QUARTUS

Société par actions simplifiée au capital de 210.513.748,90 €
Siège social : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 Paris
821 143 039 R.C.S. Paris

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 26 JUIN 2025

[…]

DEUXIEME DECISION
Affectation du résultat

Les Associés, approuvant la proposition du Président, décident d'affecter le bénéfice net de l'exercice s'élevant à 643.377,84 € comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit **643.377,84 €**

– au compte « Réserve spéciale constituée en application de l'article 238 bis AB du CGI » 11.080,00 €

– au compte « Report à nouveau » 632.297,84 €

ce qui a pour effet de porter le compte « Report à nouveau » à un solde débiteur de 13.872.377,78 €.

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 2024

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 2024 tels qu'ils leur ont été présentés se soldant par un résultat net de l'ensemble consolidé de (29.121) k€ et un résultat net part Groupe de (29.800) 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

Point sur les mandats de Monsieur Jean Renucci et de Madame Sophie Bouyer en qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société

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

i. *[…]*

ii. décident de :

a. nommer, en remplacement de Madame Sophie Bouyer, la société NAXICAP RENDEMENT 2024, société par actions simplifiée au capital de 18.010.000 euros, dont le siège social se situe 5/7, rue de Monttessuy à Paris (75007), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 840 761 746, représentée par Madame Sophie Bouyer ; et

b. *[…]*

en qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société pour une durée de cinq (5) exercices prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2029.

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

[…]

DIXIEME DECISION

Pouvoirs

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement des formalités de dépôt au greffe du tribunal de commerce.

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

Emmanuel LAUNIAU

Certified by yousign

_____

Extrait certifié conforme par le Président
Emmanuel LAUNIAU

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

QUARTUS SAS
Siren : 821143039

COMPTES SOCIAUX ET ANNEXES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Certifiés conformes

Emmanuel LAUNIAU

✓ Certified by yousign

SOMMAIRE

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT 2
- Bilan Actif - 3
- Bilan Passif - 4
Compte de résultat (Partie 1) 5
Compte de résultat (Partie 2) 6
ANNEXE DES COMPTES ANNUELS 7
- Présentation générale - 7
- Chiffres clés- 7
Règles et méthodes comptables – 8
- Tableau des immobilisations - 14
- Tableau des Amortissements - 15
- Etat des Provisions - 16
- Etat des Créances - 17
- État des Dettes - 18
- Produits à recevoir - 19
- Charges à payer - 20
- Charges et produits constatés d'avance - 21
DECLARATION FISCALE 31

BILAN ET
COMPTE DE RESULTAT

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissement	Net 2024	Net 2023
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 327 995,65	4 098 146,57	229 849,08	658 833,55
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisation incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	4 327 995,65	4 098 146,57	229 849,08	658 833,55
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 928 974,18	3 008 675,97	920 298,21	1 746 461,49
Immobilisations Incorporelles et Corporelles en cours	473 882,86		473 882,86	117 314,11
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	4 402 857,04	3 008 675,97	1 394 181,07	1 863 775,60
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	134 613 234,55	8 688 165,97	125 925 068,58	89 091 011,58
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	704 052,27		704 052,27	1 025 729,44
Total immobilisations financières	135 317 286,82	8 688 165,97	126 629 120,85	90 116 741,02
ACTIF IMMOBILISE	144 048 139,51	15 794 988,51	128 253 151,00	92 639 350,17
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				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	41 679 084,03	464 491,80	41 214 592,23	42 873 203,32
Autres créances	177 501 846,89	6 438 333,71	171 063 513,18	209 554 866,59
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	219 180 930,92	6 902 825,51	212 278 105,41	252 428 069,91
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	503 625,00	0	503 625,00	503 625,00
Disponibilités	2 751 888,41	0	2 751 888,41	1 568 122,59
Total disponibilités et divers	3 255 513,41	0	3 255 513,41	2 071 747,59
Charges constatées d'avance	993 799,01	0	993 799,01	1 513 143,98
ACTIF CIRCULANT	223 430 243,34	6 902 825,51	216 527 417,83	256 012 961,48
Frais d'émission d'emprunt à étaler	29 264,69		29 264,69	87 954,84
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	367 507 647,54	22 697 814,02	344 809 833,52	348 740 266,49

(1) dont droit au bail
(2) dont part à moins d'un an
(3) dont part à plus d'un an

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Passif -

			2024	2023
Capital social ou individuel	**Dont versé :**	210 513 748,90	210 513 748,90	210 543 748,90
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			30 806 539,01	30 776 540,01
Écarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statuaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			36 260,00	25 180,00
Report à nouveau			(14 504 675,62)	(26 716 925,71)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			643 377,84	12 223 330,09
Total situation nette			227 495 250,13	226 851 873,29
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			227 495 250,13	226 851 873,29
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
AUTRES FONDS PROPRES			0	0
Provisions pour risques			275 000,00	240 000,00
Provisions pour charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			275 000,00	240 000,00
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			29 433 492,76	35 380 710,29
Emprunts et dettes financières divers			75 261 940,68	74 456 586,11
Total dettes financières			104 695 433,44	109 837 296,40
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			2 486 787,50	2 894 007,37
Dettes fiscales et sociales			9 785 355,25	8 796 676,85
Total dettes d'exploitation			12 272 142,75	11 690 684,22
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			72 007,20	21 132,71
Autres dettes				99 279,87
Total dettes diverses			72 007,20	120 412,58
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			0	0
TOTAL DES DETTES			117 039 583,39	121 648 393,20
Ecarts de conversion passif				
TOTAL GENERAL			344 809 833,52	348 740 266,49

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Compte de résultat (Partie 1)

