Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-C) - Dépôt le 02/08/2024 - 109420 - 2016 B 15017 - 821 143 039 - QUARTUS

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :
12 AOUT 2024
Sous le N° : 109420

CERTIFIE CONFORME

QUARTUS

Société par actions simplifiée au capital de 210.543.748,90 €
Siège social : 1-3-5, rue Paul Cézanne – 75008 Paris
821 143 039 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

**RAPPORT DE GESTION DE GROUPE CONSOLIDE
SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023
PRESENTE AUX ASSOCIES EN VUE DES DECISIONS
EN DATE DU 28 JUIN 2024**

Chers Associés,

Nous vous avons réunis, conformément à la loi et aux statuts de votre Société, pour vous présenter les comptes consolidés du groupe Quartus (le « **Groupe** ») établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, en application des dispositions de l'article L.233-16 du Code de commerce.

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

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

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis sur la base des comptes de la Société et de ses filiales au 31 décembre 2023.

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

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux principes comptables français.

Nous vous informons qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Groupe a procédé à des retraitements pour le suivi de sa performance financière. Ces retraitements et l'impact de ces retraitements sont notamment détaillés dans la note 8 de l'annexe des comptes consolidés.

Les chiffres clés consolidés au 31 décembre 2023, comparés à ceux de l'exercice précédent, sont les suivants :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	538.081 K€	655.894 K€
Résultat net de l'ensemble consolidé	1.394 K€	6.979 K€
Résultat net (part du groupe)	253 K€	5.047 K€
Total bilan	1.058.370 K€	1.081.316 K€
Capitaux propres (part du groupe)	169.137 K€	168.490 K€

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

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

Activité

En 2023, le Groupe a poursuivi son activité dans un contexte où le marché de l'immobilier résidentiel a été fortement dégradé du fait notamment de la désolvabilisation des clients particuliers. En particulier la hausse significative des taux d'intérêts depuis juillet 2022 a eu pour effet de ralentir la commercialisation des lots à l'unité.

En conséquence, les prix ont été ajustés à la baisse pour favoriser la commercialisation à l'unité et le recours aux ventes en bloc a été plus important, ce qui est venu impacter le chiffre d'affaires et la marge brute des opérations.

Compte tenu du contexte, le Groupe a dû initier deux plans de licenciement collectif, un en novembre 2023 (le « **Premier Plan** ») et le second en mars 2024 (le « **Second Plan** ») et ensemble les « **Plans** ») ayant pour effet la suppression de 9 postes pour chacun des Plans.

Activité opérationnelle

L'activité commerciale en immobilier résidentiel a marqué un léger retrait par rapport à l'exercice 2022 mais dans des proportions moindres que la baisse observée au niveau du marché national en résidentiel.

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

La maitrise foncière de nouvelles opérations a progressé nettement par rapport à l'exercice précédent soit de plus de 10% en valeur.

Enfin l'activité logistique a conservé un niveau élevé de prise de commandes avec 128 M€ de

contrats de promotion immobilière signés sur l'exercice.

Par ailleurs, les charges de structure ont été maitrisées.

Le Groupe a réalisé en 2023 son troisième résultat net positif.

Financier

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 538.081 K € contre 655.894 K€ au cours de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation de l'exercice s'élève à 546.844 K€ contre 644.463 K€ lors de l'exercice précédent.

Le total des charges d'exploitation s'élève à 540.862 K€ contre 630.556 K€ lors de l'exercice précédent, lesquelles sont principalement composées :

- des achats consommés pour un montant de 480.024 K€ contre 567.094 K€ lors de l'exercice précédent ;
- des autres charges d'exploitation pour un montant de 18.762 K€ contre 20.164 K€ lors de l'exercice précédent et ;
- des charges de personnel pour un montant de 33.397 K€ contre 35.011 K€ lors de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition ressort pour l'exercice à 5.982 K€ contre 13.908 K€ lors de l'exercice précédent.

Après impact :

- du résultat financier de (6.887) K€ contre (4.287) K€ lors de l'exercice précédent ;
- du résultat exceptionnel de 2.588 K€ contre (2.121) K € lors de l'exercice précédent ; et
- des impôts sur les résultats de (32) K€ contre (222) K€ lors de l'exercice précédent ; et

le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1.394 K€ contre 6.979 K€ lors de l'exercice précédent et le résultat net part du Groupe ressort à 253 K€ contre 5.047 K€ lors de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres consolidés du Groupe s'élèvent à 169.137 K€ et ses dettes à 876.384 €.

3. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE

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

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

En exécution des Plans, les départs des collaborateurs se sont échelonnés :

- au cours du 1er trimestre 2024 pour le Premier Plan, et
- au cours du 2ème trimestre 2024 pour le Second Plan.

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

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

Emmanuel LAUNIAU

Certified by yousign

Emmanuel LAUNIAU
Le Président

Annexe

Sociétés entrant dans le périmètre de consolidation

Périmètre	Méthode de consolidation	Contrôle à clôture	Intérêt à la clôture	Intérêt à l'ouverture	Statut
QUARTUS	IG	100,00%	100,00%	100,00%	Mère
FINANCIERE APOLLONIS	IG	51,00%	51,00%	51,00%	-
LPI PARTENAIRES	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
QUARTUS RESIDENTIEL	IG	98,00%	98,00%	98,00%	-
AMPLIA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ARCHE EN LIL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AUDACIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BLUE FACTORY	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BRUYERES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CONCHA	IP	-	-	49,00%	Liquidée
EMERAUDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
FELICIO	IG	90,00%	88,20%	88,20%	-
HALLE 6	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
I LINK	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ILOT 2B SUD IP	IP	45,00%	44,10%	44,10%	-
ILOT DES FINS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
JULIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIL PHARE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
LIL'SEINE	IP	50,00%	48,51%	48,51%	-
MELICEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MOLINARI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NATURA MAREE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NEAUCITE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PARTEM	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
QUAI AUX GRAINS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
R'URBAINES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
TAFFET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VAL DE LA PRINCETIERE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
MENNECY BOIS CHAPET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-

SAINT MAURICE EDMOND NOCARD	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
VILLEMONBLE CALMETTE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VERNEUIL MALRAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AIX PUYRICARD	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE CANUS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MENNECY ECOLES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE AUDISIO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES MILLOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
REIMS PONTS DE VESLE	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES TOLLENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHATENAY SALENGRO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CARRIERES PELLETIER	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOGENT MARRONNIERS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOISY LE SEC RUE DU PARC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
OLONNE NENUPHARS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PESSAC BLAISE	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
RESIDENTIEL 1	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
DEUIL CAUCHOIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT LOUVETIERE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
CHAMALIERES ARBOR & SENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS COMPTEMPORAIN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COURBEVOIE VERDUN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT RAPHAEL GRATADIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FLOIRAC EOLO SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIEUSAINT EAU VIVE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT FARGEAU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BUSSY SYCOMORE SY23AB SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
BUSSY SYCOMORE SY29A SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
VENISSIEUX JULES GUESDE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ST PRIEST COHESION SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BIGANOS A SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VENCE MIRAMAR SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE LECACHE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CREIL CORNET SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE BD DES AMIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE CALLELONGUE SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
AIX PUYRICARD 2	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
ACHERES CROIX ROMPUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAUTRON LA PROUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SARTROUVILLE LILLE REPUBLIQUE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT COMBAULT GARE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIMEIL POPPINS SCCV	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
MARSEILLE 7EME	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX FERRINI SNC	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PARIS SVDP SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PLESSIS ROBINSON LOT 6 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAPONNAY MYTALIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ANGERS ILOT 27 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MANDE SACROT SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PLESSIS ROBINSON PIERGAUD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS CHATEAUDUN SNC	IG	85,00%	83,30%	83,30%	-
MARSEILLE THORIOL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FINANCIERE VICTOIRE SNC	IP	79,20%	77,62%	77,62%	-
VILLENNES - COLLINE DU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-

MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CAUDERAN ARES SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SEVRES FOURY SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
GCLB SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ISSY PETIT VERDUN SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VANVES MONTHOLON SCCV	IG	75,00%	73,50%	73,50%	-
VITROLLES FONTSEGUNE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SANNOIS DE GAULLE SCCV	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ORVAULT LINOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SERRIS DOMAINE DE CLAYE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
RUEIL ZAC LARSENAL A1 SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
ISSY AS DEVELOPPEMENT SAS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN SCCV	IP	50,00%	41,65%	41,65%	-
PONTAULT RESIDENTIEL SCI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BLR PETIT CHAMBORD SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CHAVILLE RESISTANCE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
JOINVILLE EGALITE SCCV	IG	60,00%	58,80%	58,80%	-
NANTES LE MEVEL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PORT MARLY BELLEVUE SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MEUDON VAUGIRARD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MONTLHERY RUE DE PARIS SCCV	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
SCEAUX PERRIN SNC	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
MAREIL LES VIOLETTES SCCV	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
ISSY LES MOULINEAUX 1 BOURGAIN SCCV	IP	65,00%	64,00%	-	Entrante
SCEAUX ROOSEVELT SNC	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
ORSAY GUICHET SCCV	IP	50,00%	49,00%	-	Entrante
QUARTUS GESTION	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
NEAUCITE LOT B4 SCCV	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
CELP 360 SCCV	IP	50,00%	50,00%	-	Entrante
FINANCIERE CLICHY SNC	IP	5,10%	5,00%	-	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
AITB	IG	60,00%	60,00%	59,99%	-
ABCD DEUTSCHLAND	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
ABCD MAROC	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
QUARTUS TERTIAIRE	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	IP	50,00%	22,50%	22,50%	-
LYON MERIEUX SSCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
AEROPARC T1 SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ALPHA PARK	IG	60,00%	60,00%	59,99%	-
GRANGE BLANCHE 2	IG	-	-	49,99%	Déconsolidée
SCI Naxicap Tertiaire 1 (LOG)	IG	35,00%	35,00%	35,00%	-
SCI Naxicap Tertiaire 2 (QTER)	IG	45,00%	45,00%	45,00%	-
BAGNOLET (MEE)	ME	40,00%	14,00%	14,00%	-
QUARTUS LOGISTIQUE GESTION	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
SNC LAXAM	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	IG	70,00%	70,00%	70,00%	-
INVEFIMMO	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
LAXOU QUARTUS RÉSIDE ETUDES	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
FISAM NICE SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	ME	17,60%	17,60%	17,60%	-
BOULEVARD DE LA MARNE SCCV	IG	75,00%	52,50%	52,50%	-
WASQUEHAL SNC	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
VIOLETTES CAMBRAI SCCV	IG	-	-	70,00%	TUP en cours d'exercice
QUARTUS BRIQUETERIE SASU	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
RLPC SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RUE DE LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
GATTIERES DE L'HUBAC SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-

