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-S)

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 61569

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

Sous le N° 06 A569

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 29 JUIN 2023

Début de l'extrait
[...]

DEUXIEME DECISION
Affectation du résultat

Les Associés, approuvant la proposition du Président, décident d'affecter le bénéfice net de l'exercice s'élevant à 6.025.674,32 € comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit	**6.025.674,32 €**
- au compte « Réserve spéciale constituée en application de l'article 238 bis AB du CGI »	18.130 €*
- au compte « Report à nouveau »	6.007.544,32 €

ce qui a pour effet de porter le compte « Report à nouveau » à un solde débiteur de 26.716.925,71 €.

** 7.050 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et 11.080 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.*

Les Associés rappellent, en outre, qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

(...)

CINQUIEME DECISION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les Associés, après avoir pris connaissance des rapports du Président et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuvent les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils leur ont été présentés se soldant par un résultat net de l'ensemble consolidé de 6.979 K€ et un résultat net part Groupe de 5.047 K€, ainsi que les opérations traduites et retracées dans ces comptes et ces rapports.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

(...)

SEPTIEME DECISION

Renouvellement des mandats des sociétés RSM OUEST et AA ARVERNE AUDIT en qualité de Commissaires aux comptes titulaires et non-renouvellement des mandats de Monsieur Jean-Michel GRIMONPREZ et de la société MBA VICHY en qualité de Commissaires aux comptes suppléants

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président,

i. constatent que les mandats des sociétés RSM OUEST et AA ARVERNE AUDIT en qualité de Commissaires aux comptes titulaires et de Monsieur Jean-Michel GRIMONPREZ et de la société MBA VICHY en qualité de Commissaires aux comptes suppléants de la Société arrivent à échéance ce jour à l'issue des présentes décisions ; et

ii. décident de :

   a. renouveler les mandats des sociétés RSM OUEST et AA ARVERNE AUDIT en qualité de Commissaires aux comptes titulaires de la Société pour une durée de six (6) exercices prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2028 ; et

   b. ne pas renouveler les mandats de Monsieur Jean-Michel GRIMONPREZ et de la société MBA VICHY en qualité de Commissaires aux comptes suppléants de la Société.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

HUITIEME DECISION

Pouvoirs pour les formalités.

Les Associés donnent tous pouvoirs au Président ou à tout porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

[...]
Fin de l'extrait

Pour extrait certifié Conforme
Le Président
Monsieur Emmanuel LAUNIAU



SAS QUARTUS

Société par actions simplifiée au capital de 210 528 748,90 euros
1-5 rue Paul Cézanne
75008 PARIS
RCS Paris 821 143 039

Etats Financiers au 31 Décembre 2022

Sommaire

BILAN

Bilan actif 1
Bilan passif 2

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en liste) 3
Compte de résultat (suite) 4

ANNEXES

Règles et méthodes comptables 5
Immobilisations 8
Amortissements 9
Provisions 10
Créances et dettes 11
Produits à recevoir 12
Charges à payer 13
Entreprises liées et participations 14
Ventilation du chiffre d'affaires 15
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices 16
Variations des capitaux propres 17
Engagements financiers 18
Accroissement et allègement de la dette d'impôt 19
Rémunération des dirigeants 20
Honoraires des commissaires aux comptes 21
Tableau des filiales et participations 22

DETAIL DES COMPTES

Détail des comptes 23

Bilan

BILAN ACTIF

	2022			2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 085 794,14	2 836 443,79	1 249 350,35	1 815 303,53
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	*4 085 794,14*	*2 836 443,79*	*1 249 350,35*	*1 815 303,53*
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	6 266 424,00	3 886 205,19	2 380 218,81	3 277 032,84
Immobilisations en cours	10 000,00		10 000,00	51 359,50
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	*6 276 424,00*	*3 886 205,19*	*2 390 218,81*	*3 328 392,34*
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	89 728 727,55	652 722,97	89 076 004,58	89 259 823,58
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	885 530,56		885 530,56	837 691,04
Total immobilisations financières	*90 614 258,11*	*652 722,97*	*89 961 535,14*	*90 097 514,62*
ACTIF IMMOBILISE	**100 976 476,25**	**7 375 371,95**	**93 601 104,30**	**95 241 210,49**
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Créances (3)				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	30 880 941,76	1 045 969,50	29 834 972,26	20 533 456,94
Autres créances	190 342 513,19	9 416 271,27	180 926 241,92	191 341 484,52
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	*221 223 454,95*	*10 462 240,77*	*210 761 214,18*	*211 874 941,46*
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	700 093,00		700 093,00	302 162,05
Disponibilités	1 471 008,06		1 471 008,06	2 771 843,15
Total disponibilités et divers	*2 171 101,06*		*2 171 101,06*	*3 074 005,20*
Charges constatées d'avance	1 251 822,02		1 251 822,02	1 246 633,47
ACTIF CIRCULANT	**224 646 378,03**	**10 462 240,77**	**214 184 137,26**	**216 195 580,13**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	146 644,99		146 644,99	199 392,85
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**325 769 499,27**	**17 837 612,72**	**307 931 886,55**	**311 636 183,47**

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont part à plus d'un an

© Invoke - Tableau annexe

BILAN PASSIF

			2022	2021
Capital social ou individuel	Dont versé :	210 528 748,90	210 528 748,90	210 393 748,90
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			30 761 540,01	30 791 540,01
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées			30 000,00	135 000,00
Autres réserves			7 050,00	7 050,00
Report à nouveau			(32 724 470,03)	(40 164 393,52)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**6 025 674,32**	**7 439 923,49**
		Total situation nette	*214 628 543,20*	*208 602 868,88*
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				20 158,06
		CAPITAUX PROPRES	**214 628 543,20**	**208 623 026,94**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			455 000,00	405 000,00
Provisions pour charges				
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**455 000,00**	**405 000,00**
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				42 220 000,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			36 275 579,01	23 680 000,00
Emprunts et dettes financières divers			46 294 557,58	25 177 583,28
		Total dettes financières	*82 570 136,59*	*91 077 583,28*
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			2 852 752,95	3 354 895,61
Dettes fiscales et sociales			7 370 704,55	8 099 266,66
		Total dettes d'exploitation	*10 223 457,50*	*11 454 162,27*
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			54 749,26	67 337,78
Autres dettes				9 073,20
		Total dettes diverses	*54 749,26*	*76 410,98*
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
		DETTES	**92 848 343,35**	**102 608 156,53**
Ecarts de conversion passif				
		TOTAL GENERAL	**307 931 886,55**	**311 636 183,47**