	France	Export	Net 2024	Net 2023
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	18 877 900,25	0	18 877 900,25	23 987 897,06
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	18 877 900,25	0	18 877 900,25	23 987 897,06
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			2 833,22	500,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			664 353,96	81 636,28
Autres produits			61,57	1 293,45
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			19 545 149,00	24 071 326,79
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			13 069 792,05	13 987 356,99
Total charges externes			13 069 792,05	13 987 356,99
Impôts, taxes et assimiles			476 486,37	614 484,60
Charges de personnel				
Salaires et traitements			5 217 488,43	6 072 709,37
Charges sociales			2 402 910,12	2 638 154,49
Total charges de personnel			7 620 398,55	8 710 863,86
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 489 265,36	1 850 441,71
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			77 415,30	
Dotations aux provisions pour risques et charges			10 000,00	20 000,00
Total dotations d'exploitation			1 576 680,66	1 870 441,71
Autres charges d'exploitation			737 798,25	131 211,24
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			23 481 155,88	25 314 358,40
RESULTAT D'EXPLOITATION			(3 936 006,88)	(1 243 031,61)

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Compte de résultat (Partie 2)

	Net 2024	Net 2023
RESULTAT D'EXPLOITATION	(3 936 006,88)	(1 243 031,61)
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée	80 187,36	151 357,45
Perte supportée ou bénéfice transféré	40 002,35	6 827,72
Produits financiers		
Produits financiers de participations	10 800 000,00	15 264 277,35
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	5 985 198,06	61 517,11
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 230 526,25
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1,00	
Total des produits financiers	16 785 199,06	17 556 320,71
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 173 413,61	
Intérêts et charges assimilées	5 777 412,37	6 269 292,96
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	13 950 825,98	6 269 292,96
RESULTAT FINANCIER	2 834 373,08	11 287 027,75
RESULTAT COURANT	(1 061 448,79)	10 188 525,87
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		5 076,98
Produits exceptionnels sur opérations en capital	510,00	
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 146 481,92	203 900,00
Total des produits exceptionnels	1 146 991,92	208 976,98
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 221 467,26	233 858,51
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	510,00	130 000,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	272 925,03	60 000,00
Total des charges exceptionnelles	1 494 902,29	423 858,51
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(347 910,37)	(214 881,53)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(2 052 737,00)	(2 249 685,75)
TOTAL DES PRODUITS	37 557 527,34	41 987 981,93
TOTAL DES CHARGES	36 914 149,50	29 764 651,84
BENEFICE ou PERTE	643 377,84	12 223 330,09

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
Dont produits concernant les entreprises liées
Dont intérêts concernant les entreprises liées

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Chiffres clés-

- Durée de l'exercice : 12 mois
- Total du Bilan : 344 809 833,52
- Résultat avant répartition : 643 377,84

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels de la société QUARTUS SAS.

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Règles et méthodes comptables –

Règles générales

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,

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions du Règlement n°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 Juin 2024, relatif à des corrections mineures au Plan Comptable Général, homologué par arrêté ministériel du 29 décembre 2020.

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 1 à 3 ans
- Agencements, aménagements, installations de 7 à 10 ans
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans
- Mobilier de 5 à 10 ans

Immobilisations financières et valeurs mobilières 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 risques 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.

Créances 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.

Société mère consolidante

Nos comptes annuels sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de la société QUARTUS sis 143 Boulevard Romain Rolland – 75 014 PARIS (821 143 039), société mère du groupe.

Intégration fiscale

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

AGUDA

AUDACIA

MAISON LAFITTE FOSSE

MOLINARI

NATURA MAREE

NEAUCITE

QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN

QUARTUS INVESTISSEMENT

QUARTUS LOGISTIQUE

QUARTUS RESIDENTIEL

QUARTUS TERTIAIRE

TAFFET

VAL DE LA PRINCETIERE

QUARTUS GESTION

QUARTUS LOGISTIQUE GESTION

LPI PARTENAIRES

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 2 052 737,00 € et correspondant à une contribution à l'impôt reçue des filles bénéficiaires

Engagements de retraite

La société ne comptabilise pas la provision pour indemnité de départ en retraite.

Les engagements de retraite sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées.

Les principales hypothèses sont :

- Taux d'actualisation : 3.38 %
- Départ volontaire à 65 ans

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel dégagé au 31 décembre 2024 est une perte de 347 910,37 €. Il est principalement constitué :

- Des dépréciations de créances
- Des amendes et pénalités
- Des VNC d'éléments d'actifs cédés
- Des reprises de dépréciations de créances

Immobilisations en cours

Nous notons que nous ne pouvons distinguer dans la liasse fiscale les immobilisations corporelles et incorporelles en cours.

De ce fait, voici le détail arrêté au 31/12/2024 :

- Immobilisations corporelles = 57 000.00 €
- Immobilisations incorporelles = 413 882.86 €

Faits marquants :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, nous portons à votre connaissance les évènements suivants :

La société a transféré son siège social du 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 Paris à l'adresse suivante : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 Paris et a ainsi modifié en corrélation ses statuts de la Société (Décisions du Président du 2 août 2024).

Il y a eu également les 2 faits suivants :

- Réduction du capital de la Société d'un montant de 30.000 € par annulation de 30.000 actions P de 1 euro de valeur nominale chacune, auto-détenues par la Société et modification corrélative des article 6 (Apports) et 7 (Capital social) des statuts de la Société (Décisions unanimes des associés du 18 octobre 2024).

- Souscription à l'Augmentation de capital de QUARTUS Ensemblier Urbain (« QEU ») d'un montant de 45.000.000 €, réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant nominal de 44.040.000 € par voie d'annulation de 1.101.000 actions ordinaires de QEU, modification des article 6 (Apports) et 7 (Capital social) des statuts de QEU, et constatation de la reconstitution des capitaux propres conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce (Décisions de l'associé unique du 15 octobre 2024)

La Société a déprécié la valeur des titres qu'elle détient dans la société QUARTUS Résidentiel, à hauteur de 7,9 M€.

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Changement de méthode

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°2020-09 du 4 décembre 2020.
- 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 210 543 748,90 €, dont le siège social est situé 143 Boulevard Romain Rolland 75014 Paris. Son capital est détenu par NAXICAP PARTNERS (filiale du groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

La Société n'a pas créé de sociétés détenus à 100%.