CORPUS SCCV	IP	33,33%	33,33%	33,33%	-
VENISSIEUX PARILLY LOT H SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
BEAUSOLEIL FOCH SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ST TROPEZ ROUSSEL SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
MENTON REQUIER SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
CHAMONIX ROUTE DU BOUCHET SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LE TEICH POISSONNIERS SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LES SABLES MOINARDES SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
ANGERS CONVERSATIONS SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
BOIS DES SOEURS 1 SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
RUE BOUDERIEZ - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
NANTES MELLINET SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
FONTANILLE PAREMPUYRE	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
SAINT SEBASTIEN LA GARE	ME	10,00%	10,00%	-	Entrante
FREJUS MALPASSET SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
ENSUES LA REDONNE - REYNARDE	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
LE TOUQUET RUE DE LA PAIX SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
QUARTUS INVESTISSEMENT	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
DOME PROPERTY A	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ESO HQ²	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
VPARK	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
ANTUA	IG	-	-	93,59%	Liquidée
PARTHENOPE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS BERGERON	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-

CERTIFIE CONFORME

QUARTUS

LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

QUARTUS

1-3-5 RUE PAUL CÉZANNE

75008 PARIS

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

au 31 décembre 2023

Certifiés conformes

Emmanuel LAUNIAU

✓ Certified by yousign

Table des matières

1- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2023 3

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

2- PERFORMANCE FINANCIERE PRESENTEE SELON LE REFERENTIEL DU GROUPE 6

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

3- NOTES EXPLICATIVES 8

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

4- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES 9

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

5- PERIMETRE DE CONSOLIDATION 11

6- NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDE 15

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

7- NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 25

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

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

9- INFORMATIONS SECTORIELLES 30

9.1- Définition sectorielle 30
9.2- Données sectorielles 30

10- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 32

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

1- Etats financiers consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2023

1.1- Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)		Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	7.1	538 081	655 894
Autres produits d'exploitation	7.2	8 763	(11 431)
Produits d'exploitation		**546 844**	**644 463**
Achats consommés		(480 024)	(567 094)
Charges de personnel		(33 397)	(35 011)
Autres charges d'exploitation		(18 762)	(20 164)
Impôts et taxes		(2 041)	(1 882)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions [1]	7.3	(6 638)	(6 405)
Charges d'exploitation		**(540 862)**	**(630 556)**
Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**5 982**	**13 908**
Dotations aux amortissements, dépréciations des écarts d'acquisition		258	-
Résultat d'exploitation après amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**6 240**	**13 908**
Charges et produits financiers	7.4	(6 887)	(4 287)
Charges et produits exceptionnels	7.5	2 588	(2 121)
Impôts sur les résultats	7.6	(32)	(222)
Résultat net des entités intégrées		**1 909**	**7 278**
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence		(515)	(299)
Résultat net de l'ensemble consolidé		**1 394**	**6 979**
Intérêts minoritaires		1 141	1 931
Résultat net (part du groupe)		**253**	**5 047**

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

1.2- Bilan consolidé

(en milliers d'euros)		31 décembre 2023	31 décembre 2022
ACTIF			
Capital souscrit non appelé		1	1
Immobilisations incorporelles	6.2	60 009	60 101
Dont écart d'acquisition	*6.1.*	*58 207*	*58 324*
Immobilisations corporelles	6.2	17 055	19 066
Immobilisations financières	6.3	1 864	1 625
Actif immobilisé		**78 929**	**80 791**
Stocks et en-cours	6.4	187 138	191 394
Créances clients et comptes rattachés	6.5	546 989	554 844
Autres créances et comptes de régularisation (4)	6.7	158 752	148 642
Valeurs mobilières de placement		19 125	700
Disponibilités		67 436	104 946
Actif circulant		**979 441**	**1 000 525**
Total Actif		**1 058 370**	**1 081 316**
PASSIF			
Capital [1]	6.8	210 544	210 529
Primes liées au capital [1]	6.8	30 777	30 762
Réserves et résultat consolidés [2]	6.8	(72 183)	(72 800)
Capitaux propres (Part du groupe)	6.8	**169 137**	**168 490**
Autres fonds propres	6.8	2 515	2 675
Intérêts minoritaires	6.8	**6 087**	**4 895**
Provisions	6.9	3 996	5 849
Emprunts et dettes financières	6.10	126 142	150 377
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.11	277 674	301 634
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	6.12	472 820	447 397
Dettes		**876 636**	**899 408**
Total Passif		**1 058 370**	**1 081 316**
(1) De l'entité mère consolidante			
(2) Dont résultat net de l'exercice		253	5 047
(3) Détail dans l'analyse de la variation des capitaux propres consolidés (Part du groupe)			
(4) Dont impôts différés actifs	6.6	8 447	8 781
(5) Dont impôts différés passifs	6.6	-	-

1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Résultat net total des entités consolidées	**1 394**	**6 979**
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- Amortissements, dépréciations et provisions	847	4 989
- Variation de l'impôt différé	-	1
- Plus ou moins-values de cessions d'actifs	91	881
- Quote-part de résultat des sociétés MEE	515	299
Marge brute d'autofinancement	**2 846**	**13 160**
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	7 962	63 997
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	**10 809**	**77 157**
Acquisitions d'immobilisations	(2 175)	(2 559)
Cessions d'immobilisations	782	1 507
Réduction des autres immobilisations financières	110	392
Incidence des variations de périmètre	(586)	(283)
Variation nette des placements à court terme	700	(398)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**(1 169)**	**(1 341)**
Émissions d'emprunts	22 332	25 044
Remboursements d'emprunts	(17 557)	(93 449)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(82)	(212)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(122)	(115)
Augmentations / réductions de capital	-	-
Variation nette des concours bancaires	-	100
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**4 571**	**(68 632)**
Variation de change sur la trésorerie	6	(8)
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	-	-
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**14 217**	**7 176**
Trésorerie : ouverture	**22 546**	**15 207**
Trésorerie : clôture	**36 763**	**22 546**

2- Performance financière présentée selon le référentiel du Groupe

2.1- Définition de la performance financière

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux principes comptables français (règlement ANC N°2020-01). Le Groupe procède à des retraitements et présente certains indicateurs complémentaires pour le suivi de sa performance financière. Les indicateurs sont présentés à titre informatif car ils sont utilisés par le Groupe dans le cadre de sa communication financière.

L'impact de ces retraitements est détaillé dans la note 8 de la présente annexe. Pour l'exercice 2023, il s'agit principalement :

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

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

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

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

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

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

2.2- Performance financière consolidée

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023		
	Données selon le règlement ANC 2020 01	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**538 081**	**833**	**538 914**
Marge brute	60 887	(565)	60 322
% marge brute	11,3%	-67,9%	11,2%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(506)	515	9
Marge opérationnelle	**60 381**	**(50)**	**60 331**
% marge opérationnelle	**11,2%**	**-6,0%**	**11,2%**
Autres achats et charges externes	(18 576)	(6)	(18 582)
Impôts et taxes	(2 041)	(3)	(2 044)
Frais de personnel	(33 397)	-	(33 397)
Autres produits et charges	537	-	537
EBITDA	**6 905**	**(60)**	**6 845**
% EBITDA	**1,3%**	**-7,2%**	**1,3%**
Impacts des dotations aux amortissements	(1 438)	6	(1 432)
Résultat d'exploitation	**5 467**	**(54)**	**5 413**
Résultat financier	(6 887)	(646)	(7 532)
Résultat courant avant impôt	**(1 420)**	**(700)**	**(2 120)**
Résultat exceptionnel	2 588	701	3 289
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	258	-	258
Impôt sur les sociétés	(32)	0	(32)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**1 394**	**2**	**1 396**

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

3- Notes explicatives

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 210 544 K€, dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est principalement détenu par des entités détenues ou gérées par NAXICAP PARTNERS (filiale du Groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

3.1- Note liminaire

En 2023, le groupe QUARTUS a poursuivi son activité dans un contexte où le marché de l'immobilier résidentiel a été fortement dégradé, du fait notamment de la dé solvabilisation des clients particuliers. En particulier la hausse significative des taux d'intérêt depuis juillet 2022 a eu pour effet de ralentir la commercialisation des lots à l'unité.

En conséquence, les prix ont été ajustés à la baisse pour favoriser la commercialisation à l'unité et le recours aux ventes en bloc a été plus important, ce qui est venu impacter le chiffre d'affaires et la marge brute des opérations.

L'activité commerciale en immobilier résidentiel a marqué un léger retrait par rapport à l'exercice 2022 mais dans des proportions moindres que la baisse observée au niveau du marché national en résidentiel.

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

La maitrise foncière de nouvelles opérations a progressé nettement par rapport à l'exercice précédent soit de + de 10% en valeur.

Enfin l'activité Logistique a conservé un niveau élevé de prise de commandes avec 128 M€ de contrats de promotion immobilière et d'actes de vente en l'état en futur d'achèvement signés sur l'exercice.

Il est rappelé qu'en 2022, dans le cadre de l'opération BOULOGNE CHATEAUDUN, la rémunération de l'apporteur d'affaire a été comptabilisée en charge constatée d'avance. Elle fait l'objet d'une reprise au même rythme que l'avancement du programme.

3.1.1- Faits marquants de l'exercice

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

Dans le cadre de la procédure judiciaire de la société Conciergerie Labo de Quartier (793 619 594 R.C.S Nantes), le Tribunal de Commerce de Paris, par jugement rendu le 21 septembre 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de liquidation.

En 2023, le Groupe a réalisé son troisième résultat positif.

3.2- Evènements significatifs postérieurs à la clôture

En 2024, le Groupe poursuivra son activité.

Compte tenu du contexte, un plan de licenciement collectif a été initié en mars 2024, ayant pour effet la suppression de 9 postes au sein de Quartus Résidentiel. Les départs se sont échelonnés au cours du 2ème trimestre 2024.

4- Principes et méthodes comptables

4.1- Référentiel comptable appliqué

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux principes comptables français. A compter du 1er janvier 2021 le Groupe applique les dispositions du nouveau règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés.

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

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

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

4.2- Base de préparation

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

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

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

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

4.3- Date de clôture

Les comptes retenus pour la consolidation sont les comptes annuels au 31 décembre 2023. L'exercice clos au 31 décembre 2023 est un exercice de 12 mois. Les comptes annuels de toutes les sociétés commencent le 1er janvier et se clôturent le 31 décembre.

Les comptes comparatifs sont les comptes annuels au 31 décembre 2022 pour le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie.

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

La devise fonctionnelle Groupe est l'euro qui est également retenu comme devise de présentation des comptes consolidés. Au 31 décembre 2023, toutes les filiales (à l'exception ABCD Maroc) ont pour devise de fonctionnement l'euro.