© Invoke - Tableau annexe

Compte de Résultat

COMPTE DE RESULTAT

	2022			2021
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	20 211 923,34		20 211 923,34	15 951 988,52
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**20 211 923,34**		**20 211 923,34**	**15 951 988,52**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			8 000,00	14 666,60
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			33 416,69	9 771,35
Autres produits (1) (11)			5 684,13	7 259,21
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			**20 259 024,16**	**15 983 685,68**
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			13 420 814,43	11 470 494,11
Total charges externes			*13 420 814,43*	*11 470 494,11*
Impôts, taxes et versements assimilés			**451 637,11**	**431 383,19**
Charges de personnel				
Salaires et traitements			5 610 726,56	3 968 870,14
Charges sociales (10)			2 519 603,49	2 752 804,18
Total charges de personnel			*8 130 330,05*	*6 721 674,32*
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 240 097,61	2 229 866,37
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Total dotations d'exploitation			*2 240 097,61*	*2 229 866,37*
Autres charges (12)			100 177,47	258 952,20
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			**24 343 056,67**	**21 112 370,19**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**(4 084 032,51)**	**(5 128 684,51)**
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			7 890,49	436 860,57
Perte supportée ou bénéfice transféré			455 870,17	8 424,38
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)			10 913 027,64	15 395 596,20
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			70 060,31	86 681,21
Reprises sur provisions et transferts de charges			192 962,85	87 000,00
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			**11 176 050,80**	**15 569 277,41**
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions			80 000,00	
Intérêts et charges assimilées (6)			2 672 005,09	3 694 478,87
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			12 336,45	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			**2 764 341,54**	**3 694 478,87**
RESULTAT FINANCIER			**8 411 709,26**	**11 874 798,54**
RESULTAT COURANT			**3 879 697,07**	**7 174 550,22**

© Invoke - Tableau annexe

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2022	2021
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	153 173,57	4 748,41
Produits exceptionnels sur opérations en capital	57 347,43	116 434,90
Reprises sur provisions et transferts de charges	159 312,89	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	**369 833,89**	**121 183,31**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	229 957,93	223 557,69
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	16 000,00	1 091 662,60
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 291 180,71	1 018 512,75
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**1 537 138,64**	**2 333 733,04**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(1 167 304,75)**	**(2 212 549,73)**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(3 313 282,00)	(2 477 923,00)
TOTAL DES PRODUITS	**31 812 799,34**	**32 111 006,97**
TOTAL DES CHARGES	**25 787 125,02**	**24 671 083,48**
BENEFICE ou PERTE	**6 025 674,32**	**7 439 923,49**

(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme
(2) Dont produits de locations immobilières
(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
(3) Dont crédit-bail mobilier
(3) Dont crédit-bail immobilier
(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs
(5) Dont produits concernant les entreprises liées
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées
(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général
(6 ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes
(6 ter) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles
(9) Dont transferts de charges 30 710,15
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)

© Invoke - Tableau annexe

ANNEXES

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

et conformément au règlement de l'ANC N°2016-07, homologué par arrêté du 26/12/2016..

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

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

Logiciels informatiques	**de 01 à 05 ans**
Agencements des constructions	**de 07 à 10 ans**
Agencements, aménagements, installations	**de 07 à 10 ans**
Matériel de bureau et informatique	**de 03 à 05 ans**
Mobilier	**de 05 à 10 ans**

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

PROVISIONS POUR RIQUES ET CHARGES

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

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

CREANCES ET DETTES

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

INTEGRATION FISCALE

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

AGUIDA
AUDACIA
MAISON LAFITTE FOSSE
MOLINARI
NATURA MAREE
NEAUCITE
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN
QUARTUS INVESTISSEMENT
QUARTUS LOGISTIQUE
QUARTUS RESIDENTIEL
QUARTUS TERTIAIRE
SAULE BLANC
TAFFET
VAL DE LA PRINCETIERE

Les caractéristiques du régime de l'intégration fiscale sont les suivantes :

Les charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisées dans les filiales de QUARTUS comme en l'absence d'intégration fiscale. La société mère enregistre le solde d'impôt pas rapport au résultat d'ensemble.
La créance fiscale d'impôt sur les sociétés comptabilisée est de 3 379 810 € et correspondant à une contribution à l'impôt reçue des filles bénéficiaires
Si la société QUARTUS était imposée séparément, elle aurait dégagé une perte fiscale de 2 502 305 €.

ENGAGEMENTS DE RETRAITE

La société ne comptabilise pas la provision pour indemnité de départ en retraite.
Ses engagements au 31 décembre 2022 sont estimés à 12 095 €, charges patronales comprises.
Les engagements de retraite sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées.
Les principales hypothèses sont :

- Taux d'actualisation : 0.77 %
- Départ volontaire à 65 ans

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel dégagé au 31 décembre 2022 est un perte de 666 931 €. Il est principalement constitué :

- des cessions de titres de participation
- des dépréciations de créances
- mise au rebut d'immobilisations incorporelles

COMPTES CONSOLIDES

La société QUARTUS SAS est la société mère consolidante du groupe qu'elle a constitué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

CHANGEMENT DE METHODE

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDÈLE

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 210 528 748,90 €, dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est détenu par NAXICAP PARTNERS (filiale du groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

QUARTUS a cédé au cours de l'exercice 2022 :

- le 22 avril 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **CARPINUS** (798 020 616 RCS Clermont-Ferrand) ;
- le 14 juin 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **BOISSEAUX LOGISTIQUE 2** (851 498 774 RCS Paris) ;
- le 14 juin 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **LE SERAC** (848 957 478 RCS Paris) ;
- le 26 juillet 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **ACTYS PARK** (493 555 858 RCS Clermont-Ferrand) ;
- le 10 novembre 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **DOME PROPERTY B** (827 536 301 RCS Paris) ;
- le 10 novembre 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **DOME PROPERTY C** (827 536 350 RCS Paris) ;

QUARTUS a acquis le 18 novembre 2022, les titres détenus par Quartus Investissement de la société **IMMOBILIERE HQ2** qui a ensuite été tupée le 31 décembre 2022 (532 268 661 R.C.S.Paris)et absorbée par Quartus.