Nous vous rappelons également que :

- Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de la société QUARTUS Coliving (838 749 489 R.C.S. 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 liquidation.
- Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de la société LA CONCIERGERIE – LABO DE QUARTIER (793 619 594 RCS Nantes), le Tribunal de Commerce de Nantes, par jugement rendu le 21 septembre 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de liquidation.

Compte tenu du contexte, un plan de licenciement collectif a été initié en novembre 2023, ayant pour effet la suppression de 9 postes au sein de Quartus. Les départs se sont échelonnés au cours du 1ème trimestre 2024.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

En 2025, la Société poursuivra son activité de holding du Groupe et en particulier le développement et la structuration du Groupe.

Par délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société QUARTUS Résidentiel (« QR ») en date du 5 mai 2025, les associés ont décidé de :

- réaliser une opération d'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant nominal de 45.000.000 €, par émission de 37.500.000 actions ordinaires nouvelles d'1,20 € de valeur nominale chacune, émises au pair ;
- réduire le capital social motivée par des pertes d'un montant nominal de 83.000.000,80 €, par voie de réduction de la valeur nominale des actions, sous condition suspensive de la parfaite réalisation de l'augmentation de capital ;
- déléguer pouvoirs au Président pour (i) la réalisation matérielle de l'augmentation de capital et de la réduction de capital, (ii) la modification corrélative des articles 6 (Apports) et 7 (Capital social) des statuts et (iii) la reconstitution des capitaux propres de QR.

Par Décisions du Président de QR du 6 juin 2025, le Président a constaté :

- la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant de 45.000.000 € ;
- la réduction de capital de la société, motivée par des pertes, d'un montant nominal de 83.000.000,80 €, par voie de diminution de la valeur nominale des 70.833.334 actions composant le capital social de la société, pour la porter de 1,20 euros à 0,02 euro (valeur arrondie), et résorption à due concurrence des pertes telles qu'elles apparaissent dans les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; et
- la reconstitution des capitaux propres conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce par le Président de la société QR.

L'échéance du Contrat de crédit en date du 17 juin 2022 de 20 M€ a été prorogée de juin 2025 à septembre 2026.

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	créés pendant l'exercice N	remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	387 726 344,00			387 726 344,00	0,54
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles	1 150 000,00		30 000,00	1 120 000,00	0,20
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	388 876 344,00		30 000,00	388 846 344,00	

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Tableau des immobilisations -

Immobilisations	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	4 303 880,15	24 115,50		4 327 995,65
Total des immobilisations incorporelles	4 303 880,15	24 115,50		4 327 995,65
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Insta. générales, agencements des constructions				
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels				
Inst. générales, agencnts, aménagements divers	4 189 993,03	153 441,76	2 864 709,55	1 478 725,24
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 425 822,40	24 426,54		2 450 248,94
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	117 314,11	356 568,75		473 882,86
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	6 733 129,54	534 437,05	2 864 709,55	4 402 857,04
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	89 613 734,55	45 000 012,00	512,00	134 613 234,55
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières (2)	1 025 729,44	274 571,83	596 249,00	704 052,27
Total des immobilisations financières	90 639 463,99	45 274 583,83	596 761,00	135 317 286,82
TOTAL GENERAL	101 676 473,68	45 833 136,38	3 461 470,55	144 048 139,51

(1) dont : - logiciels :
- fonds de commerce (hors mali technique) : xx
- mali technique de fusion : xx
- marque : xx
- droit au bail : xx

(2) dont dépôts et cautionnements versés à plus d'un an xx

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Tableau des Amortissements -

Amortissements	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 645 046,60	453 099,97		4 098 146,57
Total des immobilisations incorporelles	3 645 046,60	453 099,97		4 098 146,57
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constr.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Installations générales, agencements, aménagements	2 926 671,93	765 079,76	2 838 153,21	853 598,48
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 942 682,01	212 395,48		2 155 077,49
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	4 869 353,94	977 475,24	2 838 153,21	3 008 675,97
TOTAL GENERAL	8 514 400,54	1 430 575,21	2 838 153,21	7 106 822,54

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début N	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin N
Frais d'émission d'emprunt à étaler	87 954,84		58 690,15	29 264,69
Primes de remboursement des obligations				

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Montant au début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Utilisées au cours de l'exercice	Diminutions : Non Utilisées au cours de l'ex	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à fin 2024
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
Total des provisions règlementées						
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Sous total provisions pour risques						
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	240 000,00	260 000,00	205 000,00		20 000,00	275 000,00
Total des provisions pour risques et charges	240 000,00	260 000,00	205 000,00		20 000,00	275 000,00
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	522 722,97	8 165 443,00				8 688 165,97
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	1 016 506,98	77 415,30			629 430,48	464 491,80
Autres provisions dépréciations	7 371 845,02	7 970,61			941 481,92	6 438 333,71
Total des provisions pour dépréciation	8 911 074,97	8 250 828,91			1 570 912,40	15 590 991,48
TOTAL GENERAL	9 151 074,97	8 510 828,91	205 000,00		1 590 912,40	15 865 991,48
Dont dotations et reprises d'exploitation		87 415,30			649 430,48	
Dont dotations et reprises financières		8 173 413,61				
Dont dotations et reprises exceptionnelles		250 000,00			1 146 481,92	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Etat des Créances -

Etat des créances	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	704 052,27		704 052,27	1 025 729,44
Total actif immobilisé	704 052,27		704 052,27	1 025 729,44
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux	1,00	1,00		
Autres créances clients	41 679 083,03	41 679 083,03		43 889 710,30
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	24 359,26	24 359,26		39 714,18
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				10 555,83
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	321 504,54	321 504,54		447 114,24
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				14 380,00
Groupe et associés (2)	175 701 579,16	175 701 579,16		214 060 882,31
Débiteurs divers	1 454 403,93	1 454 403,93		2 354 065,05
Total actif circulant	219 180 930,92	219 180 930,92		260 816 421,91
Charges constatées d'avance	993 799,01	993 799,01		1 513 143,98
TOTAL DES CREANCES	220 878 782,20	220 174 729,93	704 052,27	263 355 295,33
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- État des Dettes -

