procède à des retraitements et présente certains indicateurs complémentaires pour le suivi de sa performance financière. Les indicateurs sont présentés à titre informatif car ils sont utilisés par le Groupe dans le cadre de sa communication financière.

L'impact de ces retraitements est détaillé dans la note 8 de la présente annexe. Pour l'exercice 2022 il s'agit principalement :

a) De la réincorporation du chiffre d'affaires et de la marge réalisés lors des ventes internes d'actifs développés par les entités de l'activité « promotion immobilière » aux entités de l'activité « investissement », éliminés initialement dans le référentiel ANC 2020-01,
b) Des produits et des plus-values de cessions d'actifs immobilisés comptabilisés initialement en résultat exceptionnel.
c) Réintégration du chiffre d'affaires et reclassement en résultat d'exploitation et financier des opérations consolidées par mise en équivalence.

La définition des indicateurs de performance financière utilisés par le Groupe est la suivante :

- Chiffre d'affaires : il comprend (a) l'ensemble des revenus, profits ou produits émanant de l'exploitation ou de la cession des actifs développés et/ou détenus par le Groupe, que ces actifs soient cédés directement ou sous forme de titres, et (b) le chiffre d'affaires généré par les autres activités.

- Marge opérationnelle : elle est égale au chiffre d'affaires, augmentée des variations de juste valeur des immobilisations corporelles détenues, et diminuée des frais directement ou indirectement générés par les actifs cédés.

- EBITDA (Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization) : il se calcule en sommant la marge opérationnelle des autres achats et charges externes, des impôts et taxes, des frais de personnel et des autres produits et charges d'exploitation.

- Résultat d'exploitation : il se calcule en sommant l'EBITDA et les dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations d'exploitation.

2.2- Performance financière consolidée

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022		
	Données selon le règlement ANC 2020-01	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**655 894**	**(2 509)**	**653 385**
Marge brute	74 887	(2 435)	72 451
%marge brute	11,4%	97,0%	11,1%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(280)	299	19
Marge opérationnelle	**74 607**	**(2 136)**	**72 471**
% marge opérationnelle	**11,4%**	**85,1%**	**11,1%**
Autres achats et charges externes	(20 643)	(12)	(20 655)
Impôts et taxes	(1 882)	(6)	(1 888)
Frais de personnel	(35 011)	-	(35 011)
Autres produits et charges	559	-	559
EBITDA	**17 631**	**(2 154)**	**15 477**
% EBITDA	**2,7%**	**85,8%**	**2,4%**
Impacts des dotations aux amortissements	(4 022)	(3)	(4 025)
Résultat d'exploitation	**13 608**	**(2 157)**	**11 451**
Résultat financier	(4 287)	(309)	(4 596)
Résultat courant avant impôt	**9 321**	**(2 466)**	**6 856**
Résultat exceptionnel	(2 121)	689	(1 432)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0	-	0
Impôt sur les sociétés	(222)	0	(222)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**6 979**	**(1 776)**	**5 202**

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021		
	Données selon le règlement ANC 2020-01	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**558 955**	**32 482**	**591 438**
Marge brute	71 143	4 430	75 573
%marge brute	12,7%	13,6%	12,8%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(270)	193	(77)
Marge opérationnelle	**70 873**	**4 623**	**75 496**
% marge opérationnelle	**12,7%**	**14,2%**	**12,8%**
Autres achats et charges externes	(20 843)	1 154	(19 689)
Impôts et taxes	(2 133)	299	(1 834)
Frais de personnel	(32 356)	-	(32 356)
Autres produits et charges	569	-	569
EBITDA	**16 110**	**6 076**	**22 186**
% EBITDA	**2,9%**	**18,7%**	**3,8%**
Impacts des dotations aux amortissements	(6 618)	(3)	(6 621)
Résultat d'exploitation	**9 491**	**6 073**	**15 565**
Résultat financier	(8 639)	1 934	(6 704)
Résultat courant avant impôt	**853**	**8 007**	**8 860**
Résultat exceptionnel	5 932	(9 128)	(3 196)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	(818)	-	(818)
Impôt sur les sociétés	(1 335)	0	(1 335)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**4 631**	**(1 121)**	**3 511**

3- Notes explicatives

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 210 528 K€, dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est principalement détenu par des entités détenues ou gérées par NAXICAP PARTNERS (filiale du Groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

3.1- Note liminaire

En 2022, le groupe QUARTUS a poursuivi sa stratégie de recentrage sur les 3 activités de référence, l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise et de services, ainsi que l'immobilier logistique.

Cette stratégie a été encouragée :

- par la recherche de grands projets multi produit et complexes reposant sur l'ancrage territorial du Groupe ;
- le développement d'opérations répondant à la Raison d'Etre du Groupe et renouant avec des taux de marge de place ;
- l'arbitrage d'un certain nombre d'actifs non stratégiques, permettant ainsi un allègement de l'endettement et une remontée de fonds propres devenant disponible pour le financement de nouvelles opérations de promotion.

L'activité commerciale en immobilier résidentiel a marqué un léger retrait par rapport à l'exercice 2021 mais dans des proportions moindres que la baisse observée au niveau du marché national en résidentiel.

Le prix moyen du logement à l'unité a progressé, traduisant le bon positionnement du groupe en lien avec sa stratégie de création de valeur.

Le développement de nouvelles opérations a progressé de 8% en valeur.

Enfin l'activité Logistique a conservé un niveau élevé de prise de commandes avec 233 M€ de contrats de promotion immobilière et d'actes de vente en l'état en futur d'achèvement signés sur l'exercice.

En 2022, dans le cadre de l'opération BOULOGNE CHATEAUDUN, la rémunération de l'apporteur d'affaire a été comptabilisée en charge constatée d'avance et repris au même rythme que l'avancement du programme.

3.2- Faits marquants de l'exercice

En 2022, le Groupe a poursuivi son activité dans un contexte économique dégradé avec notamment :

- la crise Ukrainienne entrainant tensions et pénuries de l'énergie et des matériaux ;
- la hausse des taux d'intérêt, le renforcement des conditions d'octroi de prêt, et l'inflation venant altérer le pouvoir d'achat.

3.3- Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire, le Tribunal de Commerce de Paris par jugement rendu le 18 janvier 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la société QUARTUS Coliving (838 749 489 RCS Paris).

4- Principes et méthodes comptables

4.1- Référentiel comptable appliqué

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux principes comptables français. A compter du 1er janvier 2021 le Groupe applique les dispositions du nouveau règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés.

Les principales différences entre les règles et méthodes retenues pour l'établissement des comptes consolidés et celles applicables pour l'établissement des comptes annuels concernent les retraitements prescrits par le décret précité :

- Elimination des provisions réglementées,
- Constatation des impôts différés ou payés d'avance,
- Elimination des profits internes,
- Constatation des écarts d'acquisition et d'évaluation,
- Comptabilisation des provisions pour indemnités de départ à la retraite quand celles-ci ne sont pas comptabilisées dans les comptes sociaux,
- Valorisation des en-cours selon la méthode de l'avancement pour les contrats de VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement),
- Retraitements des crédits baux.