QUARTUS détient des titres de société en cours de liquidation judiciaire:

- La Conciergerie - Labo de Quartier (793 619 594 RCS) en cours de liquidation depuis le 8 juin 2022,

- Quartus Coliving (838 749 489 RCS) en cours de liquidation depuis le 15 décembre 2020,

- First Personal Xperience (828 298 547 RCS) en cours de liquidation depuis le 3 septembre 2020.

QUARTUS a eu deux augmentations de capital au cours de l'exercice :

- Une première augmentation de capital de 112 500 euros en date du 28 avril 2022, portant le capital de 210.393.749,33 euros à 210.506.249,33 euros, prélevé sur un compte de réserve spécial, par émission d'actions gratuites par QUARTUS.

- Une seconde augmentation de capital d'un montant de 22.500 euros en date du 22 décembre 2022 portant le capital de 210.506.249,33 euros à 210.528.748,33 euros, prélevé sur un compte de réserve spécial, par émission d'actions gratuites par QUARTUS.

QUARTUS 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.

QUARTUS a conclu une convention d'abandon de créance le 27 décembre 2022 avec la société ICONIK (439 293 580 RCS) portant sur l'abandon d'une créance de 96 863,19 €.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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).

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2022	Augmentations	
		Réévaluations courant 2022	Acquisitions courant 2022
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 711 411,80		380 321,00
Total immobilisations incorporelles	**3 711 411,80**		**380 321,00**
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Constructions sur sol propre			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers	4 280 635,05		453 545,83
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	2 179 944,17		143 780,22
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	51 359,50		
Avances et acomptes			
Total immobilisations corporelles	**6 511 938,72**		**597 326,05**
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	89 832 546,55		15,00
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	837 691,04		180 501,21
Total immobilisations financières	**90 670 237,59**		**180 516,21**
TOTAL GENERAL	**100 893 588,11**		**1 158 163,26**

	Diminutions		Valeur brute fin 2022	Valeur d'origine
	Virements courant 2022	Cessions courant 2022		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(41 359,50)	47 298,16	4 085 794,14	
Total immobilisations incorporelles	**(41 359,50)**	**47 298,16**	**4 085 794,14**	
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers		716 650,94	4 017 529,94	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		74 830,33	2 248 894,06	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	41 359,50		10 000,00	
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	**41 359,50**	**791 481,27**	**6 276 424,00**	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		103 834,00	89 728 727,55	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		132 661,69	885 530,56	
Total immobilisations financières		**236 495,69**	**90 614 258,11**	
TOTAL GENERAL		**1 075 275,12**	**100 976 476,25**	

© Invoke - Tableau annexe

AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant début 2022	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2022
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 896 108,27	987 633,68	47 298,16	2 836 443,79
Total immobilisations incorporelles	**1 896 108,27**	**987 633,68**	**47 298,16**	**2 836 443,79**
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et aménagmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén. divers	1 822 127,32	1 117 725,42	716 650,94	2 223 201,80
- Matériel de transport	2 347,43		2 347,43	
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 359 071,63	378 762,10	74 830,34	1 663 003,39
- Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	**3 183 546,38**	**1 496 487,52**	**793 828,71**	**3 886 205,19**
TOTAL GENERAL	**5 079 654,65**	**2 484 121,20**	**841 126,87**	**6 722 648,98**

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortisse-ments à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissements							
Autres immobilisations incorporelles							
Total immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Constructions sur sol propre							
- Constructions sur sol d'autrui							
- Inst gén., agcemnts et aménagmt des const.							
Inst techniques, matériels et outillages							
Autres immobilisations corporelles							
- Inst gén., agcemnt et aménagmt divers							
- Matériel de transport							
- Matériel de bureau et informatique mobilier							
- Emballages récupérables et divers							
Total immobilisations corporelles							
Frais d'acquisition de titres de participations	2 564,89			22 722,95			
TOTAL GENERAL	**2 564,89**			**22 722,95**			
TOTAL GENERAL non ventilé			**2 564,89**			**22 722,95**	**(20 158,06)**

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2022	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2022
Frais d'émission d'emprunt à étaler	199 392,85	178 000,00	230 747,86	146 644,99
Primes de remboursement des obligations				

© Invoke - Tableau annexe

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Utilisées au cours de l'ex	Diminutions : Non Utilisées au cours de l'ex	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à la fin 2022
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	20 158,06	2 564,89			22 722,95	
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	**20 158,06**	**2 564,89**			**22 722,95**	
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges	405 000,00	50 000,00				455 000,00
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Sous total provisions pour risques	*405 000,00*	*50 000,00*				*455 000,00*
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
Sous total provisions pour charges						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**405 000,00**	**50 000,00**				**455 000,00**
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	572 722,97	80 000,00				652 722,97
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	1 048 676,04				2 706,54	1 045 969,50
Autres provisions dépréciations	8 981 979,68	763 844,38			329 552,79	9 416 271,27
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	**10 603 378,69**	**843 844,38**			**332 259,33**	**11 114 963,74**
TOTAL GENERAL	**11 028 536,75**	**896 409,27**			**354 982,28**	**11 569 963,74**
Dont dotations et reprises d'exploitation					2 706,54	
Dont dotations et reprises financières		80 000,00			192 962,85	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		816 409,27			159 312,89	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

© Invoke - Tableau annexe

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières	885 530,56		885 530,56	837 691,04
Total actif immobilisé	*885 530,56*		*885 530,56*	*837 691,04*
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	30 880 941,76	30 880 941,76		21 582 132,98
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 030,40	8 030,40		1 737,50
Impôts sur les bénéfices	1 014 702,00	1 014 702,00		
Taxe sur la valeur ajoutée	401 308,74	401 308,74		558 022,35
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers	36 191,96	36 191,96		
Groupe et associés (2)	186 395 848,10	186 395 848,10		197 480 240,11
Débiteurs divers	2 486 431,99	2 486 431,99		2 577 268,85
Total actif circulant	*221 223 454,95*	*221 223 454,95*		*222 199 401,79*
Charges constatées d'avance	1 251 822,02	1 251 822,02		1 246 633,47
TOTAL DES CREANCES	**223 360 807,53**	**222 475 276,97**	**885 530,56**	**224 283 726,30**