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)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi	29 433 492,76	4 433 492,76	25 000 000,00		35 380 710,29
à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	79 438,28	79 438,28			74 148,13
Fournisseurs et comptes rattachés	2 486 787,50	2 486 787,50			2 894 007,37
Personnel et comptes rattachés	832 583,21	832 583,21			388 968,97
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	701 606,21	701 606,21			605 683,97
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	8 222 934,68	8 222 934,68			7 693 070,91
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	28 231,15	28 231,15			108 953,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 893,20	71 893,20			21 132,71
Groupe et associés (2)	75 182 502,40	75 182 502,40			74 382 437,98
Autres dettes					99 279,87
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	117 039 469,39	92 039 469,39	25 000 000,00		121 648 393,20
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Produits à recevoir -

PRODUITS A RECEVOIR	2024	2023
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		

Créances		
Créances clients et comptes rattachés	0	6 872,57
Autres créances	7 000 352,74	7 825 496,53
Total créances	7 000 352,74	7 832 369,10

Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement	0	
Disponibilités	13 623,42	
Total disponibilités et divers	13 623,42	

Autres		
Total autres		

TOTAL	7 013 976,16	7 832 369,10

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Charges à payer -

Nature des charges	2024	2023
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		2 802 074,13
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		2 802 074,13
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	450 914,57	461 245,79
Dettes fiscales et sociales	1 279 065,68	662 097,39
Total dettes d'exploitation	1 729 980,25	1 123 343,18
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 893,20	21 132,71
Autres dettes	0	
Total dettes diverses	71 893,20	21 132,71
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	1 801 873,45	3 946 550,02

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Charges et produits constatés d'avance -

Nature des charges	2024	2023
Charges d'exploitation :		
CCA FGX au 31.12.2024	993 799,01	1 513 143,98
Total	993 799,01	1 513 143,98
Charges financières :		
Total		
Charges exceptionnelles :		
Total		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	993 799,01	1 513 143,98
Comparatif BILAN (Bilan Actif : 2050 rubrique CH)	993 799,01	1 513 143,98

Nature des produits	2024	2023
Produits d'exploitation :		
Total		
Produits financiers :		
Total		
Produits exceptionnels :		
Total		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
Comparatif BILAN (Bilan Passif : 2051 rubrique EB)		
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	993 799,01	1 513 143,98

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération Individuelle

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	95 450,00
Autres honoraires	
TOTAL	95 450,00

© Invoice - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2024	2023
Cadres	45,25	58,00
Agents de maîtrise	1,17	2,00
Employés et techniciens		
Autres :		
TOTAL	46	60

© Invoke - Tableau annuel

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et [illegible] donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
ESO HQ2	1 000,00		99,00	990,00	990,00	486 028,80		0,00	(18 777,64)	
FPX SAS	205,00		51,00	522 723,00		5 426 647,39				
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1 000 000,00		100,00	62 200 000,00	62 200 000,00	28 987 532,38		35 073 780,00	(15 392 348,24)	
QUARTUS INVESTISSEMENTS	1,00		100,00	1,00	1,00	4 504 429,86		0,00	1 749 869,84	1 300 000,00
QUARTUS LOGISTIQUE	2 710 290,00		100,00	31 788 000,00	31 788 000,00	32 894 690,61		136 133 131,00	2 565 156,07	8 000 000,00
QUARTUS RESIDENTIEL	40 000 001,00		98,25	39 315 445,00	31 400 002,00	140 501 393,46		17 214 852,00	(11 827 201,00)	
QUARTUS TERTIAIRE	500 000,00		100,00	500 000,00	500 000,00	372 095,79		0,00	2 710 623,58	1 500 000,00

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔT

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

Allègements de la dette future d'impôt	Montant	Impôt correspondant
Provisions non déductibles l'année de leur dotation :		
Provisions pour congés payés		
Participation des salariés		
Effort construction		
Contribution sociale de solidarité		
Taxes sur les surfaces commerciales		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour dépréciation des stocks		
Autres provisions non déductibles		
TAXE SUR LES VEHICULES DE SOCIETES	74 204,00	18 551,00
TOTAL	74 204,00	18 551,00

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

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -	23 100 144,00		23 100 144,00			
-						
-						
Garanties : -	27 389 301,00		13 565 000,00		13 824 301,00	
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL	**50 489 445,00**		**36 665 144,00**		**13 824 301,00**	

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

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques		Montant
A	**Situation à l'ouverture de l'exercice**	
1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	214 628 543,20
2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	12 223 330,00
3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	226 851 873,20
B	**Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N**	
1	Variation du capital	
2	Variation des autres postes	
C	**(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs**	**226 851 873,20**
D	**Variations en cours d'exercice**	
1	Variations du capital	(30 000,00)
2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	29 999,00
3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
4	Contreparties de réévaluations	
5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
6	Autres variations	
7	Résultat de l'exercice	643 377,84
E	**Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)**	**227 495 250,04**
F	**VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE** (= E - C)	**643 376,84**
G	dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	**Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (F - G)**	**643 376,84**

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	2024			2023			Variation
	France	Export et vraisons intracon	Total	France	Export et vraisons intracon	Total	%
Prestations de Services	18 877 900,25		18 877 900,25	23 987 897,06		23 987 897,06	-21,30%
TOTAL	**18 877 900,25**		**18 877 900,25**	**23 987 897,06**		**23 987 897,06**	**-21,30%**

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

QUARTUS SAS **2024**

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	2024					2023
	Résultat avant report déficitaire	report déficitaire	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	(1 061 448,79)		(1 061 448,79)		(1 061 448,79)	10 188 525,87
Résultat exceptionnel	(347 910,37)		(347 910,37)		(347 910,37)	(214 881,53)
Résultat comptable (hors participation)	(1 409 359,16)		(1 409 359,16)		(1 409 359,16)	9 973 644,34
Résultat intégration fiscale	(2 052 737,00)		(2 052 737,00)		(2 052 737,00)	(2 249 686,00)
Participation des salariés						
Créances d'impôt						
Total avant impôt	*643 377,84*		*643 377,84*		*643 377,84*	*12 223 330,34*
Autres						
Total autres						
Total général	643 377,84		643 377,84		643 377,84	12 223 330,34