Les comptes ont été arrêtés par le Président. Ils sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et le principe de permanence des méthodes comptables a été respecté.

4.2- Base de préparation

Les états financiers sont présentés en millier d'euros, sauf indication différente, et sont arrondis au millier le plus proche.

Les éléments d'actif et de passif, les éléments de charges et de produits compris dans les comptes consolidés sont évalués selon des méthodes homogènes, sauf si les retraitements nécessaires sont d'incidence négligeable sur le patrimoine, la situation financière ou le résultat consolidé. L'établissement des états financiers de la société oblige la Direction à réaliser des estimations et à émettre des hypothèses susceptibles d'avoir un impact sur les montants inscrits dans les comptes. Ces estimations concernent notamment les stocks, les actifs immobilisés, les provisions pour risques et charges et pour dépréciation et les actifs d'impôts différés. Ces estimations sont chiffrées en prenant en considération l'expérience passée, les éléments connus à la clôture des comptes ainsi que des hypothèses raisonnables d'évolution. Les résultats réalisés ultérieurement pourraient donc présenter des différences par rapport à ces estimations.

Les filiales, dans lesquelles la société mère exerce un contrôle exclusif, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Lorsque le Groupe exerce un contrôle conjoint sur une société, celle-ci est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Les sociétés consolidées sont détaillées dans la note 5- Périmètre de consolidation.

Les créances et les dettes, les produits et les charges résultant des transactions intra-groupes sont éliminés lors de la préparation des comptes consolidés. Les pertes intra-groupes sont éliminées de la même façon que les profits intra-groupes.

4.3- Date de clôture

Les comptes retenus pour la consolidation sont les comptes annuels au 31 décembre 2022. L'exercice clos au 31 décembre 2022 est un exercice de 12 mois. Les comptes annuels de toutes les sociétés commencent le 1er janvier et se clôturent le 31 décembre.

Les comptes comparatifs sont les comptes annuels au 31/12/2021 pour le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie.

4.4- Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises

La devise fonctionnelle Groupe est l'euro qui est également retenu comme devise de présentation des comptes consolidés. Au 31 décembre 2022, toutes les filiales (à l'exception ABCD Maroc) ont pour devise de fonctionnement l'euro.

Lorsque les comptes des sociétés étrangères consolidées sont établis dans une devise autre que l'euro, la méthode de conversion retenue est la « méthode du taux de clôture ».

Les états financiers des filiales étrangères sont établis dans leur devise de fonctionnement, c'est-à-dire dans la devise qui est significative de l'activité de la filiale concernée.

La conversion de l'ensemble des actifs et des passifs est effectuée au cours de clôture en vigueur à la date du bilan et la conversion du compte de résultat est effectuée sur la base du cours moyen annuel.

5- Périmètre de consolidation

Les sociétés ci-dessous ont été intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe QUARTUS à leur date d'acquisition.

QUARTUS et les sociétés dans lesquelles elle exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont intégrées globalement.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle conjoint sont intégrées proportionnellement.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Toutes les sociétés dont le pourcentage de contrôle oscille entre 20% et 30% sont mises en équivalence. Toutes celles dont le pourcentage de contrôle varie entre 33% et 50% en présence d'un accord entre les associés sont intégrées proportionnellement. Les autres sociétés sont intégrées globalement.

Des sociétés ont été exclues du périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 pour des raisons suivantes :

- Titres détenus uniquement en vue d'une cession ultérieure ;
- Entreprise d'intérêt négligeable dans le cadre de l'image fidèle
- Les entités en fin de vie déconsolidées dès qu'elles remplissent les critères suivants : programme livré depuis plus d'un an, stock inférieur à 100 K€, Total bilan inférieur à 100 K€, absence de contentieux

Périmètre	Méthode de consolidation	% contrôle à la clôture	% intérêt à la clôture	% intérêt à l'ouverture	Statuts
QUARTUS	IG	100,00%	100,00%	100,00%	Mère
Financiere Apollonis	IG	51,00%	51,00%	51,00%	-
QUARTUS RESIDENTIEL	IG	98,00%	98,00%	98,00%	-
AMPLIA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
Arche en lil	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AUDACIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AURELIA	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
BLUE FACTORY	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BRUYERES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CONCHA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
EMERAUDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
FELICIO	IG	90,00%	88,20%	88,20%	-
GRANDE FILEE	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
HALLE 6	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
I LINK	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ILOT DES FINS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
IRIS	-	-	-	49,00%	Déconsolidée
JULIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
Lil Phare	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
LIL'SEINE	IP	50,00%	48,51%	48,51%	-
MELICEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MOLINARI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NATURA MAREE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NEAUCITE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PARTEM	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
QUAI AUX GRAINS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
R'URBAINES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAULE BLANC	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
TAFFET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
TULLIA	-	-	-	98,00%	Déconsolidée
VAL DE LA PRINCETIERE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX EN PROVENCE - GALICE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
MARSEILLE PEBRE	-	-	-	98,00%	Déconsolidée

MENNECY BOIS CHAPET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
SAINT MAURICE EDOUARD NOCARD	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
VILLEMONBLE CALMETTE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VERNEUIL MALRAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AIX PUYRICARD	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE CANUS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE VERDILLON	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MENNECY ECOLES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX TAMARIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE AUDISIO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES MILLOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
REIMS PONTS DE VESLE	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES TOLLENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LES ATELIERS 130	IG	60,00%	58,80%	58,80%	-
MARCHEPRIME TOURMALINE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHALLANS VILLA MARTEL	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHATENAY SALENGRO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CARRIERES PELLETIER	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOGENT MARRONNIERS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOISY LE SEC RUE DU PARC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
OLONNE NENUPHARS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PESSAC BLAISE	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PIERRE BENITE LIBERATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
RESIDENTIEL 1	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
GAGNY TROIS SŒURS	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
DEUIL CAUCHOIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT LOUVETIERE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
CHAMAILLERES ARBOR ET SENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS COMPTEMPORAIN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COURBEVOIE VERDUN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COLOMBES HENRIETTE SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
GIGNAC FIGUEROLLES SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
SAINT RAPHAEL GRATADIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FLOIRAC EQLO SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIEUSAINT EAU VIVE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT FARGEAU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BUSSY SYCOMORE SY23AB SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
BUSSY SYCOMORE SY29A SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
VENISSIEUX JULES GUESDE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ST PRIEST QOHESION SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BIGANOS A SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VENCE MIRAMAR	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE LECACHE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CREIL CORNET SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT LEU TANNIERES	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE BD DES AMIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CABRIES CALAS SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE CALLELONGUE SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
AIX PUYRICARD 2 SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
MONTSOULT CLOTTINS SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
ACHERES CROIX ROMPUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAUTRON LA PROUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SARTROUVILLE LILLE REPUBLIQUE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT COMBAULT GARE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIMEIL POPPINS SCCV	IG	51,00%	49,98%	98,00%	-
MARSEILLE 7EME	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX FERRINI SNC	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-