(1) Prêts accordés en cours d'exercice	
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice	
(2) Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					42 220 000,00
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					23 680 000,00
- à + de un an	36 275 579,01	5 895 181,98	30 380 397,03		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	51 864,37			51 864,37	40 196,25
Fournisseurs et comptes rattachés	2 852 752,95	2 852 752,95			3 354 895,61
Personnel et comptes rattachés	1 296 530,59	1 296 530,59			1 024 032,14
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	905 793,14	905 793,14			1 169 151,62
Impôts sur les bénéfices					1 221 443,00
Taxe sur la valeur ajoutée	5 096 516,60	5 096 516,60			3 591 091,76
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	71 864,22	71 864,22			1 093 548,14
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	54 749,26	54 749,26			67 337,78
Groupe et associés (2)	46 242 693,21	46 242 693,21			25 447 805,40
Autres dettes					9 073,20
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	**92 848 343,35**	**62 416 081,95**	**30 380 397,03**	**51 864,37**	**102 918 574,90**

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	20 000 000,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	49 665 220,99
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés	

© Invoke - Tableau annexe

PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	2022	2021
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	8 030,40	6 656,19
Total créances	*8 030,40*	*6 656,19*
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL	**8 030,40**	**6 656,19**

© Invoke - Tableau annexe

CHARGES A PAYER

Nature des charges	2022	2021
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	690 433,71	625 252,70
Dettes fiscales et sociales	1 895 486,91	2 498 339,21
Total dettes d'exploitation	*2 585 920,62*	*3 123 591,91*
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	54 749,26	67 337,78
Autres dettes		
Total dettes diverses	*54 749,26*	*67 337,78*
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	**2 640 669,88**	**3 190 929,69**

© Invoke - Tableau annexe

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	2022			2021			Variation
	France	Export et livraisons intracom	Total	France	Export et livraisons intracom	Total	%
Prestations de services	20 211 923,34		20 211 923,34	15 951 988,52		15 951 988,52	26,70%
TOTAL	20 211 923,34		20 211 923,34	15 951 988,52		15 951 988,52	26,70%

© Invoke - Tableau annexe

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	2022					2021
	Résultat avant report déficitaire	report déficitaire	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	3 879 697,07		3 879 697,07		3 879 697,07	7 174 550,22
Résultat exceptionnel	(1 167 304,75)		(1 167 304,75)		(1 167 304,75)	(2 212 549,73)
Résultat comptable (hors participation)	2 712 392,32		2 712 392,32		2 712 392,32	4 962 000,49
Résultat intégration fiscale	(3 379 810,00)		(3 379 810,00)		(3 379 810,00)	(3 699 366,00)
Participation des salariés						
Créances d'impôt						
Total avant impôt	*6 092 202,32*		*6 092 202,32*		*6 092 202,32*	*8 661 366,49*
Autres						
Total autres						
Total général	6 092 202,32		6 092 202,32		6 092 202,32	8 661 366,49

© Invoke - Tableau annexe

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	01/01/2022	Augmentation de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Résultat N	31/12/2022
Capital en nombre d'actions	388 726 344,00	135 000,00					388 861 344,00
Valeur nominale	0,54	1,00					0,54
Capital social ou individuel	210 393 748,90	135 000,00					210 528 748,90
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	30 791 540,01				(30 000,00)		30 761 540,01
Ecarts de réévaluation							
Réserve légale							
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	135 000,00				(105 000,00)		30 000,00
Autres réserves	7 050,00						7 050,00
Report à nouveau	(40 164 393,52)			7 439 923,49			(32 724 470,03)
Résultat de l'exercice	7 439 923,49			(7 439 923,49)		6 025 674,32	6 025 674,32
Subventions d'investissement							
Provisions règlementées	20 158,06				(20 158,06)		
Dividendes versés							
Total capitaux propres	**208 623 026,94**	**135 000,00**			**(155 158,06)**	**6 025 674,32**	**214 628 543,20**

© Invoke - Tableau annexe

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -	35 131 379,00		35 131 379,00			
-						
-						
Garanties : -	83 217 836,00		62 175 500,00	21 042 336,00		
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL	**118 349 215,00**		**97 306 879,00**	**21 042 336,00**		

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -						
-						
-						
Garanties : -						
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL						

© Invoke - Tableau annexe

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔT

Accroissements de la dette future d'impôt	Montant	Impôt correspondant
Provisions réglementées		
Amortissements dérogatoires	2 564,89	
Provisions pour hausse de prix		
Provisions pour fluctuation des cours		
Autres provisions réglementées :		
TOTAL	**2 564,89**	

Allègements de la dette future d'impôt	Montant	Impôt correspondant
Provisions non déductibles l'année de leur dotation :		
Provisions pour congés payés	357 073,79	
Participation des salariés		
Effort construction		
Contribution sociale de solidarité		
Taxes sur les surfaces commerciales		
Provisions pour risques et charges	406 410,27	
Provisions pour dépréciation des stocks		
Autres provisions non déductibles		
TVS	28 413,73	
TOTAL	**791 897,79**	

Total des déficits reportables		
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		

© Invoke - Tableau annexe

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Catégories	Montants
Membres des organes d'administration	
Membres des organes de direction	
Membres des organes de surveillance	100 000,00
TOTAL	**100 000,00**

© Invoke - Tableau annexe

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	88 000,00
Autres honoraires	22 737,07
TOTAL	**110 737,07**

© Invoke - Tableau annexe

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2022	2021
Cadres	51,00	38,00
Agents de maîtrise	3,00	3,00
Employés et techniciens		
Autres :		
TOTAL	**54**	**41**