© Invoke - Tableau annexe

RSM Ouest
18 avenue Jacques Cartier – BP 30266
44818 SAINT-HERBLAIN CEDEX

ARVERNE AUDIT
40 boulevard Pochet Lagaye
63000 CLERMONT FERRAND

QUARTUS

Siège social : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 PARIS
Société par actions simplifiée au capital de 210 513 748,90 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

SAS QUARTUS
Siège social : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 PARIS
Société par actions simplifiée au capital de 210 513 748,90 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31décembre 2024

A l'assemblée générale de la société QUARTUS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS QUARTUS relatifs à l'exercice clos le 31décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de 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.

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

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.

Dans le cadre de nos diligences, nous avons revu les hypothèses retenues, la cohérence des méthodes 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

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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Fait à Saint-Herblain et à Clermont Ferrand, le 25 juin 2025

Les commissaires aux comptes

RSM Ouest

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

Signé par Jean-Michel Picaud
Le 25/06/2025
ID: tx_MByMQdrvkABv

Jean-Michel PICAUD

Associé

ARVERNE AUDIT

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

Signé par Isabelle Cognet
Le 25/06/2025
ID: tx_MByMQdrvkABv
jesignexpert.com

Isabelle COGNET

Associée

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissement	Net 2024	Net 2023
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 327 995,65	4 098 146,57	229 849,08	658 833,55
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisation incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	4 327 995,65	4 098 146,57	229 849,08	658 833,55
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 928 974,18	3 008 675,97	920 298,21	1 746 461,49
Immobilisations Incorporelles et Corporelles en cours	473 882,86		473 882,86	117 314,11
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	4 402 857,04	3 008 675,97	1 394 181,07	1 863 775,60
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	134 613 234,55	8 688 165,97	125 925 068,58	89 091 011,58
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	704 052,27		704 052,27	1 025 729,44
Total immobilisations financières	135 317 286,82	8 688 165,97	126 629 120,85	90 116 741,02
ACTIF IMMOBILISE	144 048 139,51	15 794 988,51	128 253 151,00	92 639 350,17
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				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	41 679 084,03	464 491,80	41 214 592,23	42 873 203,32
Autres créances	177 501 846,89	6 438 333,71	171 063 513,18	209 554 866,59
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	219 180 930,92	6 902 825,51	212 278 105,41	252 428 069,91
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	503 625,00	0	503 625,00	503 625,00
Disponibilités	2 751 888,41	0	2 751 888,41	1 568 122,59
Total disponibilités et divers	3 255 513,41	0	3 255 513,41	2 071 747,59
Charges constatées d'avance	993 799,01	0	993 799,01	1 513 143,98
ACTIF CIRCULANT	223 430 243,34	6 902 825,51	216 527 417,83	256 012 961,48
Frais d'émission d'emprunt à étaler	29 264,69		29 264,69	87 954,84
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	367 507 647,54	22 697 814,02	344 809 833,52	348 740 266,49

(1) dont droit au bail
(2) dont part à moins d'un an
(3) dont part à plus d'un an

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Passif -

			2024	2023
Capital social ou individuel	**Dont versé :**	210 513 748,90	210 513 748,90	210 543 748,90
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			30 806 539,01	30 776 540,01
Écarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statuaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			36 260,00	25 180,00
Report à nouveau			(14 504 675,62)	(26 716 925,71)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			643 377,84	12 223 330,09
Total situation nette			227 495 250,13	226 851 873,29
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			227 495 250,13	226 851 873,29
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
AUTRES FONDS PROPRES			0	0
Provisions pour risques			275 000,00	240 000,00
Provisions pour charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			275 000,00	240 000,00
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			29 433 492,76	35 380 710,29
Emprunts et dettes financières divers			75 261 940,68	74 456 586,11
Total dettes financières			104 695 433,44	109 837 296,40
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			2 486 787,50	2 894 007,37
Dettes fiscales et sociales			9 785 355,25	8 796 676,85
Total dettes d'exploitation			12 272 142,75	11 690 684,22
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			72 007,20	21 132,71
Autres dettes				99 279,87
Total dettes diverses			72 007,20	120 412,58
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			0	0
TOTAL DES DETTES			117 039 583,39	121 648 393,20
Ecarts de conversion passif				
TOTAL GENERAL			344 809 833,52	348 740 266,49

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Compte de résultat (Partie 1)

	France	Export	Net 2024	Net 2023
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	18 877 900,25	0	18 877 900,25	23 987 897,06
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	18 877 900,25	0	18 877 900,25	23 987 897,06
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			2 833,22	500,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			664 353,96	81 636,28
Autres produits			61,57	1 293,45
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			19 545 149,00	24 071 326,79
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			13 069 792,05	13 987 356,99
Total charges externes			13 069 792,05	13 987 356,99
Impôts, taxes et assimiles			476 486,37	614 484,60
Charges de personnel				
Salaires et traitements			5 217 488,43	6 072 709,37
Charges sociales			2 402 910,12	2 638 154,49
Total charges de personnel			7 620 398,55	8 710 863,86
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 489 265,36	1 850 441,71
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			77 415,30	
Dotations aux provisions pour risques et charges			10 000,00	20 000,00
Total dotations d'exploitation			1 576 680,66	1 870 441,71
Autres charges d'exploitation			737 798,25	131 211,24
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			23 481 155,88	25 314 358,40
RESULTAT D'EXPLOITATION			(3 936 006,88)	(1 243 031,61)

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Compte de résultat (Partie 2)