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

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

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

5- Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

Des sociétés ont été exclues du périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 pour des raisons suivantes :

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

Périmètre	Methode de Consolidation	% contrôle à la clôture	% Intérêt à la clôture	% Intérêt à l'ouverture	Statuts
QUARTUS	IG	100,00%	100,00%	100,00%	Mère
FINANCIERE APOLLONIS	IG	51,00%	51,00%	51,00%	-
LPI PARTENAIRES	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
QUARTUS RESIDENTIEL	IG	98,00%	98,00%	98,00%	-
AMPLIA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ARCHE EN LIL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AUDACIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BLUE FACTORY	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BRUYERES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CONCHA	IP	-	-	49,00%	Liquidée
EMERAUDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
FELICIO	IG	90,00%	88,20%	88,20%	-
HALLE 6	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
I LINK	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ILOT 2B SUD IP	IP	45,00%	44,10%	44,10%	-
ILOT DES FINS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
JULIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIL PHARE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
LIL'SEINE	IP	50,00%	48,51%	48,51%	-
MELICEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MOLINARI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NATURA MAREE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NEAUCITE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PARTEM	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
QUAI AUX GRAINS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
R'URBAINES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
TAFFET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VAL DE LA PRINCETIERE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
MENNECY BOIS CHAPET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-

SAINT MAURICE EDMOND NOCARD	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
VILLEMONBLE CALMETTE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VERNEUIL MALRAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AIX PUYRICARD	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE CANUS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MENNECY ECOLES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE AUDISIO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES MILLOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
REIMS PONTS DE VESLE	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES TOLLENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHATENAY SALENGRO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CARRIERES PELLETIER	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOGENT MARRONNIERS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOISY LE SEC RUE DU PARC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
OLONNE NENUPHARS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PESSAC BLAISE	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
RESIDENTIEL 1	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
DEUIL CAUCHOIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT LOUVETIERE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
CHAMALIERES ARBOR & SENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS COMPTEMPORAIN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COURBEVOIE VERDUN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT RAPHAEL GRATADIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FLOIRAC EQLO SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIEUSAINT EAU VIVE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT FARGEAU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BUSSY SYCOMORE SY23AB SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
BUSSY SYCOMORE SY29A SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
VENISSIEUX JULES GUESDE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ST PRIEST QOHESION SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BIGANOS A SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VENCE MIRAMAR SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE LECACHE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CREIL CORNET SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE BD DES AMIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE CALLELONGUE SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
AIX PUYRICARD 2	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
ACHERES CROIX ROMPUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAUTRON LA PROUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SARTROUVILLE LILLE REPUBLIQUE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT COMBAULT GARE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIMEIL POPPINS SCCV	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
MARSEILLE 7EME	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX FERRINI SNC	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PARIS SVDP SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PLESSIS ROBINSON LOT 6 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAPONNAY MYTALIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ANGERS ILOT 27 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MANDE SACROT SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PLESSIS ROBINSON PIERGAUD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS CHATEAUDUN SNC	IG	85,00%	83,30%	83,30%	-
MARSEILLE THORIOL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FINANCIERE VICTOIRE SNC	IP	79,20%	77,62%	77,62%	-
VILLENNES - COLLINE DU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-

MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CAUDERAN ARES SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SEVRES FOURY SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
GCLB SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ISSY PETIT VERDUN SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VANVES MONTHOLON SCCV	IG	75,00%	73,50%	73,50%	-
VITROLLES FONTSEGUNE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SANNOIS DE GAULLE SCCV	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ORVAULT LINOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SERRIS DOMAINE DE CLAYE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
RUEIL ZAC LARSENAL A1 SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
ISSY AS DEVELOPPEMENT SAS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN SCCV	IP	50,00%	41,65%	41,65%	-
PONTAULT RESIDENTIEL SCI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BLR PETIT CHAMBORD SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CHAVILLE RESISTANCE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
JOINVILLE EGALITE SCCV	IG	60,00%	58,80%	58,80%	-
NANTES LE MEVEL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PORT MARLY BELLEVUE SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MEUDON VAUGIRARD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MONTLHERY RUE DE PARIS SCCV	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
SCEAUX PERRIN SNC	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
MAREIL LES VIOLETTES SCCV	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
ISSY LES MOULINEAUX 1 BOURGAIN SCCV	IP	65,00%	64,00%	-	Entrante
SCEAUX ROOSEVELT SNC	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
ORSAY GUICHET SCCV	IP	50,00%	49,00%	-	Entrante
QUARTUS GESTION	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
NEAUCITE LOT B4 SCCV	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
CELP 360 SCCV	IP	50,00%	50,00%	-	Entrante
FINANCIERE CLICHY SNC	IP	5,10%	5,00%	-	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
AITB	IG	60,00%	60,00%	59,99%	-
ABCD DEUTSCHLAND	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
ABCD MAROC	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
QUARTUS TERTIAIRE	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	IP	50,00%	22,50%	22,50%	-
LYON MERIEUX SSCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
AEROPARC T1 SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ALPHA PARK	IG	60,00%	60,00%	59,99%	-
GRANGE BLANCHE 2	IG	-	-	49,99%	Déconsolidée
SCI Naxicap Tertiaire 1 (LOG)	IG	35,00%	35,00%	35,00%	-
SCI Naxicap Tertiaire 2 (QTER)	IG	45,00%	45,00%	45,00%	-
BAGNOLET (MEE)	ME	40,00%	14,00%	14,00%	-
QUARTUS LOGISTIQUE GESTION	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
SNC LAXAM	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	IG	70,00%	70,00%	70,00%	-
INVEFIMMO	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
LAXOU QUARTUS RÉSIDE ETUDES	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
FISAM NICE SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	ME	17,60%	17,60%	17,60%	-
BOULEVARD DE LA MARNE SCCV	IG	75,00%	52,50%	52,50%	-
WASQUEHAL SNC	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
VIOLETTES CAMBRAI SCCV	IG	-	-	70,00%	TUP en cours d'exercice
QUARTUS BRIQUETERIE SASU	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
RLPC SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RUE DE LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
GATTIERES DE L'HUBAC SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-

CORPUS SCCV	IP	33,33%	33,33%	33,33%	-
VENISSIEUX PARILLY LOT H SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
BEAUSOLEIL FOCH SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ST TROPEZ ROUSSEL SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
MENTON REQUIER SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
CHAMONIX ROUTE DU BOUCHET SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LE TEICH POISSONNIERS SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LES SABLES MOINARDES SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
ANGERS CONVERSATIONS SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
BOIS DES SOEURS 1 SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
RUE BOUDERIEZ - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
NANTES MELLINET SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
FONTANILLE PAREMPUYRE	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
SAINT SEBASTIEN LA GARE	ME	10,00%	10,00%	-	Entrante
FREJUS MALPASSET SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
ENSUES LA REDONNE - REYNARDE	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
LE TOUQUET RUE DE LA PAIX SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
QUARTUS INVESTISSEMENT	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
DOME PROPERTY A	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ESO HQ²	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
VPARK	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
ANTLIA	IG	-	-	93,59%	Liquidée
PARTHENOPE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS BERGERON	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-

Contrôle de fait

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

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

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

4) Sur la société FINANCIERE CLICHY le contrôle de fait est présumé du fait des décisions à prendre à l'unanimité.

6- Notes relatives au Bilan consolidé

6.1- Ecarts d'acquisition

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

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

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

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

A ce titre :

- Les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaire de chaque société et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini.
- Le taux sans risque utilisé correspond au taux OAT 10 ans auquel vient s'ajouter une prime de risque spécifique.
- Le taux d'actualisation retenu est déterminé avant impôt et s'établit au 31 décembre 2023 à 7.6%.
- La dette nette corporate retenue correspond au compte courant de la société déduction faite de sa trésorerie disponible et de la part des fonds propres investis sur des opérations en portage et/ou récemment acquises considérée comme de la dette opération.

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2023
Ecart d'acquisition	64 500	64 383
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 176)	(6 176)
Valeur nette	**58 324**	**58 207**

Les tests de dépréciation réalisés à la clôture 2023 ne font pas apparaitre de valeur d'utilité inférieure à la valeur nette comptable des actifs testés.

6.2- Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	31 décembre 2023
Brut	5 649	1 099	6 747
Amortissements - Dépréciations	(3 872)	(1 074)	(4 946)
Immobilisations incorporelles nettes	**1 776**	**25**	**1 801**

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	Autres variations	31 décembre 2023
Concessions, brevets et droits similaires	1 751	(459)	10	1 302
Immobilisations incorporelles en cours	25	484	(10)	499
Immobilisations incorporelles nettes	**1 776**	**25**	**-**	**1 801**

Les immobilisations corporelles sont détaillées ci-dessous.

- Variation des immobilisations corporelles :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Brut	26 149	470	(3 728)	4 142	(2 110)	24 923
Amortissements - Dépréciations	(7 084)	(2 170)	1 351	(133)	167	(7 868)
Immobilisations corporelles nettes	**19 066**	**(1 700)**	**(2 378)**	**4 009**	**(1 942)**	**17 055**

- Détail des immobilisations corporelles nettes :

Libellé	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Terrains	1 503	-	-	1 160	(1 160)	1 503
Agencements et aménagements de terrains	-	-	(1 300)	-	1 300	-
Constructions	13 746	(683)	(756)	2 826	(2 791)	12 342
Installations techniques, matériel & outillage	538	(81)	-	-	-	457
Autres immobilisations corporelles	3 279	(994)	(321)	-	791	2 754
Immobilisations corporelles en cours	-	59	-	23	(81)	-
Immobilisations corporelles nettes	**19 066**	**(1 700)**	**(2 378)**	**4 009**	**(1 942)**	**17 055**
Dont immobilisations en crédit-bail [1)]	*738*	*(362)*	*(321)*	-	*791*	*845*

[1)] Conformément au nouveau règlement relatif aux comptes consolidés (ANC n°2020-01) appliqué par le Groupe à compter du 1er janvier 2021 des véhicules pris en location-financement assimilables à des contrats de crédit-bail ont été comptabilisés à l'actif en contrepartie de la dette au passif. La valeur nette de ces véhicules a été inscrite dans les autres immobilisations corporelles pour 0,845 M€.