© Invoke - Tableau annexe

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la société	Cautions et avals donnés par la société	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
CONCIERGERIE LABO DE QUARTIER	VARIABLE	NC	79%	80 000	0	261 916		NC	NC	
ESO HQ² SCI	1 000	0	99%	990	990	459 182		0	43 438	
FINANCIERE APOLLONIS	1 000	8 068	51%	510	510	0		-88 730	-20 853	
FPX SAS	205	NC	51%	522 723	0	5 426 647		NC	NC	
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN SAS	40 000	-9 090 167	100%	17 200 000	17 200 000	66 068 991		36 701 034	-3 858 302	
QUARTUS INVESTISSEMENT SAS	1	473 399	100%	1	1	287 173		0	-820 083	
QUARTUS LOGISTIQUE SAS	2 710 290	17 634 383	100%	31 783 000	31 783 000	-46 863 262		265 383 841	10 007 502	5 989 073,48
QUARTUS RESIDENTIEL SAS	40 000 001	-65 185 492	98%	39 315 443	39 315 443	109 857 412		34 824 102	-8 404 403	
QUARTUS TERTIAIRE SAS	500 000	-1 894 898	100%	500 000	500 000	1 454 830		2 664 261	283 683	
Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
- Filiales non reprises en A: *NEANT*										
- Participations non reprises en A:										
AIX PUYRICARD 2 SCCV				1,00	1,00					
BEAUSOLEIL FOCH				1,00	1,00					
BOULOGNE BILLANCOURT				250 000,00	250 000,00					
BUSINESS II SCI				0,01	0,01					
CHAMONIX ROUTE DU BOUTET				1,00	1,00					
DOME PROPERTY A				10,00	10,00					
GATTIERES DE L'HUBAC				1,00	1,00					
LAXAM SNC				100,00	100,00					
MAISON LAFFITTE FOSSE				25 927,00	25 927,00					
LE TEICH POISSONNIERS				1,00	1,00					
MARSEILLAISE CALLELONGUE				1,00	1,00					
MENTON REQUIER				1,00	1,00					
NAXICAP TERTAIRE 1				1,00	1,00					
NAXICAP TERTAIRE 2				1,00	1,00					
QUARTUS BERGERON				1,00	1,00					
RLPC				1,00	1,00					
SCCV AEROPARC T1				1,00	1,00					
SCCV LYON MERIEUX				1,00	1,00					
SNC FISAM NICE				10,00	10,00					
ST TROPEZ ROUSSEL				1,00	1,00					

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 ANNUELS

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 ANNUELS

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 annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. 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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 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 annuels de l'exercice.

Estimations comptables relatives aux titres de participation et aux créances rattachées

Comme indiqué dans les notes de l'annexe intitulées « Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement » et « Créances et dettes », figurant dans le paragraphe « Règles et méthodes comptables », votre société procède à des estimations comptables significatives portant sur la valorisation des titres de participation et sur les créances rattachées à ces participations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels 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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à 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

BILAN ACTIF

	2022			2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 085 794,14	2 836 443,79	1 249 350,35	1 815 303,53
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	*4 085 794,14*	*2 836 443,79*	*1 249 350,35*	*1 815 303,53*
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	6 266 424,00	3 886 205,19	2 380 218,81	3 277 032,84
Immobilisations en cours	10 000,00		10 000,00	51 359,50
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	*6 276 424,00*	*3 886 205,19*	*2 390 218,81*	*3 328 392,34*
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	89 728 727,55	652 722,97	89 076 004,58	89 259 823,58
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	885 530,56		885 530,56	837 691,04
Total immobilisations financières	*90 614 258,11*	*652 722,97*	*89 961 535,14*	*90 097 514,62*
ACTIF IMMOBILISE	**100 976 476,25**	**7 375 371,95**	**93 601 104,30**	**95 241 210,49**
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Créances (3)				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	30 880 941,76	1 045 969,50	29 834 972,26	20 533 456,94
Autres créances	190 342 513,19	9 416 271,27	180 926 241,92	191 341 484,52
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	*221 223 454,95*	*10 462 240,77*	*210 761 214,18*	*211 874 941,46*
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	700 093,00		700 093,00	302 162,05
Disponibilités	1 471 008,06		1 471 008,06	2 771 843,15
Total disponibilités et divers	*2 171 101,06*		*2 171 101,06*	*3 074 005,20*
Charges constatées d'avance	1 251 822,02		1 251 822,02	1 246 633,47
ACTIF CIRCULANT	**224 646 378,03**	**10 462 240,77**	**214 184 137,26**	**216 195 580,13**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	146 644,99		146 644,99	199 392,85
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**325 769 499,27**	**17 837 612,72**	**307 931 886,55**	**311 636 183,47**

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont part à plus d'un an

© Invoke - Tableau annexe

BILAN PASSIF

			2022	2021
Capital social ou individuel	Dont versé :	210 528 748,90	210 528 748,90	210 393 748,90
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			30 761 540,01	30 791 540,01
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées			30 000,00	135 000,00
Autres réserves			7 050,00	7 050,00
Report à nouveau			(32 724 470,03)	(40 164 393,52)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**6 025 674,32**	**7 439 923,49**
		Total situation nette	*214 628 543,20*	*208 602 868,88*
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				20 158,06
		CAPITAUX PROPRES	**214 628 543,20**	**208 623 026,94**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			455 000,00	405 000,00
Provisions pour charges				
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**455 000,00**	**405 000,00**
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				42 220 000,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			36 275 579,01	23 680 000,00
Emprunts et dettes financières divers			46 294 557,58	25 177 583,28
		Total dettes financières	*82 570 136,59*	*91 077 583,28*
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			2 852 752,95	3 354 895,61
Dettes fiscales et sociales			7 370 704,55	8 099 266,66
		Total dettes d'exploitation	*10 223 457,50*	*11 454 162,27*
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			54 749,26	67 337,78
Autres dettes				9 073,20
		Total dettes diverses	*54 749,26*	*76 410,98*
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
		DETTES	**92 848 343,35**	**102 608 156,53**
Ecarts de conversion passif				
		TOTAL GENERAL	**307 931 886,55**	**311 636 183,47**

© Invoke - Tableau annexe

Compte de Résultat

COMPTE DE RESULTAT

	2022			2021
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	20 211 923,34		20 211 923,34	15 951 988,52
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**20 211 923,34**		**20 211 923,34**	**15 951 988,52**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			8 000,00	14 666,60
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			33 416,69	9 771,35
Autres produits (1) (11)			5 684,13	7 259,21
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			**20 259 024,16**	**15 983 685,68**
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			13 420 814,43	11 470 494,11
Total charges externes			*13 420 814,43*	*11 470 494,11*
Impôts, taxes et versements assimilés			**451 637,11**	**431 383,19**
Charges de personnel				
Salaires et traitements			5 610 726,56	3 968 870,14
Charges sociales (10)			2 519 603,49	2 752 804,18
Total charges de personnel			*8 130 330,05*	*6 721 674,32*
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 240 097,61	2 229 866,37
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Total dotations d'exploitation			*2 240 097,61*	*2 229 866,37*
Autres charges (12)			100 177,47	258 952,20
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			**24 343 056,67**	**21 112 370,19**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**(4 084 032,51)**	**(5 128 684,51)**
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			7 890,49	436 860,57
Perte supportée ou bénéfice transféré			455 870,17	8 424,38
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)			10 913 027,64	15 395 596,20
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			70 060,31	86 681,21
Reprises sur provisions et transferts de charges			192 962,85	87 000,00
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			**11 176 050,80**	**15 569 277,41**
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions			80 000,00	
Intérêts et charges assimilées (6)			2 672 005,09	3 694 478,87
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			12 336,45	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			**2 764 341,54**	**3 694 478,87**
RESULTAT FINANCIER			**8 411 709,26**	**11 874 798,54**
RESULTAT COURANT			**3 879 697,07**	**7 174 550,22**