PARIS SVDP SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PLESSIS ROBINSON LOT 6 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAPONNAY MYTALIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ANGERS ILOT 27 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MANDE SACROT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PLESSIS ROBINSON PIERGAUD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS CHATEAUDUN SNC	IG	85,00%	83,30%	83,30%	-
MARSEILLE THORIOL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FINANCIERE VICTOIRE SNC	IP	79,20%	77,62%	77,62%	-
VILLENNES - COLLINE DU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CAUDERAN ARES SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SEVRES FOURY SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
GCLB SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ISSY PETIT VERDUN SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VANVES MONTHOLON SCCV	IG	75,00%	73,50%	73,50%	-
VITROLLES FONTSEGUNE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SANNOIS DE GAULLE SCCV	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
ORVAULT LINOT	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
SERRIS DOMAINE DE CLAYE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
RUEIL ZAC LARSENAL A1 SCCV	IG	80,00%	78,40%	0,00%	Entrante
ISSY AS DEVELOPPEMENT SAS	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN SCCV	IP	50,00%	41,65%	0,00%	Entrante
PONTAULT RESIDENTIEL SCI	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
BLR PETOT CHAMBORD SCCV	IG	80,00%	78,39%	0,00%	Entrante
CHAVILLE RESISTANCE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
JOINVILLE EGALITE SCCV	IG	60,00%	58,79%	0,00%	Entrante
NANTES LE MEVEL SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
PORT MARLY BELLEVUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
MEUDON VAUGIRARD SCCV	IG	100,00%	98,00%	0,00%	Entrante
MONTLHERY RUE DE PARIS SCCV	IP	50,00%	49,00%	0,00%	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	IG	99,99%	99,99%	99,99%	-
AITB	IG	60,00%	59,99%	59,99%	-
ABCD DEUTSCHLAND	IG	100,00%	99,99%	99,99%	-
ABCD MAROC	IG	100,00%	99,99%	99,99%	-
QUARTUS TERTIAIRE	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	IP	50,00%	22,50%	22,50%	-
LYON MERIEUX SSCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
AEROPARC T1 SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LE SERAC SCCV	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
ALPHA PARK	IG	60,00%	59,99%	59,99%	-
GRANGE BLANCHE 2	IG	51,00%	49,99%	49,99%	-
SCI Naxicap Tertiaire 1 (QLOG)	IG	35,00%	35,00%	35,00%	-
SCI Naxicap Tertiaire 2 (QTER)	IG	45,00%	45,00%	45,00%	-
BAGNOLET (MEE)	ME	40,00%	14,00%	14,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
SNC LAXAM	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	IG	70,00%	70,00%	70,00%	-
INVEFIMMO	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
LAXOU QUARTUS RÉSIDE ETUDE	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
FISAM NICE SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	ME	17,60%	17,60%	17,60%	-
BOULEVARD DE LA MARNE SCCV	IG	75,00%	52,50%	52,50%	-
WASQUEHAL SNC	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
VIOLETTES CAMBRAI SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
QUARTUS BRIQUETERIE SASU	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
RLPC SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RUE DE LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
GATTIERES DE L'HUBAC SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
CORPUS SCCV	IP	33,33%	33,33%	33,33%	-
VENISSIEUX PARILLY LOT H SCCV	IG	100,00%	70,00%	0,00%	Entrante
BEAUSOLEIL FOCH SCCV	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante

ST TROPEZ ROUSSEL	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
MENTON REQUIER	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
CHAMONIX ROUTE DU BOUCHET	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
LE TECIH POISSONNIERS	IG	100,00%	100,00%	0,00%	Entrante
QUARTUS INVESTISSEMENT	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
DOME PROPERTY A	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ESO HQ²	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
VPARK	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
IMMOBILIERE HQ²	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
ANTLIA	IG	95,50%	93,59%	93,59%	-
PARTHENOPE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DOME PROPERTY B	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
DOME PROPERTY C	IG	-	-	100,00%	TUP en cours d'exercice
QUARTUS BERGERON	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS COLIVING	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ILOT 2B SUD IP	IP	45,00%	44,10%	44,10%	-

Contrôle de fait

1) Un contrôle de fait sur la SCI Naxicap Tertiaire 1 résulte d'une désignation de la société Quartus Logistique en tant que son gérant unique qui a tous pouvoirs pour représenter la société en toutes circonstances, dans la limite de l'objet social et dans le respect des statuts et de l'accord entre les associés. Seule Quartus Logistique pourra se révoquer et désigner un autre gérant.

2) Sur la SCI Naxicap Tertiaire 2 le contrôle de fait est présumé du fait de la détention d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ne détient une fraction supérieure à celle-ci.

3) La prise des décisions collectives de la SNC FINANCIERE VICTOIRE nécessite le consentement de tous les associés participant au contrôle conjoint. Elle est consolidée par intégration proportionnelle.

6- Notes relatives au Bilan consolidé

6.1- Ecarts d'acquisition

La différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition.

Lorsqu'ils sont générés par l'acquisition de sociétés intégrées globalement ou de participations dans des opérations conjointes, les écarts d'acquisition positifs sont portés à l'actif du bilan dans la rubrique « écarts d'acquisition » et les écarts d'acquisition négatifs sont enregistrés immédiatement en résultat.

Par ailleurs, depuis l'homologation du règlement n°2015-07, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, les écarts d'acquisition ne sont plus systématiquement amortis.

Les écarts d'acquisition font l'objet, à chaque clôture annuelle d'un test de dépréciation, consistant à comparer leur valeur nette comptable à leur valeur d'utilité déterminée sur la base d'une méthode de projection des flux futurs de trésorerie actualisés.

A ce titre, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaire de chaque société et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond au taux OAT 10 ans auquel vient s'ajouter une prime de risque spécifique. Le taux d'actualisation retenu est déterminé avant impôt et s'établit au 31 décembre 2022 à 6,66%.

Lorsque la valeur d'utilité s'avère inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation correspondant à la perte de valeur ainsi déterminée est constatée. Celle-ci est définitive : elle ne peut pas être reprise, même en cas de retour à une situation plus favorable.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition	64 500	64 500
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 176)	(6 176)
Valeur nette	58 324	58 324

Les tests de dépréciation réalisés à la clôture 2022 ne font pas apparaitre de valeur d'utilité inférieure à la valeur nette comptable des actifs testés.

6.2- Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires, hors frais d'acquisition et d'emprunt, déduction faite des rabais, remises ou ristournes obtenues) diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité estimée des immobilisations. La méthode d'amortissement retenue est la méthode linéaire et les durées d'utilités estimées sont les suivantes :

- Logiciels : 1 à 8 ans
- Constructions : 10 à 50 ans
- Agencements et aménagements : 2 à 20 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériels et outillages : 5 à 10 ans
- Matériels informatiques 1 à 10 ans
- Mobilier de bureau : 5 à 10 ans

Les actifs immobilisés sont soumis à des tests de dépréciation si des indices de perte de valeur tangibles existent en cours d'exercice ou à la clôture. Une dépréciation est constatée dans le cas où la valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à la valeur comptable.
Les immobilisations incorporelles sont décomposées ci-dessous.