6.3- Immobilisations financières

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

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

- Variation des immobilisations financières :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Immobilisations financières brutes	2 581	573	(191)	4	(227)	2 740
Dépréciations des immobilisations financières	(956)	81	-	-	-	(875)
Immobilisations financières nettes	**1 625**	**653**	**(191)**	**4**	**(227)**	**1 864**

- Détail des immobilisations financières nettes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Titres de participation	393	92	(81)	4	(14)	394
Titres mis en équivalence	(113)	-	-	-	(215)	(328)
Dépôts et cautionnements versés	1 342	562	(110)	-	2	1 796
Autres	2	(1)	-	-	-	1
Immobilisations financières nettes	**1 625**	**653**	**(191)**	**4**	**(227)**	**1 864**

6.4- Stocks

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, la variation de stocks est la suivante :

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
Stocks et en-cours	**191 536**	**(4 398)**	**187 138**	**195 140**	**(3 746)**	**191 394**

Au 31 décembre 2023, les stocks et en-cours sont alloués par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	2023.12	2022.12
Développement	60 798	51 191
Aménagement / lotissement	-	-
Bâtiment à restructurer	13 023	14 483
Opérations en cours	108 919	115 969
Réserves foncières	7 671	9 508
Stocks durs	1 125	67
Activités hors promotion	-	176
Dépréciations	(4 398)	-
Stocks et en-cours	**187 138**	**191 394**

6.5- Créances clients

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

Variation des créances clients :

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés	548 693	(1 704)	546 989	557 073	(2 229)	554 844

Créances clients par échéances :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	< 1 an	1 an<<5 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés	548 693	387 617	161 077	

6.6- Impôts courants et différés

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

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

QUARTUS est tête de groupe d'intégration fiscale depuis le 1er janvier 2017. Ses filles sont les suivantes au 31 décembre 2023 :

Dénomination	Adresse	Forme juridique
QUARTUS RESIDENTIEL	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
NATURA MAREE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC
MOLINARI	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
SAULE BLANC	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
NEAUCITE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
AGUIDA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
AUDACIA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
VAL DE LA PRINCETIERE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
TAFFET	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS INVESTISSEMENT	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS LOGISTIQUE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS TERTIAIRE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
MAISON LAFFITTE FOSSE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC

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

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

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

Les impôts différés ont été calculés sur la base du taux d'impôt normatif de 25%. Les produits d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux de l'exercice 2023 et aux reports déficitaires constatés au 31 décembre 2023 ont été évalués en fonction des prévisions d'imputation de ces derniers sur les bénéfices futurs imposables de la période 2024-2027.

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

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Impôts différés - actif	8 781	1 762	-	(201)	(1 896)	8 447
Impôts différés - passif	-	1 762		-	(1 762)	-
Valeur nette d'impôt différé	**8 781**	**-**	**-**	**(201)**	**(133)**	**8 447**

Au 31 décembre 2023, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Honoraires de commercialisation	(5 296)	(4 444)
Autres décalages temporaires	518	1 597
Marge à l'avancement	(6 511)	(5 184)
Elimination des marges sur stocks	130	347
Elimination des provisions internes	(1 579)	(2 318)
Activation de reports déficitaires	20 932	18 755
Autres retraitements	254	28
Valeur nette par catégorie	**8 447**	**8 781**

6.7- Autres créances et comptes de régularisation

Les autres créances et comptes de régularisation sont comptabilisés à leur valeur nominale. Ils se décomposent par nature au 31 décembre 2023 comme ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31 decembre 2023			31 decembre 2022		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Avances et acomptes versés sur commandes	5 962	-	5 962	6 719	-	6 719
Créances fiscales hors IS	74 469	-	74 469	79 410	-	79 410
Etat Impôt sur les bénéfices	412	-	412	1 185	-	1 185
Impôts différés - actif	8 447	-	8 447	8 781	-	8 781
Comptes courants	57 526	(5 655)	51 871	37 005	(6 018)	30 987
Charges à répartir	165	-	165	231	-	231
Charges constatées d'avance	3 585	-	3 585	11 008	-	11 008
Autres	16 396	(2 555)	13 841	13 586	(3 265)	10 321
Autres créances et comptes de régularisation	**166 962**	**(8 210)**	**158 752**	**157 925**	**(9 283)**	**148 642**

Au 31 décembre 2023, le poste « Comptes courants » est constitué principalement des avances accordées aux sociétés non consolidées ou consolidées en intégration proportionnelle.

6.8- Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Autres fonds propres [1]	Capitaux propres
31 décembre 2021	**210 394**	**30 792**	**(81 987)**	**4 616**	**163 814**	**3 066**	**2 834**	**169 714**
Affectation du résultat N-1			4 616	(4 616)				
Distributions versées			(39)		(39)	(96)		(134)
Opérations sur capital	135	(30)						
Résultat				5 047	5 047	1 931		6 979
Variations de périmètre			(438)		(333)	(7)		(340)
Autres mouvements							(159)	(159)
31 décembre 2022	**210 529**	**30 762**	**(77 847)**	**5 047**	**168 490**	**4 895**	**2 675**	**176 060**
Affectation du résultat N-1			5 047	(5 047)				
Distributions versées			(16)		(16)	112		96
Opérations sur capital	15	15	(30)					
Résultat				253	253	1 141		1 394
Variations de périmètre			409		409	(62)		347
Autres mouvements							(160)	(160)
31 décembre 2023	**210 544**	**30 777**	**(72 436)**	**253**	**169 137**	**6 087**	**2 515**	**177 739**

1) 2 515K€ correspond aux subventions d'investissement classées en capitaux propres. La reprise en résultat de ces subventions sera opérée de manière étalée pour respecter le principe de rattachement des charges aux produits.

6.9- Provisions

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Dotation	Reprise	Autres variations	31 décembre 2023
Provisions pour litiges	770	418	(269)	(79)	840
Provisions pour pertes sur contrats	2 218	1 088	(755)	-	2 551
Provisions pour pensions et retraites	88	32	(26)	-	93
Autres provisions pour risques et charges	2 772	70	(2 405)	74	511
Provisions pour risques et charges	**5 849**	**1 607**	**(3 455)**	**(5)**	**3 996**

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

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

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

Les principales hypothèses reposent sur un taux d'actualisation de 2,66 %, un taux de rotation à 25 % et un départ volontaire à 65 ans.

6.10- Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Emprunts obligataires	15 000	-	-	-	-	15 000
Emprunts auprès établissements de crédit	49 074	21 377	(17 294)	2 652	791	56 599
Dépôts et cautionnements reçus	527	44	(100)	(21)	-	449
Intérêts courus sur emprunts [1]	3 123	912	(3)	11	-	4 042
Concours bancaires (trésorerie passive)	82 653	(32 602)	0	(0)	-	50 052
Emprunts et dettes financières	**150 377**	**(10 270)**	**(17 397)**	**2 642**	**791**	**126 142**
Dont immobilisations en crédit-bail	*790*		*(678)*	-	*791*	*901*

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

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

Au 31 décembre 2023, les dettes financières liées aux crédit-baux et assimilés s'élèvent à 901 K€.

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

Le Groupe a mis en place une nouvelle ligne de financement de 20 M€ à échéance mi 2025 auprès d'un pool bancaire.

- Echéancier des dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts obligataires	15 000	-	15 000	-	-	-	-
Emprunts auprès établissements de crédit	56 599	9 332	34 916	4 725	828	805	5 995
Dépôts et cautionnements reçus	449	249	-	-	-	1	198
Intérêts courus sur emprunts [1]	4 042	29	4 014	-	-	-	-
Concours bancaires (trésorerie passive)	50 052	16 784	33 268	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	**126 142**	**26 394**	**87 197**	**4 725**	**828**	**806**	**6 193**

Dette nette consolidée

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

(en milliers d'euros)	31 decembre 2023	31 decembre 2022
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(65 245)	(82 316)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	(5 656)	(12 610)
Emprunts obligataires [1] (-)	(19 014)	(18 112)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(28 125)	(36 722)
Comptes courants débiteurs autres (+)	51 618	30 725
Autres emprunts (-)	(375)	(475)
Total endettement sur opérations	(66 797)	(119 509)
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(36 144)	(36 812)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	-	-
Emprunts obligataires (-)	-	-
Comptes courants créditeurs autres (-)	(20 633)	(2)
Comptes courants débiteurs autres (+)	252	262
Autres emprunts (-)	(74)	(52)
Total endettement corporate	(56 599)	(36 604)
Trésorerie disponible utilisable par le groupe (+)	9 089	28 092
Trésorerie disponible non utilisable par le groupe (+)	8 534	8 757
Trésorerie non disponible (+)	69 304	68 797
Dette financière nette	(36 469)	(50 467)

6.11- Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont enregistrées à leur valeur nominale.

- Variation des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	277 674	301 634

- Echéancier des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	< 1 an	1 an<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs - courant	277 674	277 674	-	-

6.12- Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent par nature au 31 décembre 2023 comme ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Avances acomptes reçus sur commandes	573	145
Dettes sociales	4 498	8 649
Dettes fiscales (hors IS)	98 063	105 665
Etat impôts sur les bénéfices	32	156
Impôts différés - passif	-	-
Comptes courants	48 506	37 634
Produits constatés d'avance	281 528	291 143
Autres	39 367	4 005
Autres dettes et comptes de régularisation	**472 567**	**447 397**

7- Notes relatives au compte de résultat consolidé

7.1- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué de :

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique de l'affaire est apprécié selon deux méthodes distinctes en fonction de la société qui porte les SCCV (Quartus Résidentiel et Quartus Ensemblier Urbain). L'impact de l'application de la méthode Quartus Ensemblier Urbain sur les opérations portées par Quartus Résidentiel aurait eu un impact en 2023 de +15,8 M€ en chiffre d'affaires et de +3,9 M€ en résultat d'exploitation.

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

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

7.2- Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Production stockée	1 909	(14 639)
Subventions d'exploitation	533	228
Reprise amortissement & dépréciation des immobilisations	544	
Reprise des dépréciations des actifs circulants	2 265	929
Reprise aux provisions pour risques et charges	2 391	1 032
Transferts de charges d'exploitation	157	282
Autres produits	963	315
Autres produits d'exploitation	**8 763**	**(11 853)**

7.3- Dotations nettes amortissements, dépréciations et provisions

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Dotation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	**(3 242)**	**(3 648)**
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations incorporelles	(1 074)	(1 274)
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations corporelles	(2 168)	(2 374)
Dotation pour dépréciation des actifs circulants	**(2 040)**	**(546)**
Dotation aux amortissements des charges à répartir	(66)	(358)
Dotations pour dépréciations des actifs circulants	(1 973)	(189)
Dotation aux provisions pour risques et charges	**(1 357)**	**(2 210)**
Dotation aux provisions d'exploitation	(1 325)	(2 191)
Dotation aux provisions engagements de retraite	(32)	(19)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	**(6 638)**	**(6 405)**

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Dotation nette aux amortissements et dépréciations des immobilisations	(2 698)	(3 227)
Dotation nette pour dépréciation des actifs circulants	226	383
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	1 035	(1 178)
Impacts des dotations nettes aux amortissements	**(1 438)**	**(4 022)**

7.4- Charges et produits financiers

Le résultat financier de -6 887 K€ comprend principalement les charges d'intérêts de -4 658 K€ liées à l'endettement corporate et sur opérations ainsi que -3 008 K€ pertes sur créances financières.

7.5- Charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel comprend :

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

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

7.6- Impôt sur le résultat

La charge d'impôt consolidé de -32 K€ est constituée uniquement des impôts dus, sans impôts différés.

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

- Preuve d'impôt :

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Résultat des entreprises intégrées	1909	7 278
Réintégration des amortissements écarts d'acquisition	258	-
Impôts sur les bénéfices	(32)	(222)
Impôts différés	-	(1)
Résultat des entreprises intégrées avant impô	1683	7 501
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,0%	25,0%
Impôt théorique	(421)	(1875)
Différences permanentes	(1407)	595
Déficits non activés	1796	124
Effet taux		(85)
Impôts	(32)	(241)

Au 31 décembre 2023, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Honoraires de commercialisation	(853)	(963)
Autres décalages temporaires	(1079)	(6)
Marge à l'avancement	(1328)	1734
Elimination des marges sur stocks	(806)	(588)
Elimination des provisions internes	871	95
Activation de reports déficitaires	2 177	1702
Autres retraitements	1017	(1973)
Impôts différés	(0)	(1)

7.7- Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net (part du groupe) de l'exercice de 253 K€ et le nombre d'actions, de 210 543 749, en circulation à la clôture de l'exercice. Soit un résultat par action nul (inférieur à 1 centimes d'euros par action).