© Invoke - Tableau annexe

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2022	2021
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	153 173,57	4 748,41
Produits exceptionnels sur opérations en capital	57 347,43	116 434,90
Reprises sur provisions et transferts de charges	159 312,89	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	**369 833,89**	**121 183,31**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	229 957,93	223 557,69
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	16 000,00	1 091 662,60
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 291 180,71	1 018 512,75
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**1 537 138,64**	**2 333 733,04**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(1 167 304,75)**	**(2 212 549,73)**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(3 313 282,00)	(2 477 923,00)
TOTAL DES PRODUITS	**31 812 799,34**	**32 111 006,97**
TOTAL DES CHARGES	**25 787 125,02**	**24 671 083,48**
BENEFICE ou PERTE	**6 025 674,32**	**7 439 923,49**

(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme
(2) Dont produits de locations immobilières
(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
(3) Dont crédit-bail mobilier
(3) Dont crédit-bail immobilier
(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs
(5) Dont produits concernant les entreprises liées
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées
(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général
(6 ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes
(6 ter) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles
(9) Dont transferts de charges 30 710,15
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)

© Invoke - Tableau annexe

ANNEXES

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

et conformément au règlement de l'ANC N°2016-07, homologué par arrêté du 26/12/2016..

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

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

Logiciels informatiques	**de 01 à 05 ans**
Agencements des constructions	**de 07 à 10 ans**
Agencements, aménagements, installations	**de 07 à 10 ans**
Matériel de bureau et informatique	**de 03 à 05 ans**
Mobilier	**de 05 à 10 ans**

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

PROVISIONS POUR RIQUES ET CHARGES

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

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

CREANCES ET DETTES

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

INTEGRATION FISCALE

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

AGUIDA
AUDACIA
MAISON LAFITTE FOSSE
MOLINARI
NATURA MAREE
NEAUCITE
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN
QUARTUS INVESTISSEMENT
QUARTUS LOGISTIQUE
QUARTUS RESIDENTIEL
QUARTUS TERTIAIRE
SAULE BLANC
TAFFET
VAL DE LA PRINCETIERE

Les caractéristiques du régime de l'intégration fiscale sont les suivantes :

Les charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisées dans les filiales de QUARTUS comme en l'absence d'intégration fiscale. La société mère enregistre le solde d'impôt pas rapport au résultat d'ensemble.
La créance fiscale d'impôt sur les sociétés comptabilisée est de 3 379 810 € et correspondant à une contribution à l'impôt reçue des filles bénéficiaires
Si la société QUARTUS était imposée séparément, elle aurait dégagé une perte fiscale de 2 502 305 € .

ENGAGEMENTS DE RETRAITE

La société ne comptabilise pas la provision pour indemnité de départ en retraite.
Ses engagements au 31 décembre 2022 sont estimés à 12 095 €, charges patronales comprises.
Les engagements de retraite sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées.
Les principales hypothèses sont :

- Taux d'actualisation : 0.77 %
- Départ volontaire à 65 ans

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel dégagé au 31 décembre 2022 est un perte de 666 931 € . Il est principalement constitué :

- des cessions de titres de participation
- des dépréciations de créances
- mise au rebut d'immobilisations incorporelles

COMPTES CONSOLIDES

La société QUARTUS SAS est la société mère consolidante du groupe qu'elle a constitué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

CHANGEMENT DE METHODE

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDÈLE

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 210 528 748,90 € , dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est détenu par NAXICAP PARTNERS (filiale du groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

QUARTUS a cédé au cours de l'exercice 2022 :

- le 22 avril 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **CARPINUS** (798 020 616 RCS Clermont-Ferrand) ;
- le 14 juin 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **BOISSEAUX LOGISTIQUE 2** (851 498 774 RCS Paris) ;
- le 14 juin 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **LE SERAC** (848 957 478 RCS Paris) ;
- le 26 juillet 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **ACTYS PARK** (493 555 858 RCS Clermont-Ferrand) ;
- le 10 novembre 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **DOME PROPERTY B** (827 536 301 RCS Paris) ;
- le 10 novembre 2022, l'intégralité des actions qu'elle détenait dans la société **DOME PROPERTY C** (827 536 350 RCS Paris) ;

QUARTUS a acquis le 18 novembre 2022, les titres détenus par Quartus Investissement de la société **IMMOBILIERE HQ2** qui a ensuite été tupée le 31 décembre 2022 (532 268 661 R.C.S.Paris)et absorbée par Quartus.

QUARTUS détient des titres de société en cours de liquidation judiciaire:

- La Conciergerie - Labo de Quartier (793 619 594 RCS) en cours de liquidation depuis le 8 juin 2022,

- Quartus Coliving (838 749 489 RCS) en cours de liquidation depuis le 15 décembre 2020,

- First Personal Xperience (828 298 547 RCS) en cours de liquidation depuis le 3 septembre 2020.

QUARTUS a eu deux augmentations de capital au cours de l'exercice :

- Une première augmentation de capital de 112 500 euros en date du 28 avril 2022, portant le capital de 210.393.749,33 euros à 210.506.249,33 euros, prélevé sur un compte de réserve spécial, par émission d'actions gratuites par QUARTUS.

- Une seconde augmentation de capital d'un montant de 22.500 euros en date du 22 décembre 2022 portant le capital de 210.506.249,33 euros à 210.528.748,33 euros, prélevé sur un compte de réserve spécial, par émission d'actions gratuites par QUARTUS.

QUARTUS 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.

QUARTUS a conclu une convention d'abandon de créance le 27 décembre 2022 avec la société ICONIK (439 293 580 RCS) portant sur l'abandon d'une créance de 96 863,19 €.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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).