	Net 2024	Net 2023
RESULTAT D'EXPLOITATION	(3 936 006,88)	(1 243 031,61)
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée	80 187,36	151 357,45
Perte supportée ou bénéfice transféré	40 002,35	6 827,72
Produits financiers		
Produits financiers de participations	10 800 000,00	15 264 277,35
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	5 985 198,06	61 517,11
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 230 526,25
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1,00	
Total des produits financiers	16 785 199,06	17 556 320,71
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 173 413,61	
Intérêts et charges assimilées	5 777 412,37	6 269 292,96
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	13 950 825,98	6 269 292,96
RESULTAT FINANCIER	2 834 373,08	11 287 027,75
RESULTAT COURANT	(1 061 448,79)	10 188 525,87
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		5 076,98
Produits exceptionnels sur opérations en capital	510,00	
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 146 481,92	203 900,00
Total des produits exceptionnels	1 146 991,92	208 976,98
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 221 467,26	233 858,51
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	510,00	130 000,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	272 925,03	60 000,00
Total des charges exceptionnelles	1 494 902,29	423 858,51
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(347 910,37)	(214 881,53)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(2 052 737,00)	(2 249 685,75)
TOTAL DES PRODUITS	37 557 527,34	41 987 981,93
TOTAL DES CHARGES	36 914 149,50	29 764 651,84
BENEFICE ou PERTE	643 377,84	12 223 330,09

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs

Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

Dont produits concernant les entreprises liées

Dont intérêts concernant les entreprises liées

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Chiffres clés-

- Durée de l'exercice : 12 mois
- Total du Bilan : 344 809 833,52
- Résultat avant répartition : 643 377,84

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels de la société QUARTUS SAS.

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Règles et méthodes comptables –

Règles générales

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,

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions du Règlement n°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 Juin 2024, relatif à des corrections mineures au Plan Comptable Général, homologué par arrêté ministériel du 29 décembre 2020.

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 1 à 3 ans
- Agencements, aménagements, installations de 7 à 10 ans
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans
- Mobilier de 5 à 10 ans

Immobilisations financières et valeurs mobilières 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 risques 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.

Créances 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.

Société mère consolidante

Nos comptes annuels sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de la société QUARTUS sis 143 Boulevard Romain Rolland – 75 014 PARIS (821 143 039), société mère du groupe.

Intégration fiscale

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

AGUDA

AUDACIA

MAISON LAFITTE FOSSE

MOLINARI

NATURA MAREE

NEAUCITE

QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN

QUARTUS INVESTISSEMENT

QUARTUS LOGISTIQUE

QUARTUS RESIDENTIEL

QUARTUS TERTIAIRE

TAFFET

VAL DE LA PRINCETIERE

QUARTUS GESTION

QUARTUS LOGISTIQUE GESTION

LPI PARTENAIRES

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 2 052 737,00 € et correspondant à une contribution à l'impôt reçue des filles bénéficiaires

Engagements de retraite

La société ne comptabilise pas la provision pour indemnité de départ en retraite.

Les engagements de retraite sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées.

Les principales hypothèses sont :

- Taux d'actualisation : 3.38 %
- Départ volontaire à 65 ans

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel dégagé au 31 décembre 2024 est une perte de 347 910,37 €. Il est principalement constitué :

- Des dépréciations de créances
- Des amendes et pénalités
- Des VNC d'éléments d'actifs cédés
- Des reprises de dépréciations de créances

Immobilisations en cours

Nous notons que nous ne pouvons distinguer dans la liasse fiscale les immobilisations corporelles et incorporelles en cours.

De ce fait, voici le détail arrêté au 31/12/2024 :

- Immobilisations corporelles = 57 000.00 €
- Immobilisations incorporelles = 413 882.86 €

Faits marquants :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, nous portons à votre connaissance les évènements suivants :

La société a transféré son siège social du 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 Paris à l'adresse suivante : 143, boulevard Romain Rolland - 75014 Paris et a ainsi modifié en corrélation ses statuts de la Société (Décisions du Président du 2 août 2024).

Il y a eu également les 2 faits suivants :

- Réduction du capital de la Société d'un montant de 30.000 € par annulation de 30.000 actions P de 1 euro de valeur nominale chacune, auto-détenues par la Société et modification corrélative des article 6 (Apports) et 7 (Capital social) des statuts de la Société (Décisions unanimes des associés du 18 octobre 2024).

- Souscription à l'Augmentation de capital de QUARTUS Ensemblier Urbain (« QEU ») d'un montant de 45.000.000 €, réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant nominal de 44.040.000 € par voie d'annulation de 1.101.000 actions ordinaires de QEU, modification des article 6 (Apports) et 7 (Capital social) des statuts de QEU, et constatation de la reconstitution des capitaux propres conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce (Décisions de l'associé unique du 15 octobre 2024)

La Société a déprécié la valeur des titres qu'elle détient dans la société QUARTUS Résidentiel, à hauteur de 7,9 M€.

Changement de méthode

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°2020-09 du 4 décembre 2020.
- 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 210 543 748,90 €, dont le siège social est situé 143 Boulevard Romain Rolland 75014 Paris. Son capital est détenu par NAXICAP PARTNERS (filiale du groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

La Société n'a pas créé de sociétés détenus à 100%.

Nous vous rappelons également que :

- Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de la société QUARTUS Coliving (838 749 489 R.C.S. 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 liquidation.
- Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de la société LA CONCIERGERIE – LABO DE QUARTIER (793 619 594 RCS Nantes), le Tribunal de Commerce de Nantes, par jugement rendu le 21 septembre 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de liquidation.

Compte tenu du contexte, un plan de licenciement collectif a été initié en novembre 2023, ayant pour effet la suppression de 9 postes au sein de Quartus. Les départs se sont échelonnés au cours du 1ème trimestre 2024.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

En 2025, la Société poursuivra son activité de holding du Groupe et en particulier le développement et la structuration du Groupe.