- Variation des immobilisations incorporelles (hors écart d'acquisition) :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	31 décembre 2022
Brut	5 080	615	(47)	5 649
Amortissements - Dépréciations	(2 645)	(1 274)	47	(3 872)
Immobilisations incorporelles nettes	**2 435**	**(659)**	**-**	**1 776**

- Détail des immobilisations incorporelles nettes (hors écart d'acquisition) :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Autres variations	31 décembre 2022
Concessions, brevets et droits similaires	2 025	(749)	475	1 751
Immobilisations incorporelles en cours	410	90	(475)	25
Immobilisations incorporelles nettes	**2 435**	**(659)**	**-**	**1 776**

Les immobilisations corporelles sont détaillées ci-dessous.

- Variation des immobilisations corporelles :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Autres variations	31 décembre 2022
Brut	28 056	1 449	(4 063)	707	26 149
Amortissements - Dépréciations	(7 160)	(2 849)	2 151	774	(7 084)
Immobilisations corporelles nettes	**20 896**	**(1 400)**	**(1 912)**	**1 481**	**19 066**

- Détail des immobilisations corporelles nettes :

Libellé	31 décembre 2021	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Autres variations	31 décembre 2022
Terrains	1 774	2	(361)	88	1 503
Constructions	14 451	(55)	(1 414)	764	13 746
Installations techniques, matériel & outillage	614	(76)	-	-	538
Autres immobilisations corporelles	4 057	(1 271)	(125)	618	3 279
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles nettes	**20 896**	**(1 400)**	**(1 912)**	**1 481**	**19 066**
Dont immobilisations en crédit-bail [1)]	*475*	*(354)*	-	*618*	*738*

[1)] Conformément au nouveau règlement relatif aux comptes consolidés (ANC n°2020-01) appliqué par le Groupe à compter du 1er janvier 2021 des véhicules pris en location-financement assimilables à des contrats de crédit-bail ont été comptabilisés à l'actif en contrepartie de la dette au passif. La valeur nette de ces véhicules a été inscrite dans les autres immobilisations corporelles pour 0,7 M€.

6.3- Immobilisations financières

Elles comprennent principalement des prêts, cautionnements et autres créances, ainsi que des titres de participation non consolidés. Une dépréciation est constituée si leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Cette valeur est comparée en fin de période à la valeur d'usage de ces mêmes titres après prise en compte de la quote-part de capitaux propres correspondant à la participation, des perspectives de rentabilité, de la position sur le marché et, le cas échéant, de leur valeur en bourse.

- Variation des immobilisations financières :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2022
Immobilisations financières brutes	2 636	482	(412)	16	(91)	2 631
Dépréciations des immobilisations financières	(876)	-	(80)	-	(0)	(956)
Immobilisations financières nettes	**1 761**	**482**	**(492)**	**16**	**(91)**	**1 676**

- Détail des immobilisations financières nettes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2022
Titres de participation	505	1	(96)	16	18	444
Titres mis en équivalence	(6)	-	-	-	(107)	(113)
Dépôts et cautionnements versés	1 256	481	(392)	-	(3)	1 342
Autres	6	(0)	(4)	-	-	2
Immobilisations financières nettes	**1 761**	**482**	**(492)**	**16**	**(91)**	**1 676**

6.4- Stocks

Les stocks de nouveaux projets sont évalués au prix de revient et comprennent tous les frais engagés pour les nouveaux projets en cours, ainsi que les frais de développement foncier qui s'y rattachent.

Les stocks résiduels sur les contrats de VEFA et de promotion immobilière, dont les résultats sont enregistrés à l'avancement, correspondent à des travaux effectués sans que la vente du bien soit acquise (signature de l'acte authentique).

A noter que sur l'opération de Reims portant sur plusieurs ilots, la répartition du prix de revient du foncier a été réalisée afin que le taux de marge de chaque ilot soit identique et non au prorata de la surface de plancher.

Les profits internes significatifs éventuels, présents dans les stocks, sont éliminés du résultat consolidé.

Les charges financières sur en-cours bancaires sont incluses dans le coût des stocks.

Les dépenses de communication et publicité sont exclues des stocks et prises en charges sur l'exercice d'exécution de la dépense.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si les probabilités de réalisation sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et travaux en-cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

Au titre de l'activité de marchand de biens, les biens destinés à la revente dans le cadre de l'activité de marchand de biens sont présentés en stock et évalués au prix de revient. Par ailleurs, dans le cadre de l'activité investissement, les biens détenus sont quant à eux enregistrés en immobilisation et amortis selon les règles Groupe.

Au 31 décembre 2022, la variation de stocks est la suivante :

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
Stocks et en-cours	**195 140**	**(3 746)**	**191 394**	**204 545**	**(4 235)**	**200 310**

Au 31 décembre 2022, les stocks et en-cours sont alloués par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	2022.12	2021.12
Développement	51 191	53 553
Aménagement / lotissement	0	11 520
Bâtiment à restructurer	14 483	0
Opérations en cours	115 969	116 935
Réserves foncières	9 508	11 315
Stocks durs	67	6 987
Activités hors promotion	176	0
Stocks et en-cours	**191 394**	**200 310**

6.5- Créances clients

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur valeur nominale. Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus.

Variation des créances clients :

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés	**557 073**	**(2 229)**	**554 844**	**563 702**	**(2 639)**	**561 064**

Créances clients par échéances :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	< 1 an	1 an<<5 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés	**557 073**	**380 253**	**176 819**	

6.6- Impôts courants et différés

Les charges d'impôts (ou produits d'impôts) correspondent au total des impôts courants et des impôts différés figurant dans le compte de résultat.

Les impôts courants correspondent au montant d'impôts déterminé conformément aux règles établies par les autorités fiscales compétentes sur les bénéfices imposables au cours d'un exercice, ainsi qu'aux pénalités reconnues au titre des redressements fiscaux comptabilisés sur l'exercice. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, auquel cas il est directement comptabilisé en capitaux propres.

QUARTUS est tête de groupe d'intégration fiscale depuis le 1er janvier 2017. Ses filles sont les suivantes au 31 décembre 2022 :

Dénomination	Adresse	Forme juridique
QUARTUS RESIDENTIEL	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
NATURA MAREE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC
MOLINARI	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
SAULE BLANC	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
NEAUCITE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
AGUIDA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
AUDACIA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
VAL DE LA PRINCETIERE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
TAFFET	36 rue Jean Nicot 85100 LES SABLES D'OLONNE	SARL
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS INVESTISSEMENT	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS LOGISTIQUE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS TERTIAIRE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
MAISON LAFFITTE FOSSE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC

Les actifs et passifs d'impôts différés sont calculés pour chaque entité, pour les différences temporaires entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Cette dernière dépend des règles fiscales en vigueur dans les pays où le Groupe gère ses activités. Il est également tenu compte des déficits fiscaux et crédits d'impôts reportables.

La valeur des actifs d'impôts différés est revue à chaque clôture annuelle.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est plus probable qu'improbable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures.