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

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

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

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

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

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

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

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023					
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Cessions d'actifs détenus en immobilisations	Actifs développés sous forme de SEP et JV	Total retraitements	[illegible] référentiel de gestion Groupe
Chiffre d'affaires	**538 081**	**0**	**781**	**52**	**833**	**538 914**
Marge brute	60 887	0	(701)	136	(565)	60 322
% marge brute	11,3%		-89,9%	260,1%	-67,9%	11,2%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(506)			515	515	9
Marge opérationnelle	**60 381**	**0**	**(701)**	**651**	**(50)**	**60 331**
% marge opérationnelle	**11,2%**		**-89,9%**	**1244,2%**	**-6,0%**	**11,2%**
Autres achats et charges externes	(18 576)		0	(6)	(6)	(18 582)
Impôts et taxes	(2 041)		0	(3)	(3)	(2 044)
Frais de personnel	(33 397)				0	(33 397)
Autres produits et charges	537				0	537
EBITDA	**6 905**	**0**	**(701)**	**641**	**(60)**	**6 845**
% EBITDA	**1,3%**		**-89,9%**	**1225,3%**	**-7,2%**	**1,3%**
Impacts des dotations aux amortissements	(1 438)	6			6	(1 432)
Résultat d'exploitation	**5 467**	**6**	**(701)**	**641**	**(54)**	**5 413**
Résultat financier	(6 887)			(646)	(646)	(7 532)
Résultat courant avant impôt	**(1 420)**	**6**	**(701)**	**(4)**	**(700)**	**(2 120)**
Résultat exceptionnel	2 588		701		701	3 289
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	258				0	258
Impôt sur les sociétés	(32)				0	(32)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**1 394**	**6**	**0**	**(4)**	**2**	**1 396**

[illegible]	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022					
	Données relatives à l'exercice clos le 31 DEC 2022	Ecarts de conversion et produits et charges financiers	Cessions d'actifs et variations de périmètre	Actifs développés en interne et IFRS	Total retraitement	Données relatives à l'exercice clos le 31 déc. Groupe
Chiffre d'affaires	**655 894**	**(3 971)**	**1 450**	**12**	**(2 509)**	**653 385**
Marge brute	74 887	(2 431)	(31)	27	(2 435)	72 451
% marge brute	11,4%	61,2%	-2,1%	223,5%	97,0%	11,1%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(280)			299	299	19
Marge opérationnelle	**74 607**	**(2 431)**	**(31)**	**326**	**(2 136)**	**72 471**
% marge opérationnelle	**11,4%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2718,1%**	**85,1%**	**11,1%**
Autres achats et charges externes	(20 643)		0	(12)	(12)	(20 655)
Impôts et taxes	(1 882)		0	(6)	(6)	(1 888)
Frais de personnel	(35 011)				0	(35 011)
Autres produits et charges	559				0	559
EBITDA	**17 631**	**(2 431)**	**(31)**	**308**	**(2 154)**	**15 477**
% EBITDA	**2,7%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2568,5%**	**85,8%**	**2,4%**
Impacts des dotations aux amortissements	(4 022)	(3)			(3)	(4 025)
Résultat d'exploitation	**13 608**	**(2 434)**	**(31)**	**308**	**(2 157)**	**11 451**
Résultat financier	(4 287)		0	(309)	(309)	(4 596)
Résultat courant avant impôt	**9 321**	**(2 434)**	**(31)**	**(0)**	**(2 466)**	**6 856**
Résultat exceptionnel	(2 121)	658	31		689	(1 432)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0				0	0
Impôt sur les sociétés	(222)				0	(222)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**6 979**	**(1 776)**	**0**	**(0)**	**(1 776)**	**5 202**

9- Informations sectorielles

9.1- Définition sectorielle

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

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

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

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

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

9.2- Données sectorielles

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023						
							TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	225 354	200 658	93 280	519 292	18 491	298	538 081
Retraitements	31	12	40	83	750	0	833
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**225 384**	**200 670**	**93 320**	**519 375**	**19 241**	**298**	**538 914**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	27 589	18 627	9 336	55 551	4 532	298	60 381
% marge brute	**12,2%**	**9,3%**	**10,0%**	**10,7%**	**24,5%**	**100,0%**	**11,2%**
Retraitements	(151)	851	0	500	(550)	0	(50)
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**27 437**	**19 277**	**9 336**	**56 051**	**3 982**	**298**	**60 331**
% marge opérationnelle gestion	**12,2%**	**9,6%**	**10,0%**	**10,8%**	**20,7%**	**100,0%**	**11,2%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	1 236	8 113	(6 086)	3 263	2 664	978	6 905
% EBITDA	**0,5%**	**4,0%**	**-6,5%**	**0,6%**	**14,4%**	**327,9%**	**1,3%**
Retraitements	(151)	641	0	490	(550)	0	(60)
EBITDA (référentiel du Groupe)	**1 085**	**8 754**	**(6 086)**	**3 753**	**2 114**	**978**	**6 845**
% EBITDA gestion	**0,5%**	**4,4%**	**-6,5%**	**0,7%**	**11,0%**	**327,9%**	**1,3%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(2 782)	10 235	(12 385)	(4 931)	1 727	4 599	1 394
Retraitements	6	0	(5)	2	0	0	2
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(2 776)**	**10 236**	**(12 390)**	**(4 929)**	**1 727**	**4 599**	**1 396**
Effectif moyen au 31/12/2023	173	37	10	221	0	60	281

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022						
							TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	229 395	330 926	81 144	641 464	14 554	(124)	655 894
Retraitements	(3 971)	12	0	(3 959)	1 450	0	(2 509)
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**225 424**	**330 938**	**81 144**	**637 505**	**16 004**	**(124)**	**653 385**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	34 440	30 046	7 352	71 838	2 832	(63)	74 607
% marge brute	**15,0%**	**9,1%**	**9,1%**	**11,2%**	**19,5%**	**50,7%**	**11,4%**
Retraitements	(2 431)	328	0	(2 105)	(30)	0	(2 136)
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**32 009**	**30 372**	**7 352**	**69 733**	**2 801**	**(63)**	**72 471**
% marge opérationnelle gestion	**14,2%**	**9,2%**	**9,1%**	**10,9%**	**17,5%**	**50,7%**	**11,1%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	(2 346)	17 482	3 576	18 712	644	(1 725)	17 631
% EBITDA	**-1,0%**	**5,3%**	**4,4%**	**2,9%**	**4,4%**	**1385,8%**	**2,7%**
Retraitements	(2 431)	308	0	(2 123)	(31)	0	(2 154)
EBITDA (référentiel du Groupe)	**(4 777)**	**17 791**	**3 576**	**16 589**	**613**	**(1 725)**	**15 477**
% EBITDA gestion	**-2,1%**	**5,4%**	**4,4%**	**2,6%**	**3,8%**	**1385,8%**	**2,4%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(5 371)	14 738	(2 618)	6 748	(23)	253	6 979
Retraitements	(1 776)	(0)	0	(1 776)	0	0	(1 776)
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(7 147)**	**14 737**	**(2 618)**	**4 972**	**(23)**	**253**	**5 202**
Effectif moyen au 31/12/2022	182	41	13	216	0	54	270

10- Informations complémentaires

10.1- Effectif

Au 31 décembre 2023, les effectifs des sociétés du Groupe sont répartis par catégorie cadre et non cadre ci-dessous.

	2023	2022
Cadres	236	224
Non cadres	45	46
Effectif moyen total	**281**	**270**

	2023	2022
QUARTUS	60	54
QUARTUS RESIDENTIEL	173	162
QUARTUS LOGISTIQUE	36	36
QUARTUS TERTIAIRE	1	5
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1	3
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	10	8
INVEFIMMO	-	2
Effectif moyen total	**281**	**270**

10.2- Engagements hors bilan

Engagements hors bilan liés au financement du groupe

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

Au 31 décembre 2023, les emprunts et dettes financières garantis par des suretés réelles s'élèvent à 90,5 M€.

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements donnés

Les principales garanties concernées sont :

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

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

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

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	2023	2022
GFA bancaires	(282 274)	(409 114)
GFA Corporate	(16 858)	(62 176)
GAPD	(12 519)	(15 585)
Caution d'indemnités d'immobilisations	(19 054)	(11 930)
Autres garanties	(41 102)	(85 553)
Total	(351 807)	(564 357)

Engagements réciproques :

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

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

Contrat Europ Equipement :

Le protocole signé avec un partenaire en 2019 dans le cadre d'un litige commercial a fait l'objet d'un troisième avenant en 2023 prorogeant la date d'engagement initiale jusqu'au 31 décembre 2024.

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

10.3- Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	2023	2022
Honoraires des commissaires aux comptes	(521)	(375)

10.4- Rémunération des dirigeants

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

RSM Ouest
18 avenue Jacques Cartier – BP 30266
44 818 SAINT-HERBLAIN CEDEX

ARVERNE AUDIT
40 boulevard Pochet Lagaye
63000 CLERMONT FERRAND

CERTIFIE CONFORME

QUARTUS
Siège social : 1-3-5 rue Paul Cézanne - 75008 PARIS
Société par actions simplifiée au capital de 210 543 749 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2023

QUARTUS
Siège social : 1-3-5 rue Paul Cézanne - 75008 Paris
Société par actions simplifiée au capital de 210 543 749 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 consolidés de la société QUARTUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 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 consolidés de l'exercice.