Par délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société QUARTUS Résidentiel (« QR ») en date du 5 mai 2025, les associés ont décidé de :

- réaliser une opération d'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant nominal de 45.000.000 €, par émission de 37.500.000 actions ordinaires nouvelles d'1,20 € de valeur nominale chacune, émises au pair ;
- réduire le capital social motivée par des pertes d'un montant nominal de 83.000.000,80 €, par voie de réduction de la valeur nominale des actions, sous condition suspensive de la parfaite réalisation de l'augmentation de capital ;
- déléguer pouvoirs au Président pour (i) la réalisation matérielle de l'augmentation de capital et de la réduction de capital, (ii) la modification corrélative des articles 6 (Apports) et 7 (Capital social) des statuts et (iii) la reconstitution des capitaux propres de QR.

Par Décisions du Président de QR du 6 juin 2025, le Président a constaté :

- la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant de 45.000.000 € ;
- la réduction de capital de la société, motivée par des pertes, d'un montant nominal de 83.000.000,80 €, par voie de diminution de la valeur nominale des 70.833.334 actions composant le capital social de la société, pour la porter de 1,20 euros à 0,02 euro (valeur arrondie), et résorption à due concurrence des pertes telles qu'elles apparaissent dans les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; et
- la reconstitution des capitaux propres conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce par le Président de la société QR.

L'échéance du Contrat de crédit en date du 17 juin 2022 de 20 M€ a été prorogée de juin 2025 à septembre 2026.

QUARTUS SAS **2024**

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	créés pendant l'exercice N	remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	387 726 344,00			387 726 344,00	0,54
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles	1 150 000,00		30 000,00	1 120 000,00	0,20
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	**388 876 344,00**		**30 000,00**	**388 846 344,00**	

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Tableau des immobilisations -

Immobilisations	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	4 303 880,15	24 115,50		4 327 995,65
Total des immobilisations incorporelles	4 303 880,15	24 115,50		4 327 995,65
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Insta. générales, agencements des constructions				
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels				
Inst. générales, agencnts, aménagements divers	4 189 993,03	153 441,76	2 864 709,55	1 478 725,24
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 425 822,40	24 426,54		2 450 248,94
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	117 314,11	356 568,75		473 882,86
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	6 733 129,54	534 437,05	2 864 709,55	4 402 857,04
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	89 613 734,55	45 000 012,00	512,00	134 613 234,55
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières (2)	1 025 729,44	274 571,83	596 249,00	704 052,27
Total des immobilisations financières	90 639 463,99	45 274 583,83	596 761,00	135 317 286,82
TOTAL GENERAL	101 676 473,68	45 833 136,38	3 461 470,55	144 048 139,51

(1) dont : - logiciels :

- fonds de commerce (hors mali technique) : xx
- mali technique de fusion : xx
- marque : xx
- droit au bail : xx

(2) dont dépôts et cautionnements versés à plus d'un an xx

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Tableau des Amortissements -

Amortissements	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 645 046,60	453 099,97		4 098 146,57
Total des immobilisations incorporelles	3 645 046,60	453 099,97		4 098 146,57

Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constr.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Installations générales, agencements, aménagements	2 926 671,93	765 079,76	2 838 153,21	853 598,48
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 942 682,01	212 395,48		2 155 077,49
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	4 869 353,94	977 475,24	2 838 153,21	3 008 675,97

TOTAL GENERAL	8 514 400,54	1 430 575,21	2 838 153,21	7 106 822,54

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début N	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin N
Frais d'émission d'emprunt à étaler	87 954,84		58 690,15	29 264,69
Primes de remboursement des obligations				

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Montant au début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Utilisées au cours de l'exercice	Diminutions : Non Utilisées au cours de l'ex	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à fin 2024
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
Total des provisions règlementées						
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Sous total provisions pour risques						
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	240 000,00	260 000,00	205 000,00		20 000,00	275 000,00
Total des provisions pour risques et charges	240 000,00	260 000,00	205 000,00		20 000,00	275 000,00
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	522 722,97	8 165 443,00				8 688 165,97
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	1 016 506,98	77 415,30			629 430,48	464 491,80
Autres provisions dépréciations	7 371 845,02	7 970,61			941 481,92	6 438 333,71
Total des provisions pour dépréciation	8 911 074,97	8 250 828,91			1 570 912,40	15 590 991,48
TOTAL GENERAL	9 151 074,97	8 510 828,91	205 000,00		1 590 912,40	15 865 991,48
Dont dotations et reprises d'exploitation		87 415,30			649 430,48	
Dont dotations et reprises financières		8 173 413,61				
Dont dotations et reprises exceptionnelles		250 000,00			1 146 481,92	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Etat des Créances -

Etat des créances	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	704 052,27		704 052,27	1 025 729,44
Total actif immobilisé	704 052,27		704 052,27	1 025 729,44

Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux	1,00	1,00		
Autres créances clients	41 679 083,03	41 679 083,03		43 889 710,30
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	24 359,26	24 359,26		39 714,18
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				10 555,83
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	321 504,54	321 504,54		447 114,24
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				14 380,00
Groupe et associés (2)	175 701 579,16	175 701 579,16		214 060 882,31
Débiteurs divers	1 454 403,93	1 454 403,93		2 354 065,05
Total actif circulant	219 180 930,92	219 180 930,92		260 816 421,91

Charges constatées d'avance	993 799,01	993 799,01		1 513 143,98

TOTAL DES CREANCES	220 878 782,20	220 174 729,93	704 052,27	263 355 295,33
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- État des Dettes -

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)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi	29 433 492,76	4 433 492,76	25 000 000,00		35 380 710,29
à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	79 438,28	79 438,28			74 148,13
Fournisseurs et comptes rattachés	2 486 787,50	2 486 787,50			2 894 007,37
Personnel et comptes rattachés	832 583,21	832 583,21			388 968,97
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	701 606,21	701 606,21			605 683,97
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	8 222 934,68	8 222 934,68			7 693 070,91
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	28 231,15	28 231,15			108 953,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 893,20	71 893,20			21 132,71
Groupe et associés (2)	75 182 502,40	75 182 502,40			74 382 437,98
Autres dettes					99 279,87
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	117 039 469,39	92 039 469,39	25 000 000,00		121 648 393,20