Les impôts différés ont été calculés sur la base du taux d'impôt normatif de 25%. Les produits d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux de l'exercice 2022 et aux reports déficitaires constatés au 31 décembre 2022 ont été évalués en fonction des prévisions d'imputation de ces derniers sur les bénéfices futurs imposables de la période 2023-2026.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsque les impôts sont prélevés par la même autorité fiscale et que les autorités fiscales locales l'autorisent.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Autres variations	31 décembre 2022
Impôts différés - actif	8 672	3 945	(85)	(3 748)	8 781
Impôts différés - passif	0	3 860		(3 860)	0
Valeur nette d'impôt différé	**8 672**	**85**	**(85)**	**112**	**8 781**

Au 31 décembre 2022, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Honoraires de commercialisation	(4 444)	(3 481)
Autres décalages temporaires	1597	1606
Marge à l'avancement	(5 194)	(5 650)
Elimination des marges sur stocks	347	935
Elimination des provisions internes	(2 318)	(2 524)
Activation de reports déficitaires	18 755	17 053
Autres retraitements	28	733
Valeur nette par catégorie	**8 781**	**8 672**

6.7- Autres créances et comptes de régularisation

Les autres créances et comptes de régularisation sont comptabilisés à leur valeur nominale. Ils se décomposent par nature au 31 décembre 2022 comme ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Avances et acomptes versés sur commandes	6 719	-	6 719	2 311	-	2 311
Créances fiscales hors IS	79 410	-	79 410	59 705	-	59 705
Etat - Impôt sur les bénéfices	1 185	-	1 185	431	-	431
Impôts différés - actif	8 781	-	8 781	8 672	-	8 672
Comptes courants	37 005	(6 018)	30 987	49 254	(5 551)	43 703
Charges à répartir	231	-	231	411	-	411
Charges constatées d'avance	11 008	-	11 008	14 926	-	14 926
Autres	13 586	(3 265)	10 321	16 281	(2 614)	13 667
Autres créances et comptes de régularisation	**157 925**	**(9 283)**	**148 642**	**151 992**	**(8 165)**	**143 826**

Au 31 décembre 2022, le poste « Comptes courants » est constitué principalement des avances accordées aux sociétés non consolidées ou consolidées en intégration proportionnelle.

6.8- Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Autres fonds propres [1]	Capitaux propres
31 décembre 2020	**208 447**	**32 433**	**(53 337)**	**(28 774)**	**158 769**	**15 207**	**2 868**	**176 844**
Affectation du résultat N-1			(28 774)	28 774				
Distributions versées						(12 182)		(12 182)
Opérations sur capital	1 946	(1 641)	135		440			440
Résultat				4 616	4 616	14		4 631
Variations de périmètre						1		1
Autres mouvements			(12)		(12)	25	(34)	(20)
31 décembre 2021	**210 394**	**30 792**	**(81 987)**	**4 616**	**163 814**	**3 066**	**2 834**	**169 713**
Affectation du résultat N-1			4 616	(4 616)				
Distributions versées			(39)		(39)	(96)		(134)
Opérations sur capital	135	(30)			0			0
Résultat				5 047	5 047	1 931		6 979
Variations de périmètre			(438)		(333)	(7)		(340)
Autres mouvements							(159)	(159)
31 décembre 2022	**210 529**	**30 762**	**(77 847)**	**5 047**	**168 490**	**4 895**	**2 675**	**176 060**

1) 2 675K€ correspond aux subventions d'investissement classées en capitaux propres. La reprise en résultat de ces subventions sera opérée de manière étalée pour respecter le principe de rattachement des charges aux produits.

6.9- Provisions pour risques et charges

Les provisions sont des passifs dont le montant ou l'échéance ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées pour le montant représentant la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

Une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation présente, résultat d'un fait générateur passé, qui entrainera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

Le montant constaté en provision représente la meilleure estimation du risque à la date d'établissement du bilan consolidé. Les provisions sont présentées à leur valeur nominale non actualisée.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Dotation	Reprise	Autres variations	31 décembre 2022
Provisions pour litiges	1 040	187	(457)	(1)	770
Provisions pour pertes sur contrats	1 431	1 472	(685)	-	2 218
Provisions pour pensions et retraites	96	19	(27)	-	88
Autres provisions pour risques et charges	1 665	627	71	409	2 772
Provisions pour risques et charges	**4 233**	**2 305**	**(1 098)**	**408**	**5 849**

Les provisions pour pertes sur contrats sont constatées dès lors qu'il est probable que le résultat estimé à terminaison soit négatif. Le complément de perte non encore réalisée est obtenu par différence entre la perte globale prévisionnelle et la perte déjà réalisée à la clôture de l'exercice. Il est comptabilisé en dépréciation lorsque des coûts déjà réalisés figurent encore à l'actif et en provision pour risques pour le reste de la perte.

Les avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés du Groupe QUARTUS sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. Ces indemnités entrent dans le cadre d'un régime à prestations définies.

La méthode d'évaluation actuarielle retenue est la méthode rétrospective avec salaire de fin de carrière. Les unités de droits pris en compte dans les calculs correspondent aux droits déterminés sur la base de l'ancienneté du salarié à la date de départ à la retraite. L'engagement actualisé ainsi calculé est rapporté à l'ancienneté acquise à la date d'évaluation par le biais du prorata ancienneté acquise / ancienneté totale. L'estimation de la provision prend également en compte l'évolution future de la rémunération.

Les principales hypothèses reposent sur un taux d'actualisation de 0,77 %, un taux de rotation à 25 % et un départ volontaire à 65 ans.

6.10- Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2022
Emprunts obligataires	95 581	-	(80 581)	-	15 000
Emprunts auprès établissements de crédit	36 291	24 114	(11 949)	617	49 074
Dépôts et cautionnements reçus	806	60	(339)	-	527
Intérêts courus sur emprunts	2 674	870	(421)	-	3 123
Concours bancaires (trésorerie passive)	73 889	8 664	100	(0)	82 653
Emprunts et dettes financières	**209 241**	**33 708**	**(93 190)**	**617**	**150 377**
Dont immobilisations en crédit-bail	*483*		*(311)*	*618*	*790*

1) Les contrats de crédit-baux sont comptabilisés chez le preneur, lors de leur date d'effet, à l'actif, en immobilisations, au passif en dettes financières, et pendant la durée du contrat, la charge du loyer est annulée par la constatation de charges financières et le remboursement des dettes financières afférentes.

Conformément au nouveau règlement relatif aux comptes consolidés (ANC n°2020-01) appliqué par le Groupe à compter du 1er janvier 2021 des véhicules pris en location-financement assimilables à des contrats de crédit-bail ont été comptabilisés à l'actif en contrepartie de la dette au passif. La valeur de la dette correspondant à ces contrats au 1er janvier 2021 a été inscrite dans les emprunts auprès établissements de crédit pour 0,7 M€.

Au 31 décembre 2022, les dettes financières liées aux crédit-baux et assimilés s'élèvent à 790 K€.

Les frais d'émission d'emprunt obligataire sont activés et transférés en charges à répartir sur plusieurs exercices en vue de leur étalement par amortissement sur la durée du contrat obligataire. Ils concernent les frais générés par la mise en place de la ligne de crédit

Le Groupe a remboursé sa dette corporate de 43 M€ à échéance juin 2022 et mis en place une nouvelle ligne de financement de 20 M€ à échéance mi 2025 auprès d'un pool bancaire.