Estimations comptables relatives aux écarts d'acquisition

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

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

Estimations comptables relatives aux stocks

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

Fait à Saint-Herblain et à Clermont-Ferrand, le 20 juin 2024

Les commissaires aux comptes

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

Signé électroniquement le 20/06/2024 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 20/06/2024 par
Isabelle Cognet

jesignexpert.com

Isabelle COGNET
Associée

RSM Ouest

1- Etats financiers consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2023

1.1- Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)		Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	7.1	538 081	655 894
Autres produits d'exploitation	7.2	8 763	(11 431)
Produits d'exploitation		**546 844**	**644 463**
Achats consommés		(480 024)	(567 094)
Charges de personnel		(33 397)	(35 011)
Autres charges d'exploitation		(18 762)	(20 164)
Impôts et taxes		(2 041)	(1 882)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions [1]	7.3	(6 638)	(6 405)
Charges d'exploitation		**(540 862)**	**(630 556)**
Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**5 982**	**13 908**
Dotations aux amortissements, dépréciations des écarts d'acquisition		258	-
Résultat d'exploitation après amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition		**6 240**	**13 908**
Charges et produits financiers	7.4	(6 887)	(4 287)
Charges et produits exceptionnels	7.5	2 588	(2 121)
Impôts sur les résultats	7.6	(32)	(222)
Résultat net des entités intégrées		**1 909**	**7 278**
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence		(515)	(299)
Résultat net de l'ensemble consolidé		**1 394**	**6 979**
Intérêts minoritaires		1 141	1 931
Résultat net (part du groupe)		**253**	**5 047**

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

RSM Ouest

1.2- Bilan consolidé

(en milliers d'euros)		31 décembre 2023	31 décembre 2022
ACTIF			
Capital souscrit non appelé		1	1
Immobilisations incorporelles	6.2	60 009	60 101
Dont écart d'acquisition	*6.1.*	*58 207*	*58 324*
Immobilisations corporelles	6.2	17 055	19 066
Immobilisations financières	6.3	1 864	1 625
Actif immobilisé		**78 929**	**80 791**
Stocks et en-cours	6.4	187 138	191 394
Créances clients et comptes rattachés	6.5	546 989	554 844
Autres créances et comptes de régularisation (4)	6.7	158 752	148 642
Valeurs mobilières de placement		19 125	700
Disponibilités		67 436	104 946
Actif circulant		**979 441**	**1 000 525**
Total Actif		**1 058 370**	**1 081 316**
PASSIF			
Capital [1]	6.8	210 544	210 529
Primes liées au capital [1]	6.8	30 777	30 762
Réserves et résultat consolidés [2]	6.8	(72 183)	(72 800)
Capitaux propres (Part du groupe)	6.8	**169 137**	**168 490**
Autres fonds propres	6.8	2 515	2 675
Intérêts minoritaires	6.8	**6 087**	**4 895**
Provisions	6.9	3 996	5 849
Emprunts et dettes financières	6.10	126 142	150 377
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.11	277 674	301 634
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	6.12	472 820	447 397
Dettes		**876 636**	**899 408**
Total Passif		**1 058 370**	**1 081 316**
(1) De l'entité mère consolidante			
(2) Dont résultat net de l'exercice		253	5 047
(3) Détail dans l'analyse de la variation des capitaux propres consolidés (Part du groupe)			
(4) Dont impôts différés actifs	6.6	8 447	8 781
(5) Dont impôts différés passifs	6.6	-	-

RSM Ouest

1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Résultat net total des entités consolidées	**1 394**	**6 979**
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- Amortissements, dépréciations et provisions	847	4 989
- Variation de l'impôt différé	-	1
- Plus ou moins-values de cessions d'actifs	91	881
- Quote-part de résultat des sociétés MEE	515	299
Marge brute d'autofinancement	**2 846**	**13 160**
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	7 962	63 997
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	**10 809**	**77 157**
Acquisitions d'immobilisations	(2 175)	(2 559)
Cessions d'immobilisations	782	1 507
Réduction des autres immobilisations financières	110	392
Incidence des variations de périmètre	(586)	(283)
Variation nette des placements à court terme	700	(398)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**(1 169)**	**(1 341)**
Émissions d'emprunts	22 332	25 044
Remboursements d'emprunts	(17 557)	(93 449)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(82)	(212)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(122)	(115)
Augmentations / réductions de capital	-	-
Variation nette des concours bancaires	-	100
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**4 571**	**(68 632)**
Variation de change sur la trésorerie	6	(8)
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	**-**	**-**
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**14 217**	**7 176**
Trésorerie : ouverture	**22 546**	**15 207**
Trésorerie : clôture	**36 763**	**22 546**

RSM Ouest

2- Performance financière présentée selon le référentiel du Groupe

2.1- Définition de la performance financière

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux principes comptables français (règlement ANC N°2020-01). Le Groupe procède à des retraitements et présente certains indicateurs complémentaires pour le suivi de sa performance financière. Les indicateurs sont présentés à titre informatif car ils sont utilisés par le Groupe dans le cadre de sa communication financière.

L'impact de ces retraitements est détaillé dans la note 8 de la présente annexe. Pour l'exercice 2023, il s'agit principalement :

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

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

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

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

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

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

RSM Ouest

2.2- Performance financière consolidée

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023		
	Données selon le règlement ANC 2020-01	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
Chiffre d'affaires	**538 081**	**833**	**538 914**
Marge brute	60 887	(565)	60 322
% marge brute	11,3%	-67,9%	11,2%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(506)	515	9
Marge opérationnelle	**60 381**	**(50)**	**60 331**
% marge opérationnelle	**11,2%**	**-6,0%**	**11,2%**
Autres achats et charges externes	(18 576)	(6)	(18 582)
Impôts et taxes	(2 041)	(3)	(2 044)
Frais de personnel	(33 397)	-	(33 397)
Autres produits et charges	537	-	537
EBITDA	**6 905**	**(60)**	**6 845**
% EBITDA	**1,3%**	**-7,2%**	**1,3%**
Impacts des dotations aux amortissements	(1 438)	6	(1 432)
Résultat d'exploitation	**5 467**	**(54)**	**5 413**
Résultat financier	(6 887)	(646)	(7 532)
Résultat courant avant impôt	**(1 420)**	**(700)**	**(2 120)**
Résultat exceptionnel	2 588	701	3 289
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	258	-	258
Impôt sur les sociétés	(32)	0	(32)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**1 394**	**2**	**1 396**

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

RSM Ouest

3- Notes explicatives

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 210 544 K€, dont le siège social est situé 1-3-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris. Son capital est principalement détenu par des entités détenues ou gérées par NAXICAP PARTNERS (filiale du Groupe BPCE – Banque Populaire Caisse d'Epargne).

3.1- Note liminaire

En 2023, le groupe QUARTUS a poursuivi son activité dans un contexte où le marché de l'immobilier résidentiel a été fortement dégradé, du fait notamment de la dé solvabilisation des clients particuliers. En particulier la hausse significative des taux d'intérêt depuis juillet 2022 a eu pour effet de ralentir la commercialisation des lots à l'unité.

En conséquence, les prix ont été ajustés à la baisse pour favoriser la commercialisation à l'unité et le recours aux ventes en bloc a été plus important, ce qui est venu impacter le chiffre d'affaires et la marge brute des opérations.

L'activité commerciale en immobilier résidentiel a marqué un léger retrait par rapport à l'exercice 2022 mais dans des proportions moindres que la baisse observée au niveau du marché national en résidentiel.

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

La maitrise foncière de nouvelles opérations a progressé nettement par rapport à l'exercice précédent soit de + de 10% en valeur.

Enfin l'activité Logistique a conservé un niveau élevé de prise de commandes avec 128 M€ de contrats de promotion immobilière et d'actes de vente en l'état en futur d'achèvement signés sur l'exercice.

Il est rappelé qu'en 2022, dans le cadre de l'opération BOULOGNE CHATEAUDUN, la rémunération de l'apporteur d'affaire a été comptabilisée en charge constatée d'avance. Elle fait l'objet d'une reprise au même rythme que l'avancement du programme.

3.1.1- Faits marquants de l'exercice

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

Dans le cadre de la procédure judiciaire de la société Conciergerie Labo de Quartier (793 619 594 R.C.S Nantes), le Tribunal de Commerce de Paris, par jugement rendu le 21 septembre 2023, a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de liquidation.

En 2023, le Groupe a réalisé son troisième résultat positif.

3.2- Evènements significatifs postérieurs à la clôture

En 2024, le Groupe poursuivra son activité.

Compte tenu du contexte, un plan de licenciement collectif a été initié en mars 2024, ayant pour effet la suppression de 9 postes au sein de Quartus Résidentiel. Les départs se sont échelonnés au cours du 2ème trimestre 2024.

RSM Ouest

4- Principes et méthodes comptables

4.1- Référentiel comptable appliqué

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux principes comptables français. A compter du 1er janvier 2021 le Groupe applique les dispositions du nouveau règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés.

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

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

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

4.2- Base de préparation

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

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

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

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

4.3- Date de clôture

Les comptes retenus pour la consolidation sont les comptes annuels au 31 décembre 2023. L'exercice clos au 31 décembre 2023 est un exercice de 12 mois. Les comptes annuels de toutes les sociétés commencent le 1er janvier et se clôturent le 31 décembre.

Les comptes comparatifs sont les comptes annuels au 31 décembre 2022 pour le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie.

RSM Ouest

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

La devise fonctionnelle Groupe est l'euro qui est également retenu comme devise de présentation des comptes consolidés. Au 31 décembre 2023, toutes les filiales (à l'exception ABCD Maroc) ont pour devise de fonctionnement l'euro.

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

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

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

RSM Ouest

3- Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

Des sociétés ont été exclues du périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 pour des raisons suivantes :

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

Périmètre	Methode de Consolidation	% contrôle a la clôture	% Intérêt a la clôture	% Intérêt a l'ouverture	Statuts
QUARTUS	IG	100,00%	100,00%	100,00%	Mère
FINANCIERE APOLLONIS	IG	51,00%	51,00%	51,00%	-
LPI PARTENAIRES	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
QUARTUS RESIDENTIEL	IG	98,00%	98,00%	98,00%	-
AMPLIA	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ARCHE EN LIL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AUDACIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BLUE FACTORY	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BRUYERES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CONCHA	IP	-	-	49,00%	Liquidée
EMERAUDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
FELICIO	IG	90,00%	88,20%	88,20%	-
HALLE 6	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
I LINK	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ILOT 2B SUD IP	IP	45,00%	44,10%	44,10%	-
ILOT DES FINS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
JULIA	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIL PHARE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
LIL'SEINE	IP	50,00%	48,51%	48,51%	-
MELICEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MOLINARI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NATURA MAREE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NEAUCITE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PARTEM	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
QUAI AUX GRAINS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
R'URBAINES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
TAFFET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VAL DE LA PRINCETIERE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
MENNECY BOIS CHAPET	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-