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés	

- Produits à recevoir -

PRODUITS A RECEVOIR	2024	2023
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		

Créances		
Créances clients et comptes rattachés	0	6 872,57
Autres créances	7 000 352,74	7 825 496,53
Total créances	7 000 352,74	7 832 369,10

Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement	0	
Disponibilités	13 623,42	
Total disponibilités et divers	13 623,42	

Autres		
Total autres		

TOTAL	7 013 976,16	7 832 369,10

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Charges à payer -

Nature des charges	2024	2023
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		2 802 074,13
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		2 802 074,13

Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	450 914,57	461 245,79
Dettes fiscales et sociales	1 279 065,68	662 097,39
Total dettes d'exploitation	1 729 980,25	1 123 343,18

Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 893,20	21 132,71
Autres dettes	0	
Total dettes diverses	71 893,20	21 132,71

Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	1 801 873,45	3 946 550,02

Société : QUARTUS SAS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Charges et produits constatés d'avance -

Nature des charges	2024	2023
Charges d'exploitation :		
CCA FGX au 31.12.2024	993 799,01	1 513 143,98
Total	993 799,01	1 513 143,98
Charges financières :		
Total		
Charges exceptionnelles :		
Total		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	993 799,01	1 513 143,98
Comparatif BILAN (Bilan Actif : 2050 rubrique CH)	993 799,01	1 513 143,98

Nature des produits	2024	2023
Produits d'exploitation :		
Total		
Produits financiers :		
Total		
Produits exceptionnels :		
Total		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
Comparatif BILAN (Bilan Passif : 2051 rubrique EB)		
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	993 799,01	1 513 143,98

QUARTUS SAS **2024**

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

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle

QUARTUS SAS **2024**

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	95 450,00
Autres honoraires	
TOTAL	**95 450,00**

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2024	2023
Cadres	45,25	58,00
Agents de maîtrise	1,17	2,00
Employés et techniciens		
Autres :		
TOTAL	**46**	**60**

© Invoke - Tableau annexe

QUARTUS SAS **2024**

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
ESO HQ2	1 000,00		99,00	990,00	990,00	486 028,80		0,00	(18 777,64)	
FPX SAS	205,00		51,00	522 723,00		5 426 647,39				
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1 000 000,00		100,00	62 200 000,00	62 200 000,00	28 987 532,38		35 073 780,00	(15 392 348,24)	
QUARTUS INVESTISSEMENTS	1,00		100,00	1,00	1,00	4 504 429,86		0,00	1 749 869,84	1 300 000,00
QUARTUS LOGISTIQUE	2 710 290,00		100,00	31 788 000,00	31 788 000,00	32 894 690,61		136 133 131,00	2 565 156,07	8 000 000,00
QUARTUS RESIDENTIEL	40 000 001,00		98,25	39 315 445,00	31 400 002,00	140 501 393,46		17 214 852,00	(11 827 201,00)	
QUARTUS TERTIAIRE	500 000,00		100,00	500 000,00	500 000,00	372 095,79		0,00	2 710 623,58	1 500 000,00

QUARTUS SAS **2024**

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔT

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

Allègements de la dette future d'impôt	Montant	Impôt correspondant
Provisions non déductibles l'année de leur dotation :		
Provisions pour congés payés		
Participation des salariés		
Effort construction		
Contribution sociale de solidarité		
Taxes sur les surfaces commerciales		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour dépréciation des stocks		
Autres provisions non déductibles		
TAXE SUR LES VEHICULES DE SOCIETES	74 204,00	18 551,00
TOTAL	**74 204,00**	**18 551,00**

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

© Invoke - Tableau annexe

QUARTUS SAS **2024**

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -	23 100 144,00		23 100 144,00			
-						
-						
Garanties : -	27 389 301,00		13 565 000,00		13 824 301,00	
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL	**50 489 445,00**		**36 665 144,00**		**13 824 301,00**	

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

© Invoke - Tableau annexe

QUARTUS SAS **2024**

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques		Montant
A	**Situation à l'ouverture de l'exercice**	
1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	214 628 543,20
2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	12 223 330,00
3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	226 851 873,20
B	**Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N**	
1	Variation du capital	
2	Variation des autres postes	
C	**(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs**	**226 851 873,20**
D	**Variations en cours d'exercice**	
1	Variations du capital	(30 000,00)
2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	29 999,00
3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
4	Contreparties de réévaluations	
5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
6	Autres variations	
7	Résultat de l'exercice	643 377,84
E	**Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)**	**227 495 250,04**
F	**VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)**	**643 376,84**
G	dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	**Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (F - G)**	**643 376,84**

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

QUARTUS SAS **2024**

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	2024			2023			Variation
	France	Export et vraisons intracon	Total	France	Export et vraisons intracon	Total	%
Prestations de Services	18 877 900,25		18 877 900,25	23 987 897,06		23 987 897,06	-21,30%
TOTAL	**18 877 900,25**		**18 877 900,25**	**23 987 897,06**		**23 987 897,06**	**-21,30%**

© Invoke - Tableau annexe

Société : QUARTUS SAS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

QUARTUS SAS **2024**

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	2024					2023
	Résultat avant report déficitaire	report déficitaire	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	(1 061 448,79)		(1 061 448,79)		(1 061 448,79)	10 188 525,87
Résultat exceptionnel	(347 910,37)		(347 910,37)		(347 910,37)	(214 881,53)
Résultat comptable (hors participation)	(1 409 359,16)		(1 409 359,16)		(1 409 359,16)	9 973 644,34
Résultat intégration fiscale	(2 052 737,00)		(2 052 737,00)		(2 052 737,00)	(2 249 686,00)
Participation des salariés						
Créances d'impôt						
Total avant impôt	*643 377,84*		*643 377,84*		*643 377,84*	*12 223 330,34*
Autres						
Total autres						
Total général	643 377,84		643 377,84		643 377,84	12 223 330,34

© Invoke - Tableau annexe