- Echéancier des dettes financières

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts obligataires	15 000		15 000				
Emprunts auprès établiss. de crédit	49 074	8 637	7 024	24 242	4 247	788	4 136
Dépôts et cautionnements reçus	527	467					59
Intérêts courus sur emprunts	3 123	3 123					
Concours bancaires (trésorerie passive)	82 400	82 400					
Concours bancaires (dettes)	253	253					
Emprunts et dettes financières	**150 377**	**94 880**	**22 024**	**24 242**	**4 247**	**788**	**4 195**

Dette nette consolidée

La dette nette consolidée résulte de l'agrégation des emprunts et dettes financières, des comptes courants, des disponibilités et des valeurs mobilières.

(en milliers d'euros)	31décembre 2022	31décembre 2021
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(82 316)	(67 063)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	(12 610)	(19 435)
Emprunts obligataires [1] (-)	(18 112)	(56 027)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(36 722)	(43 990)
Comptes courants débiteurs autres (+)	30 725	42 902
Autres emprunts (-)	(475)	(766)
Total endettement sur opérations	(119 509)	(144 378)
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(36 812)	(23 690)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	-	-
Emprunts obligataires (-)	-	(42 220)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(2)	(2 013)
Comptes courants débiteurs autres (+)	262	533
Autres emprunts (-)	(52)	(40)
Total endettement corporate	(36 604)	(67 430)
Trésorerie disponible utilisable par le groupe (+)	28 092	39 366
Trésorerie disponible non utilisable par le groupe (+)	8 757	350
Trésorerie non disponible (+)	68 797	49 529
Dette financière nette	**(50 467)**	**(122 562)**

6.11- Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont enregistrées à leur valeur nominale.

- Variation des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	**301 634**	213 761

- Echéancier des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	< 1 an	1 an<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs - courant	**301 634**	**281 686**	**19 947**	-

6.12- Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent par nature au 31 décembre 2022 comme ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Avances, acomptes reçus sur commandes	145	50
Dettes sociales	8 649	8 742
Dettes fiscales (hors IS)	105 665	98 669
Etat - impôts sur les bénéfices	156	1 222
Impôts différés - passif		0
Comptes courants	37 634	46 270
Produits constatés d'avance	291 143	310 144
Autres	4 005	15 815
Autres dettes et comptes de régularisation	**447 397**	**480 912**

7- Notes relatives au compte de résultat consolidé

7.1- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué de :

- Ventes de lots d'immeubles ;
- Prestations d'ingénierie immobilière ;
- Prestations de services dans l'immobilier (MOE, gérance, location).

Le chiffre d'affaires est indiqué après déduction des escomptes, rabais ou ristournes qui peuvent être accordés aux clients.

Afin d'utiliser les méthodes comptables considérées comme préférentielles dans les comptes consolidés, le Groupe a décidé de comptabiliser les ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que les contrats de promotion immobilière, selon la méthode de l'avancement.

De ce fait, le résultat du projet est enregistré au fur et à mesure d'un taux d'avancement de chaque affaire. Le taux d'avancement est calculé selon la formule suivante : taux d'avancement technique de l'affaire * taux d'avancement commercial.

Le taux d'avancement commercial est calculé selon la formule suivante : chiffre d'affaires acté / chiffre d'affaires total de l'affaire.

Le taux d'avancement technique de l'affaire est apprécié selon deux méthodes distinctes en fonction de la société qui porte les SCCV (Quartus Résidentiel et Quartus Ensemblier Urbain). L'impact de l'application de la méthode d'appréciation de l'avancement technique de Quartus Résidentiel sur les opérations portées par Quartus Ensemblier Urbain aurait un impact de +9.7 M€ en chiffre d'affaires et de +3.4 M€ en résultat d'exploitation.

Les autres projets sont comptabilisés selon les règles de reconnaissance du chiffre d'affaires classiques.

Les contrats de location pour lesquels une partie significative des risques et avantages inhérents à la propriété sont effectivement conservés par le bailleur sont qualifiés de contrat de location simple. Les paiements effectués au titre des contrats de cette nature sont comptabilisés en charges.

7.2- Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Production stockée	(14 639)	20 131
Subventions d'exploitation	228	118
Reprise des dépréciations des actifs circulants	929	1 497
Reprise aux provisions pour risques et charges	1 032	758
Transferts de charges d'exploitation	282	542
Autres produits	315	462
Autres produits d'exploitation	**(11 853)**	**23 509**

7.3- Dotations nettes amortissements, dépréciations et provisions

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Dotation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	**(3 648)**	**(4 607)**
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations incorporelles	(1 274)	(1 039)
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations corporelles	(2 374)	(3 568)
Dotation pour dépréciation des actifs circulants	**(546)**	**(2 203)**
Dotation aux amortissements des charges à répartir	(358)	(579)
Dotations pour dépréciations des actifs circulants	(189)	(1 624)
Dotation aux provisions pour risques et charges	**(2 210)**	**(2 064)**
Dotation aux provisions d'exploitation	(2 191)	(2 031)
Dotation aux provisions engagements de retraite	(19)	(33)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	**(6 405)**	**(8 874)**

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Dotation nette aux amortissements et dépréciations des immobilisations	(3 227)	(4 607)
Dotation nette pour dépréciation des actifs circulants	383	(706)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(1 178)	(1 305)
Impacts des dotations nettes aux amortissements	**(4 022)**	**(6 618)**

7.4- Charges et produits financiers

Le résultat financier de -4 287 K€ comprend principalement les charges d'intérêts de -4 605 K€ liées à l'endettement corporate et sur opérations.

7.5- Charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel comprend :

- Les plus et moins-values issues de la cession des éléments de l'actif immobilisé et en particulier les plus-values de cession des activités de services ;

- Les charges et produits non liés à l'exploitation courante du Groupe et dont l'inscription en résultat d'exploitation serait de nature à fausser la lecture de la performance financière du Groupe, du fait notamment du caractère non reproductible des impacts de l'évènement ou de l'opération dans une fréquence, un volume et un planning identique. En particulier les opérations hors périmètre métier du groupe ont été traitées en exceptionnel.

7.6- Impôt sur le résultat

La charge d'impôt consolidé de -222 K€ est constituée des impôts dus de -221 K€ et de la charge d'impôts différés de -1 K€.

Les impôts différés sont comptabilisés pour les différences temporaires existant à la date de clôture entre les valeurs fiscales et les valeurs comptables des actifs et des passifs du bilan consolidé.