RSM Ouest

SAINT MAURICE EDMOND NOCARD	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
VILLEMONBLE CALMETTE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VERNEUIL MALRAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
AIX PUYRICARD	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE CANUS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MENNECY ECOLES	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE AUDISIO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES MILLOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
REIMS PONTS DE VESLE	IG	70,00%	68,60%	68,60%	-
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NANTES TOLLENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHATENAY SALENGRO	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CARRIERES PELLETIER	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOGENT MARRONNIERS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
NOISY LE SEC RUE DU PARC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
OLONNE NENUPHARS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PESSAC BLAISE	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
RESIDENTIEL 1	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MAISON LAFFITTE FOSSE	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
DEUIL CAUCHOIS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT LOUVETIERE	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
CHAMALIERES ARBOR & SENS	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS COMPTEMPORAIN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
COURBEVOIE VERDUN	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT RAPHAEL GRATADIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FLOIRAC EQLO SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIEUSAINT EAU VIVE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT FARGEAU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BUSSY SYCOMORE SY23AB SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
BUSSY SYCOMORE SY29A SCCV	IP	33,33%	32,67%	32,67%	-
VENISSIEUX JULES GUESDE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ST PRIEST QOHESION SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BIGANOS A SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VENCE MIRAMAR SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MARSEILLE LECACHE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CREIL CORNET SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE BD DES AMIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MARSEILLE CALLELONGUE SCCV	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
AIX PUYRICARD 2	IG	100,00%	98,02%	98,02%	-
ACHERES CROIX ROMPUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAUTRON LA PROUE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SARTROUVILLE LILLE REPUBLIQUE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PONTAULT COMBAULT GARE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LIMEIL POPPINS SCCV	IG	51,00%	49,98%	49,98%	-
MARSEILLE 7EME	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
AIX FERRINI SNC	IP	49,00%	48,02%	48,02%	-
PARIS SVDP SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PLESSIS ROBINSON LOT 6 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
CHAPONNAY MYTALIS SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ANGERS ILOT 27 SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SAINT MANDE SACROT SNC	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
PLESSIS ROBINSON PIERGAUD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS CHATEAUDUN SNC	IG	85,00%	83,30%	83,30%	-
MARSEILLE THORIOL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
FINANCIERE VICTOIRE SNC	IP	79,20%	77,62%	77,62%	-
VILLENNES - COLLINE DU PARC SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-

RSM Ouest

MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CAUDERAN ARES SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SEVRES FOURY SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
GCLB SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
ISSY PETIT VERDUN SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
VANVES MONTHOLON SCCV	IG	75,00%	73,50%	73,50%	-
VITROLLES FONTSEGUNE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SANNOIS DE GAULLE SCCV	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
ORVAULT LINOT	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
SERRIS DOMAINE DE CLAYE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
RUEIL ZAC LARSENAL A1 SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
ISSY AS DEVELOPPEMENT SAS	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN SCCV	IP	50,00%	41,65%	41,65%	-
PONTAULT RESIDENTIEL SCI	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
BLR PETIT CHAMBORD SCCV	IG	80,00%	78,40%	78,40%	-
CHAVILLE RESISTANCE SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
JOINVILLE EGALITE SCCV	IG	60,00%	58,80%	58,80%	-
NANTES LE MEVEL SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
LE PORT MARLY BELLEVUE SCCV	IG	-	-	98,00%	TUP en cours d'exercice
MEUDON VAUGIRARD SCCV	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
MONTLHERY RUE DE PARIS SCCV	IP	50,00%	49,00%	49,00%	-
SCEAUX PERRIN SNC	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
MAREIL LES VIOLETTES SCCV	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
ISSY LES MOULINEAUX 1 BOURGAIN SCCV	IP	65,00%	64,00%	-	Entrante
SCEAUX ROOSEVELT SNC	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
ORSAY GUICHET SCCV	IP	50,00%	49,00%	-	Entrante
QUARTUS GESTION	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
NEAUCITE LOT B4 SCCV	IG	100,00%	98,00%	-	Entrante
CELP 360 SCCV	IP	50,00%	50,00%	-	Entrante
FINANCIERE CLICHY SNC	IP	5,10%	5,00%	-	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
AITB	IG	60,00%	60,00%	59,99%	-
ABCD DEUTSCHLAND	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
ABCD MAROC	IG	100,00%	100,00%	99,99%	-
QUARTUS TERTIAIRE	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	IP	50,00%	22,50%	22,50%	-
LYON MERIEUX SSCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
AEROPARC T1 SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ALPHA PARK	IG	60,00%	60,00%	59,99%	-
GRANGE BLANCHE 2	IG	-	-	49,99%	Déconsolidée
SCI Naxicap Tertiaire 1 (LOG)	IG	35,00%	35,00%	35,00%	-
SCI Naxicap Tertiaire 2 (QTER)	IG	45,00%	45,00%	45,00%	-
BAGNOLET (MEE)	ME	40,00%	14,00%	14,00%	-
QUARTUS LOGISTIQUE GESTION	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
SNC LAXAM	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	IG	70,00%	70,00%	70,00%	-
INVEFIMMO	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
LAXOU QUARTUS RÉSIDE ETUDES	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
FISAM NICE SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	ME	17,60%	17,60%	17,60%	-
BOULEVARD DE LA MARNE SCCV	IG	75,00%	52,50%	52,50%	-
WASQUEHAL SNC	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
VIOLETTES CAMBRAI SCCV	IG	-	-	70,00%	TUP en cours d'exercice
QUARTUS BRIQUETERIE SASU	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
RLPC SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
RUE DE LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
GATTIERES DE L'HUBAC SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-

RSM Ouest

CORPUS SCCV	IP	33,33%	33,33%	33,33%	-
VENISSIEUX PARILLY LOT H SCCV	IG	100,00%	70,00%	70,00%	-
BEAUSOLEIL FOCH SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ST TROPEZ ROUSSEL SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
MENTON REQUIER SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
CHAMONIX ROUTE DU BOUCHET SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LE TEICH POISSONNIERS SCCV	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
LES SABLES MOINARDES SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
ANGERS CONVERSATIONS SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
BOIS DES SOEURS 1 SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
RUE BOUDERIEZ - VILLENEUVE D'ASCQ SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
NANTES MELLINET SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
FONTANILLE PAREMPUYRE	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
SAINT SEBASTIEN LA GARE	ME	10,00%	10,00%	-	Entrante
FREJUS MALPASSET SCCV	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
ENSUES LA REDONNE - REYNARDE	IG	100,00%	100,00%	-	Entrante
LE TOUQUET RUE DE LA PAIX SCCV	IG	100,00%	70,00%	-	Entrante
QUARTUS INVESTISSEMENT	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
DOME PROPERTY A	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
ESO HQ²	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-
VPARK	IP	50,00%	50,00%	50,00%	-
ANTLIA	IG	-	-	93,59%	Liquidée
PARTHENOPE	IG	100,00%	98,00%	98,00%	-
QUARTUS BERGERON	IG	100,00%	100,00%	100,00%	-

Contrôle de fait

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

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

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

4) Sur la société FINANCIERE CLICHY le contrôle de fait est présumé du fait des décisions à prendre à l'unanimité.

RSM Ouest

6- Notes relatives au Bilan consolidé

6.1- Ecarts d'acquisition

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

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

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

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

A ce titre :

- Les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaire de chaque société et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini.
- Le taux sans risque utilisé correspond au taux OAT 10 ans auquel vient s'ajouter une prime de risque spécifique.
- Le taux d'actualisation retenu est déterminé avant impôt et s'établit au 31 décembre 2023 à 7.6%.
- La dette nette corporate retenue correspond au compte courant de la société déduction faite de sa trésorerie disponible et de la part des fonds propres investis sur des opérations en portage et/ou récemment acquises considérée comme de la dette opération.

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2023
Ecart d'acquisition	64 500	64 383
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 176)	(6 176)
Valeur nette	**58 324**	**58 207**

Les tests de dépréciation réalisés à la clôture 2023 ne font pas apparaitre de valeur d'utilité inférieure à la valeur nette comptable des actifs testés.

RSM Ouest

6.2- Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	31 décembre 2023
Brut	5 649	1 099	6 747
Amortissements - Dépréciations	(3 872)	(1 074)	(4 946)
Immobilisations incorporelles nettes	**1 776**	**25**	**1 801**

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	Autres variations	31 décembre 2023
Concessions, brevets et droits similaires	1 751	(459)	10	1 302
Immobilisations incorporelles en cours	25	484	(10)	499
Immobilisations incorporelles nettes	**1 776**	**25**	**-**	**1 801**

Les immobilisations corporelles sont détaillées ci-dessous.

- Variation des immobilisations corporelles :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Brut	26 149	470	(3 728)	4 142	(2 110)	24 923
Amortissements - Dépréciations	(7 084)	(2 170)	1 351	(133)	167	(7 868)
Immobilisations corporelles nettes	**19 066**	**(1 700)**	**(2 378)**	**4 009**	**(1 942)**	**17 055**

RSM Ouest

- Détail des immobilisations corporelles nettes :

Libellé	31 décembre 2022	Acquisition/ Dotation	Cession/ Reprise	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Terrains	1 503	-	-	1 160	(1 160)	1 503
Agencements et aménagements de terrains	-	-	(1 300)	-	1 300	-
Constructions	13 746	(683)	(756)	2 826	(2 791)	12 342
Installations techniques, matériel & outillage	538	(81)	-	-	-	457
Autres immobilisations corporelles	3 279	(994)	(321)	-	791	2 754
Immobilisations corporelles en cours	-	59	-	23	(81)	-
Immobilisations corporelles nettes	**19 066**	**(1 700)**	**(2 378)**	**4 009**	**(1 942)**	**17 055**
Dont immobilisations en crédit-bail [1)]	*738*	*(362)*	*(321)*	-	*791*	*845*

[1)] Conformément au nouveau règlement relatif aux comptes consolidés (ANC n°2020-01) appliqué par le Groupe à compter du 1er janvier 2021 des véhicules pris en location-financement assimilables à des contrats de crédit-bail ont été comptabilisés à l'actif en contrepartie de la dette au passif. La valeur nette de ces véhicules a été inscrite dans les autres immobilisations corporelles pour 0,845 M€.

6.3- Immobilisations financières

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

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

- Variation des immobilisations financières :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Immobilisations financières brutes	2 581	573	(191)	4	(227)	2 740
Dépréciations des immobilisations financières	(956)	81	-	-	-	(875)
Immobilisations financières nettes	**1 625**	**653**	**(191)**	**4**	**(227)**	**1 864**

- Détail des immobilisations financières nettes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Titres de participation	393	92	(81)	4	(14)	394
Titres mis en équivalence	(113)	-	-	-	(215)	(328)
Dépôts et cautionnements versés	1 342	562	(110)	-	2	1 796
Autres	2	(1)	-	-	-	1
Immobilisations financières nettes	**1 625**	**653**	**(191)**	**4**	**(227)**	**1 864**

RSM Ouest

6.4- Stocks

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, la variation de stocks est la suivante :

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
Stocks et en-cours	191 536	(4 398)	187 138	195 140	(3 746)	191 394

Au 31 décembre 2023, les stocks et en-cours sont alloués par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	2023.12	2022.12
Développement	60 798	51 191
Aménagement / lotissement	-	-
Bâtiment à restructurer	13 023	14 483
Opérations en cours	108 919	115 969
Réserves foncières	7 671	9 508
Stocks durs	1 125	67
Activités hors promotion	-	176
Dépréciations	(4 398)	-
Stocks et en-cours	**187 138**	**191 394**

RSM Ouest

6.5- Créances clients

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

Variation des créances clients :

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés	548 693	(1 704)	546 989	557 073	(2 229)	554 844

Créances clients par échéances :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	< 1 an	1 an<<5 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés	548 693	387 617	161 077	

6.6- Impôts courants et différés

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

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

QUARTUS est tête de groupe d'intégration fiscale depuis le 1er janvier 2017. Ses filles sont les suivantes au 31 décembre 2023 :

Dénomination	Adresse	Forme juridique
QUARTUS RESIDENTIEL	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
NATURA MAREE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC
MOLINARI	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
SAULE BLANC	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
NEAUCITE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
AGUIDA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
AUDACIA	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SCI
VAL DE LA PRINCETIERE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
TAFFET	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SARL
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS INVESTISSEMENT	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS LOGISTIQUE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
QUARTUS TERTIAIRE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SAS
MAISON LAFFITTE FOSSE	1-5 Rue Paul Cézanne 75008 PARIS	SNC

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

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

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

RSM Ouest

Les impôts différés ont été calculés sur la base du taux d'impôt normatif de 25%. Les produits d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux de l'exercice 2023 et aux reports déficitaires constatés au 31 décembre 2023 ont été évalués en fonction des prévisions d'imputation de ces derniers sur les bénéfices futurs imposables de la période 2024-2027.