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2022	Augmentations	
		Réévaluations courant 2022	Acquisitions courant 2022
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 711 411,80		380 321,00
Total immobilisations incorporelles	**3 711 411,80**		**380 321,00**
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Constructions sur sol propre			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers	4 280 635,05		453 545,83
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	2 179 944,17		143 780,22
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	51 359,50		
Avances et acomptes			
Total immobilisations corporelles	**6 511 938,72**		**597 326,05**
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	89 832 546,55		15,00
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	837 691,04		180 501,21
Total immobilisations financières	**90 670 237,59**		**180 516,21**
TOTAL GENERAL	**100 893 588,11**		**1 158 163,26**

	Diminutions		Valeur brute fin 2022	Valeur d'origine
	Virements courant 2022	Cessions courant 2022		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(41 359,50)	47 298,16	4 085 794,14	
Total immobilisations incorporelles	**(41 359,50)**	**47 298,16**	**4 085 794,14**	
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers		716 650,94	4 017 529,94	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		74 830,33	2 248 894,06	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	41 359,50		10 000,00	
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	**41 359,50**	**791 481,27**	**6 276 424,00**	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		103 834,00	89 728 727,55	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		132 661,69	885 530,56	
Total immobilisations financières		**236 495,69**	**90 614 258,11**	
TOTAL GENERAL		**1 075 275,12**	**100 976 476,25**	

© Invoke - Tableau annexe

AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant début 2022	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2022
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 896 108,27	987 633,68	47 298,16	2 836 443,79
Total immobilisations incorporelles	**1 896 108,27**	**987 633,68**	**47 298,16**	**2 836 443,79**
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et aménagmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén. divers	1 822 127,32	1 117 725,42	716 650,94	2 223 201,80
- Matériel de transport	2 347,43		2 347,43	
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 359 071,63	378 762,10	74 830,34	1 663 003,39
- Emballages récupérables et divers				
Total immobilisations corporelles	**3 183 546,38**	**1 496 487,52**	**793 828,71**	**3 886 205,19**
TOTAL GENERAL	**5 079 654,65**	**2 484 121,20**	**841 126,87**	**6 722 648,98**

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortisse-ments à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissements							
Autres immobilisations incorporelles							
Total immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Constructions sur sol propre							
- Constructions sur sol d'autrui							
- Inst gén., agcemnts et aménagmt des const.							
Inst techniques, matériels et outillages							
Autres immobilisations corporelles							
- Inst gén., agcemnt et aménagmt divers							
- Matériel de transport							
- Matériel de bureau et informatique mobilier							
- Emballages récupérables et divers							
Total immobilisations corporelles							
Frais d'acquisition de titres de participations	2 564,89			22 722,95			
TOTAL GENERAL	**2 564,89**			**22 722,95**			
TOTAL GENERAL non ventilé			**2 564,89**			**22 722,95**	**(20 158,06)**

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2022	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2022
Frais d'émission d'emprunt à étaler	199 392,85	178 000,00	230 747,86	146 644,99
Primes de remboursement des obligations				

© Invoke - Tableau annexe

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Utilisées au cours de l'ex	Diminutions : Non Utilisées au cours de l'ex	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à la fin 2022
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	20 158,06	2 564,89			22 722,95	
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	**20 158,06**	**2 564,89**			**22 722,95**	
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges	405 000,00	50 000,00				455 000,00
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Sous total provisions pour risques	*405 000,00*	*50 000,00*				*455 000,00*
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
Sous total provisions pour charges						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**405 000,00**	**50 000,00**				**455 000,00**
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	572 722,97	80 000,00				652 722,97
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	1 048 676,04				2 706,54	1 045 969,50
Autres provisions dépréciations	8 981 979,68	763 844,38			329 552,79	9 416 271,27
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	**10 603 378,69**	**843 844,38**			**332 259,33**	**11 114 963,74**
TOTAL GENERAL	**11 028 536,75**	**896 409,27**			**354 982,28**	**11 569 963,74**
Dont dotations et reprises d'exploitation					2 706,54	
Dont dotations et reprises financières		80 000,00			192 962,85	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		816 409,27			159 312,89	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

© Invoke - Tableau annexe

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières	885 530,56		885 530,56	837 691,04
Total actif immobilisé	*885 530,56*		*885 530,56*	*837 691,04*
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	30 880 941,76	30 880 941,76		21 582 132,98
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 030,40	8 030,40		1 737,50
Impôts sur les bénéfices	1 014 702,00	1 014 702,00		
Taxe sur la valeur ajoutée	401 308,74	401 308,74		558 022,35
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers	36 191,96	36 191,96		
Groupe et associés (2)	186 395 848,10	186 395 848,10		197 480 240,11
Débiteurs divers	2 486 431,99	2 486 431,99		2 577 268,85
Total actif circulant	*221 223 454,95*	*221 223 454,95*		*222 199 401,79*
Charges constatées d'avance	1 251 822,02	1 251 822,02		1 246 633,47
TOTAL DES CREANCES	**223 360 807,53**	**222 475 276,97**	**885 530,56**	**224 283 726,30**
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					42 220 000,00
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					23 680 000,00
- à + de un an	36 275 579,01	5 895 181,98	30 380 397,03		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	51 864,37			51 864,37	40 196,25
Fournisseurs et comptes rattachés	2 852 752,95	2 852 752,95			3 354 895,61
Personnel et comptes rattachés	1 296 530,59	1 296 530,59			1 024 032,14
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	905 793,14	905 793,14			1 169 151,62
Impôts sur les bénéfices					1 221 443,00
Taxe sur la valeur ajoutée	5 096 516,60	5 096 516,60			3 591 091,76
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	71 864,22	71 864,22			1 093 548,14
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	54 749,26	54 749,26			67 337,78
Groupe et associés (2)	46 242 693,21	46 242 693,21			25 447 805,40
Autres dettes					9 073,20
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	**92 848 343,35**	**62 416 081,95**	**30 380 397,03**	**51 864,37**	**102 918 574,90**
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		20 000 000,00			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		49 665 220,99			
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

© Invoke - Tableau annexe

PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	2022	2021
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	8 030,40	6 656,19
Total créances	*8 030,40*	*6 656,19*
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL	**8 030,40**	**6 656,19**

© Invoke - Tableau annexe

CHARGES A PAYER

Nature des charges	2022	2021
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	690 433,71	625 252,70
Dettes fiscales et sociales	1 895 486,91	2 498 339,21
Total dettes d'exploitation	*2 585 920,62*	*3 123 591,91*
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	54 749,26	67 337,78
Autres dettes		
Total dettes diverses	*54 749,26*	*67 337,78*
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	**2 640 669,88**	**3 190 929,69**