- Preuve d'impôt :

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Résultat des entreprises intégrées	7 278	4 824
Réintégration des amortissements écarts d'acquisition	-	(818)
Impôts sur les bénéfices	(221)	(1225)
Impôts différés	(1)	(113)
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	7 500	6 980
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,0%	26,5%
impôt théorique	(1875)	(1850)
Différences permanentes	595	(3 489)
Déficits non activés	1 124	4 048
Effet taux	(85)	(45)
Impôts	**(241)**	**(1 336)**

Au 31 décembre 2022, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021
Honoraires de commercialisation	(963)	873
Autres décalages temporaires	(6)	(287)
Marge à l'avancement	1734	(1 172)
Elimination des marges sur stocks	(588)	(286)
Elimination des provisions internes	95	206
Activation de reports déficitaires	1702	(492)
Autres retraitements	(1973)	1046
Impôts différés	**(1)**	**(113)**

7.7- Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net (part du groupe) de l'exercice de 5 057 K€ et le nombre d'actions, de 210 528 749, en circulation à la clôture de l'exercice. Soit un résultat par action de 0,02 €.

8- Passage du référentiel comptable (règlement ANC 2020-01) au référentiel de gestion du Groupe

Estimant ce référentiel partiellement adapté à son secteur d'activité, le Groupe procède à des retraitements pour le suivi de sa performance financière. Les indicateurs sont indiqués à titre informatif car utilisés par le Groupe dans le cadre de sa communication financière. Ces retraitements portent sur les éléments suivants :

- Cession de l'activité « promotion » à l'activité « investissement » : réintégration en chiffre d'affaires et en marge de l'impact des cessions internes d'actifs développés par les entités de l'activité « promotion immobilière » aux entités de l'activité « investissement », opérations éliminées initialement dans le référentiel 2020-01 ;

- Cession d'actifs détenus en immobilisations : reclassement en résultat d'exploitation des plus-values de cession d'actifs immobilisés. Il s'agit principalement de cessions d'immeubles comptabilisés à l'origine en immobilisations ou de la cession directe de véhicules juridiques détenant les actifs immobiliers, opérations comptabilisées initialement dans le résultat exceptionnel en référentiel 2020-01 ;

- Actifs développés sous forme de sociétés en participation : réintégration du chiffre d'affaires et reclassement en résultat d'exploitation de la marge des opérations développées dans le cadre de Sociétés en Participation, opérations initialement comptabilisées en « opérations faites en commun » dans le cadre du référentiel 2020-01 ;

- Frais de développement : reclassement en marge des frais de développement engagés par le groupe rattachables directement ou indirectement aux actifs immobiliers cédés ;

- Autres frais directs affectables aux opérations cédées : reclassement en marge des frais directement rattachables à des actifs immobiliers cédés, frais initialement comptabilisés en autres achats et charges externes dans le référentiel 2020-01

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022					
(en milliers d'euros)	Données selon le règlement ANC 2020-01	Cessions "Business Unit" promotion à "Business Unit" foncière	Cession d'actifs détenus en immobilisations	Actifs développés sous forme de SEP et MEE	Total retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**655 894**	**(3 971)**	**1 450**	**12**	**(2 509)**	**653 385**
Marge brute	74 887	(2 431)	(31)	27	(2 435)	72 451
% marge brute	11,4%	61,2%	-2,1%	223,5%	97,0%	11,1%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(280)			299	299	19
Marge opérationnelle	**74 607**	**(2 431)**	**(31)**	**326**	**(2 136)**	**72 471**
% marge opérationnelle	**11,4%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2718,1%**	**85,1%**	**11,1%**
Autres achats et charges externes	(20 643)		0	(12)	(12)	(20 655)
Impôts et taxes	(1 882)		0	(6)	(6)	(1 888)
Frais de personnel	(35 011)				0	(35 011)
Autres produits et charges	559				0	559
EBITDA	**17 631**	**(2 431)**	**(31)**	**308**	**(2 154)**	**15 477**
% EBITDA	**2,7%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2568,5%**	**85,8%**	**2,4%**
Impacts des dotations aux amortissements	(4 022)	(3)			(3)	(4 025)
Résultat d'exploitation	**13 608**	**(2 434)**	**(31)**	**308**	**(2 157)**	**11 451**
Résultat financier	(4 287)		0	(309)	(309)	(4 596)
Résultat courant avant impôt	**9 321**	**(2 434)**	**(31)**	**(0)**	**(2 466)**	**6 856**
Résultat exceptionnel	(2 121)	658	31		689	(1 432)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0				0	0
Impôt sur les sociétés	(222)				0	(222)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**6 979**	**(1 776)**	**0**	**(0)**	**(1 776)**	**5 202**

(en milliers d'euros)	Données selon le règlement ANC 2020-01	Cessions "Business Unit" promotion à "Business Unit" foncière	Cession d'actifs détenus en immobilisations	Actifs développés sous forme de SEP et VEE	Total retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021					
Chiffre d'affaires	**558 955**	**461**	**31 928**	**94**	**32 482**	**591 438**
Marge brute	71 143	(1 117)	5 536	11	4 430	75 573
% marge brute	12,7%	-242,6%	17,3%	11,8%	13,6%	12,8%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(270)			193	193	(77)
Marge opérationnelle	**70 873**	**(1 117)**	**5 536**	**204**	**4 623**	**75 496**
% marge opérationnelle	**12,7%**	**-242,6%**	**17,3%**	**217,2%**	**14,2%**	**12,8%**
Autres achats et charges externes	(20 843)		1 165	(11)	1 154	(19 689)
Impôts et taxes	(2 133)		302	(3)	299	(1 834)
Frais de personnel	(32 356)				0	(32 356)
Autres produits et charges	569				0	569
EBITDA	**16 110**	**(1 117)**	**7 003**	**191**	**6 076**	**22 186**
% EBITDA	**2,9%**	**-242,6%**	**21,9%**	**202,9%**	**18,7%**	**3,8%**
Impacts des dotations aux amortissements	(6 618)	(3)			(3)	(6 621)
Résultat d'exploitation	**9 491**	**(1 121)**	**7 003**	**191**	**6 073**	**15 565**
Résultat financier	(8 639)		2 125	(191)	1 934	(6 704)
Résultat courant avant impôt	**853**	**(1 121)**	**9 128**	**0**	**8 007**	**8 860**
Résultat exceptionnel	5 932		(9 128)		(9 128)	(3 196)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	(818)				0	(818)
Impôt sur les sociétés	(1 335)				0	(1 335)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**4 631**	**(1 121)**	**0**	**0**	**(1 121)**	**3 511**

9- Informations sectorielles

9.1- Définition sectorielle

Le règlement ANC 2020-01 impose la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes (activité et zone géographique) par rapport à l'activité de l'entreprise.

Le chiffre d'affaires du Groupe QUARTUS porte sur trois types d'activités :

- La promotion immobilière, qui regroupe les entités développant des opérations immobilières vendus sous forme de Vente en l'Etat d'achèvement, des prestations réalisées sous forme de contrat de promotion immobilière ou d'entreprise générale et des achats d'actifs dans une perspectives de revendre ;

- L'investissement, qui regroupe les entités qui acquièrent des biens immobiliers, dans une perspective de détention à moyen et long terme, dans la perspective de les exploiter ;

- Holding & autres, qui regroupe les activités d'exploitation et de services internes ou externes du Groupe.

9.2- Données sectorielles

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022						
(en milliers d'euros)	Quartus Residentiel	Quartus Logistique et Tertiaire	Quartus Ensemble et Urbain	Total Business Unit Promotion	Total Business Unit Investissement	Total Business Unit Holding et autres	TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	229 395	330 926	81 144	641 464	14 554	(124)	655 894
Retraitements	(3 971)	12	0	(3 959)	1 450	0	(2 509)
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**225 424**	**330 938**	**81 144**	**637 505**	**16 004**	**(124)**	**653 385**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	34 440	30 046	7 352	71 838	2 832	(63)	74 607
% marge brute	15,0%	9,1%	9,1%	11,2%	19,5%	50,7%	11,4%
Retraitements	(2 431)	326	0	(2 105)	(31)	0	(2 136)
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**32 009**	**30 372**	**7 352**	**69 733**	**2 801**	**(63)**	**72 471**
% marge opérationnelle gestion	**14,2%**	**9,2%**	**9,1%**	**10,9%**	**17,5%**	**50,7%**	**11,1%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	(2 346)	17 482	3 576	18 712	644	(1 725)	17 631
% EBITDA	-1,0%	5,3%	4,4%	2,9%	4,4%	1385,8%	2,7%
Retraitements	(2 431)	308	0	(2 123)	(31)	0	(2 154)
EBITDA (référentiel du Groupe)	**(4 777)**	**17 791**	**3 576**	**16 589**	**613**	**(1 725)**	**15 477**
% EBITDA gestion	**-2,1%**	**5,4%**	**4,4%**	**2,6%**	**3,8%**	**1385,8%**	**2,4%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(5 371)	14 738	(2 618)	6 748	(23)	253	6 979
Retraitements	(1 776)	(0)	0	(1 776)	0	0	(1 776)
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(7 147)**	**14 737**	**(2 618)**	**4 972**	**(23)**	**253**	**5 202**
Effectif moyen au 31/12/2022	162	41	13	216	0	54	270

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2021						
	Quartus Résidentiel	Quartus Logistique et Tertiaire	Quartus Ensemble Urbain	Total Business Unit Promotion	Total Business Unit Investissement	Total Business Unit Holding et Autres	TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	252 897	234 590	67 635	555 123	2 135	1 698	558 955
Retraitements	461	16	78	554	31 888	40	32 482
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**253 357**	**234 607**	**67 713**	**555 677**	**34 022**	**1 738**	**591 438**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	36 332	24 447	6 452	67 231	2 135	1 507	70 873
% marge brute	**14,4%**	**10,4%**	**9,5%**	**12,1%**	**100,0%**	**88,8%**	**12,7%**
Retraitements	(778)	204	0	(574)	4 840	357	4 623
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**35 554**	**24 651**	**6 452**	**66 657**	**6 975**	**1 864**	**75 496**
% marge opérationnelle gestion	**14,0%**	**10,5%**	**9,5%**	**12,0%**	**20,5%**	**107,2%**	**12,8%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	3 636	12 937	1 176	17 750	469	(2 109)	16 110
% EBITDA	**1,4%**	**5,5%**	**1,7%**	**3,2%**	**21,9%**	**-124,2%**	**2,9%**
Retraitements	44	191	0	234	5 485	357	6 076
EBITDA (référentiel du Groupe)	**3 680**	**13 128**	**1 176**	**17 985**	**5 954**	**(1 752)**	**22 186**
% EBITDA gestion	**1,5%**	**5,6%**	**1,7%**	**3,2%**	**17,5%**	**-100,8%**	**3,8%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(5 462)	11 257	(3 710)	2 084	3 899	(1 352)	4 631
Retraitements	41	(0)	0	41	(1 161)		(1 121)
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(5 422)**	**11 257**	**(3 710)**	**2 125**	**2 738**	**(1 352)**	**3 511**
Effectif moyen au 31/12/2021	147	42	20	209	0	41	249

10- Informations complémentaires

10.1- Effectif

Au 31 décembre 2022, les effectifs des sociétés du Groupe sont répartis par catégorie cadre et non cadre ci-dessous.

	2022	2021
Cadres	224	206
Non cadres	46	43
Effectif moyen total	**270**	**249**

	2022	2021
QUARTUS	54	41
QUARTUS RESIDENTIEL	162	147
QUARTUS LOGISTIQUE	36	32
QUARTUS TERTIAIRE	5	10
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	3	10
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	8	8
INVEFIMMO	2	2
Effectif moyen total	**270**	**249**

10.2- Engagements hors bilan

Engagements hors bilan liés au financement du groupe

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, les différentes entités du Groupe sont amenées à mettre en place des garanties par lesquelles des tiers garants, assureurs ou organismes bancaires, prennent l'engagement, auprès de tiers de leur verser une somme convenue dans l'hypothèse où le Groupe serait défaillant.

Au 31 décembre 2022, les emprunts et dettes financières garantis par des suretés réelles s'élèvent à 109,9 M€.

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements donnés

Les principales garanties concernées sont :

- Les garanties financières d'achèvement (GFA), par lesquelles les garants prennent l'engagement, auprès des acquéreurs des opérations immobilières développées par le Groupe dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement, de mettre en place les moyens financiers nécessaires à l'achèvement du programme immobilier. Ces garanties financières d'achèvement peuvent être émises par un établissement bancaire ou maison mère.

- Les cautions d'indemnités d'immobilisation par lesquelles les garants se portent caution auprès des futurs vendeurs de l'indemnité d'immobilisation d'un foncier prévue dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique.

- Les garanties maison mère d'exécution de toutes les charges et conditions pouvant être dues aux bailleurs dans le cadre des prises à bail, incluses dans les autres garanties.

(en milliers d'euros)	2022	2021
GFA bancaires	(409 114)	(292 018)
GFA Corporate	(62 176)	-
GAPD	(15 585)	(12 083)
Caution d'indemnités d'immobilisations	(11 930)	(10 116)
Autres garanties	(65 553)	(39 531)
Total	**(564 357)**	**(353 748)**

Engagements réciproques :

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Dans le cadre de la maîtrise foncière de ses futures opérations, le Groupe est amené à signer des promesses par lesquelles le propriétaire d'un foncier s'engage à vendre son terrain au Groupe. En contrepartie, le Groupe peut verser ou faire cautionner des indemnités d'immobilisations ou peut signer des clauses pénales. Ces indemnités seront acquises aux propriétaires, sous certaines conditions, si l'opération ne se réalise pas.
- Dans le cadre de la commercialisation de ses opérations de promotion, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients. En contrepartie de l'engagement pris par le Groupe, les clients peuvent verser des indemnités d'immobilisation ou signer des clauses pénales. Ces indemnités seront acquises au Groupe, sous certaines conditions, si l'opération ne se réalise pas.

Contrat Europ Equipement :

Le protocole signé avec un partenaire en 2019 dans le cadre d'un litige commercial a fait l'objet d'un avenant en 2022 prorogeant la date d'engagement initiale jusqu'au 31 décembre 2023.

Ce protocole porte sur un engagement futur d'apport de projets générant au minimum une marge de 4,8 M€ ou à défaut pouvant donner lieu à une indemnisation d'un montant maximum de 4,8 M€.

10.3- Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	2022	2021
Honoraires des commissaires aux comptes	**(375)**	**(328)**

10.4- Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.