© Invoke - Tableau annexe

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	2022			2021			Variation
	France	Export et livraisons intracom	Total	France	Export et livraisons intracom	Total	%
Prestations de services	20 211 923,34		20 211 923,34	15 951 988,52		15 951 988,52	26,70%
TOTAL	**20 211 923,34**		**20 211 923,34**	**15 951 988,52**		**15 951 988,52**	**26,70%**

© Invoke - Tableau annexe

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	2022					2021
	Résultat avant report déficitaire	report déficitaire	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	3 879 697,07		3 879 697,07		3 879 697,07	7 174 550,22
Résultat exceptionnel	(1 167 304,75)		(1 167 304,75)		(1 167 304,75)	(2 212 549,73)
Résultat comptable (hors participation)	2 712 392,32		2 712 392,32		2 712 392,32	4 962 000,49
Résultat intégration fiscale	(3 379 810,00)		(3 379 810,00)		(3 379 810,00)	(3 699 366,00)
Participation des salariés						
Créances d'impôt						
Total avant impôt	*6 092 202,32*		*6 092 202,32*		*6 092 202,32*	*8 661 366,49*
Autres						
Total autres						
Total général	6 092 202,32		6 092 202,32		6 092 202,32	8 661 366,49

© Invoke - Tableau annexe

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	01/01/2022	Augmentation de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Résultat N	31/12/2022
Capital en nombre d'actions	388 726 344,00	135 000,00					388 861 344,00
Valeur nominale	0,54	1,00					0,54
Capital social ou individuel	210 393 748,90	135 000,00					210 528 748,90
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	30 791 540,01				(30 000,00)		30 761 540,01
Ecarts de réévaluation							
Réserve légale							
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	135 000,00				(105 000,00)		30 000,00
Autres réserves	7 050,00						7 050,00
Report à nouveau	(40 164 393,52)			7 439 923,49			(32 724 470,03)
Résultat de l'exercice	7 439 923,49			(7 439 923,49)		6 025 674,32	6 025 674,32
Subventions d'investissement							
Provisions règlementées	20 158,06				(20 158,06)		
Dividendes versés							
Total capitaux propres	**208 623 026,94**	**135 000,00**			**(155 158,06)**	**6 025 674,32**	**214 628 543,20**

© Invoke - Tableau annexe

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -	35 131 379,00		35 131 379,00			
-						
-						
Garanties : -	83 217 836,00		62 175 500,00	21 042 336,00		
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL	**118 349 215,00**		**97 306 879,00**	**21 042 336,00**		

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -						
-						
-						
Garanties : -						
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL						

© Invoke - Tableau annexe

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔT

Accroissements de la dette future d'impôt	Montant	Impôt correspondant
Provisions réglementées		
Amortissements dérogatoires	2 564,89	
Provisions pour hausse de prix		
Provisions pour fluctuation des cours		
Autres provisions réglementées :		
TOTAL	**2 564,89**	

Allègements de la dette future d'impôt	Montant	Impôt correspondant
Provisions non déductibles l'année de leur dotation :		
Provisions pour congés payés	357 073,79	
Participation des salariés		
Effort construction		
Contribution sociale de solidarité		
Taxes sur les surfaces commerciales		
Provisions pour risques et charges	406 410,27	
Provisions pour dépréciation des stocks		
Autres provisions non déductibles		
TVS	28 413,73	
TOTAL	**791 897,79**	

Total des déficits reportables		
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		

© Invoke - Tableau annexe

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Catégories	Montants
Membres des organes d'administration	
Membres des organes de direction	
Membres des organes de surveillance	100 000,00
TOTAL	**100 000,00**

© Invoke - Tableau annexe

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	88 000,00
Autres honoraires	22 737,07
TOTAL	**110 737,07**

© Invoke - Tableau annexe

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2022	2021
Cadres	51,00	38,00
Agents de maîtrise	3,00	3,00
Employés et techniciens		
Autres :		
TOTAL	**54**	**41**

© Invoke - Tableau annexe

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la société	Cautions et avals donnés par la société	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
CONCIERGERIE LABO DE QUARTIER	VARIABLE	NC	79%	80 000	0	261 916		NC	NC	-
ESO HQF SCI	1 000	0	99%	990	990	459 182		0	43 438	-
FINANCIERE APOLLONIS	1 000	8 068	51%	510	510	0		-88 730	-20 853	-
FPX SAS	205	NC	51%	522 723	0	5 426 647		NC	NC	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN SAS	40 000	-9 090 167	100%	17 200 000	17 200 000	66 068 991		36 701 034	-3 858 302	-
QUARTUS INVESTISSEMENT SAS	1	473 399	100%	1	1	287 173		0	-820 083	
QUARTUS LOGISTIQUE SAS	2 710 290	17 634 383	100%	31 783 000	31 783 000	-46 863 262		265 383 841	10 007 502	5 989 073,48
QUARTUS RESIDENTIEL SAS	40 000 001	-65 185 492	98%	39 315 443	39 315 443	109 857 412		34 824 102	-8 404 403	-
QUARTUS TERTIAIRE SAS	500 000	-1 894 898	100%	500 000	500 000	1 454 830		2 664 261	283 683	-
										-
Participations (10 à 50 % du capital détenu)										

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A: *NEANT*

- Participations non reprises en A:

AIX PUYRICARD 2 SCCV	1,00	1,00	-
BEAUSOLEIL FOCH	1,00	1,00	-
BOULOGNE BILLANCOURT	250 000,00	250 000,00	-
BUSINESS II SCI	0,01	0,01	-
CHAMONIX ROUTE DU BOUTET	1,00	1,00	-
DOME PROPERTY A	10,00	10,00	-
GATTIERES DE L'HUBAC	1,00	1,00	-
LAXAM SNC	100,00	100,00	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	25 927,00	25 927,00	-
LE TECH POISSONNIERS	1,00	1,00	-
MARSEILLAISE CALLELONGUE	1,00	1,00	-
MENTON REQUIER	1,00	1,00	-
NAXICAP TERTIAIRE 1	1,00	1,00	-
NAXICAP TERTIAIRE 2	1,00	1,00	-
QUARTUS BERGERON	1,00	1,00	-
RLPC	1,00	1,00	-
SCCV AEROPARC T1	1,00	1,00	-
SCCV LYON MERIEUX	1,00	1,00	-
SNC FISAM NICE	10,00	10,00	-
ST TROPEZ ROUSSEL	1,00	1,00	-