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

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Impôts différés - actif	8 781	1 762	-	(201)	(1 896)	8 447
Impôts différés - passif	-	1 762		-	(1 762)	-
Valeur nette d'impôt différé	**8 781**	**-**	**-**	**(201)**	**(133)**	**8 447**

Au 31 décembre 2023, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Honoraires de commercialisation	(5 296)	(4 444)
Autres décalages temporaires	518	1 597
Marge à l'avancement	(6 511)	(5 184)
Elimination des marges sur stocks	130	347
Elimination des provisions internes	(1 579)	(2 318)
Activation de reports déficitaires	20 932	18 755
Autres retraitements	254	28
Valeur nette par catégorie	**8 447**	**8 781**

6.7- Autres créances et comptes de régularisation

Les autres créances et comptes de régularisation sont comptabilisés à leur valeur nominale. Ils se décomposent par nature au 31 décembre 2023 comme ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Avances et acomptes versés sur commandes	5 962	-	5 962	6 719	-	6 719
Créances fiscales hors IS	74 469	-	74 469	79 410	-	79 410
Etat Impôt sur les bénéfices	412	-	412	1 185	-	1 185
Impôts différés - actif	8 447	-	8 447	8 781	-	8 781
Comptes courants	57 526	(5 655)	51 871	37 005	(6 018)	30 987
Charges à répartir	165	-	165	231	-	231
Charges constatées d'avance	3 585	-	3 585	11 008	-	11 008
Autres	16 396	(2 555)	13 841	13 586	(3 265)	10 321
Autres créances et comptes de régularisation	**166 962**	**(8 210)**	**159 752**	**157 925**	**(9 283)**	**148 642**

Au 31 décembre 2023, le poste « Comptes courants » est constitué principalement des avances accordées aux sociétés non consolidées ou consolidées en intégration proportionnelle.

RSM Ouest

6.8- Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Autres fonds propres [1]	Capitaux propres
31 décembre 2021	**210 394**	**30 792**	**(81 987)**	**4 616**	**163 814**	**3 066**	**2 834**	**169 714**
Affectation du résultat N-1			4 616	(4 616)				
Distributions versées			(39)		(39)	(96)		(134)
Opérations sur capital	135	(30)						
Résultat				5 047	5 047	1 931		6 979
Variations de périmètre			(438)		(333)	(7)		(340)
Autres mouvements							(159)	(159)
31 décembre 2022	**210 529**	**30 762**	**(77 847)**	**5 047**	**168 490**	**4 895**	**2 675**	**176 060**
Affectation du résultat N-1			5 047	(5 047)				
Distributions versées			(16)		(16)	112		96
Opérations sur capital	15	15	(30)					
Résultat				253	253	1 141		1 394
Variations de périmètre			409		409	(62)		347
Autres mouvements							(160)	(160)
31 décembre 2023	**210 544**	**30 777**	**(72 436)**	**253**	**169 137**	**6 087**	**2 515**	**177 739**

1) 2 515K€ correspond aux subventions d'investissement classées en capitaux propres. La reprise en résultat de ces subventions sera opérée de manière étalée pour respecter le principe de rattachement des charges aux produits.

6.9- Provisions

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Dotation	Reprise	Autres variations	31 décembre 2023
Provisions pour litiges	770	418	(269)	(79)	840
Provisions pour pertes sur contrats	2 218	1 088	(755)	-	2 551
Provisions pour pensions et retraites	88	32	(26)	-	93
Autres provisions pour risques et charges	2 772	70	(2 405)	74	511
Provisions pour risques et charges	**5 849**	**1 607**	**(3 455)**	**(5)**	**3 996**

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

RSM Ouest

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

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

Les principales hypothèses reposent sur un taux d'actualisation de 2,66 %, un taux de rotation à 25 % et un départ volontaire à 65 ans.

6.10- Emprunts et dettes financières

- Variation des emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Emprunts obligataires	15 000	-	-	-	-	15 000
Emprunts auprès établissements de crédit	49 074	21 377	(17 294)	2 652	791	56 599
Dépôts et cautionnements reçus	527	44	(100)	(21)	-	449
Intérêts courus sur emprunts [1)]	3 123	912	(3)	11	-	4 042
Concours bancaires (trésorerie passive)	82 653	(32 602)	0	(0)	-	50 052
Emprunts et dettes financières	**150 377**	**(10 270)**	**(17 397)**	**2 642**	**791**	**126 142**
Dont immobilisations en crédit-bail	*790*		*(678)*	-	*791*	*901*

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

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

Au 31 décembre 2023, les dettes financières liées aux crédit-baux et assimilés s'élèvent à 901 K€.

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

Le Groupe a mis en place une nouvelle ligne de financement de 20 M€ à échéance mi 2025 auprès d'un pool bancaire.

RSM Ouest

- Échéancier des dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts obligataires	15 000	-	15 000	-	-	-	-
Emprunts auprès établissements de crédit	56 599	9 332	34 916	4 725	828	805	5 995
Dépôts et cautionnements reçus	449	249	-	-	-	1	198
Intérêts courus sur emprunts [1]	4 042	29	4 014	-	-	-	-
Concours bancaires (trésorerie passive)	50 052	16 784	33 268	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	**126 142**	**26 394**	**87 197**	**4 725**	**828**	**806**	**6 193**

Dette nette consolidée

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

(en milliers d'euros)	31 decembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(65 245)	(82 316)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	(5 656)	(12 610)
Emprunts obligataires [1] (-)	(19 014)	(18 112)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(28 125)	(36 722)
Comptes courants débiteurs autres (+)	51 618	30 725
Autres emprunts (-)	(375)	(475)
Total endettement sur opérations	(66 797)	(119 509)
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus d'un an à l'origine) (-)	(36 144)	(36 812)
Emprunts auprès des établissements de crédit (moins d'un an à l'origine) (-)	-	-
Emprunts obligataires (-)	-	-
Comptes courants créditeurs autres (-)	(20 633)	(2)
Comptes courants débiteurs autres (+)	252	262
Autres emprunts (-)	(74)	(52)
Total endettement corporate	(56 599)	(36 604)
Trésorerie disponible utilisable par le groupe (+)	9 089	28 092
Trésorerie disponible non utilisable par le groupe (+)	8 534	8 757
Trésorerie non disponible (+)	69 304	68 797
Dette financière nette	(36 469)	(50 467)

6.11- Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont enregistrées à leur valeur nominale.

- Variation des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	277 674	301 634

- Échéancier des dettes fournisseurs :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	< 1 an	1 an<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs - courant	**277 674**	**277 674**	-	-

RSM Ouest

6.12- Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent par nature au 31 décembre 2023 comme ci-dessous.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Avances acomptes reçus sur commandes	573	145
Dettes sociales	4 498	8 649
Dettes fiscales (hors IS)	98 063	105 665
Etat impôts sur les bénéfices	32	156
Impôts différés - passif	-	-
Comptes courants	48 506	37 634
Produits constatés d'avance	281 528	291 143
Autres	39 367	4 005
Autres dettes et comptes de régularisation	**472 567**	**447 397**

RSM Ouest

7. Notes relatives au compte de résultat consolidé

7.1- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué de :

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique de l'affaire est apprécié selon deux méthodes distinctes en fonction de la société qui porte les SCCV (Quartus Résidentiel et Quartus Ensemblier Urbain). L'impact de l'application de la méthode Quartus Ensemblier Urbain sur les opérations portées par Quartus Résidentiel aurait eu un impact en 2023 de +15,8 M€ en chiffre d'affaires et de +3,9 M€ en résultat d'exploitation.

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

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

7.2- Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Production stockée	1 909	(14 639)
Subventions d'exploitation	533	228
Reprise amortissement & dépréciation des immobilisations	544	
Reprise des dépréciations des actifs circulants	2 265	929
Reprise aux provisions pour risques et charges	2 391	1 032
Transferts de charges d'exploitation	157	282
Autres produits	963	315
Autres produits d'exploitation	8 763	(11 853)

RSM Ouest

7.3- Dotations nettes amortissements, dépréciations et provisions

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Dotation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	**(3 242)**	**(3 648)**
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations incorporelles	(1 074)	(1 274)
Dotation aux amortissement & Dépréciation immobilisations corporelles	(2 168)	(2 374)
Dotation pour dépréciation des actifs circulants	**(2 040)**	**(546)**
Dotation aux amortissements des charges à répartir	(66)	(358)
Dotations pour dépréciations des actifs circulants	(1 973)	(189)
Dotation aux provisions pour risques et charges	**(1 357)**	**(2 210)**
Dotation aux provisions d'exploitation	(1 325)	(2 191)
Dotation aux provisions engagements de retraite	(32)	(19)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(6 638)	(6 405)

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Dotation nette aux amortissements et dépréciations des immobilisations	(2 698)	(3 227)
Dotation nette pour dépréciation des actifs circulants	226	383
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	1 035	(1 178)
Impacts des dotations nettes aux amortissements	(1 438)	(4 022)

7.4- Charges et produits financiers

Le résultat financier de -6 887 K€ comprend principalement les charges d'intérêts de -4 658 K€ liées à l'endettement corporate et sur opérations ainsi que -3 008 K€ pertes sur créances financières.

7.5- Charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel comprend :

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

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

7.6- Impôt sur le résultat

La charge d'impôt consolidé de -32 K€ est constituée uniquement des impôts dus, sans impôts différés.

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

RSM Ouest

Preuve d'impôt :

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Résultat des entreprises intégrées	1909	7 278
Réintégration des amortissements écarts d'acquisition	258	-
Impôts sur les bénéfices	(32)	(222)
Impôts différés	-	(1)
Résultat des entreprises intégrées avant impô	1683	7 501
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,0%	25,0%
Impôt théorique	(421)	(1875)
Différences permanentes	(1407)	595
Déficits non activés	1796	1 124
Effet taux		(85)
Impôts	(32)	(241)

Au 31 décembre 2023, les impôts différés sont ventilés par nature ci-dessous.

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022
Honoraires de commercialisation	(853)	(963)
Autres décalages temporaires	(1079)	(6)
Marge à l'avancement	(1328)	1734
Elimination des marges sur stocks	(806)	(588)
Elimination des provisions internes	871	95
Activation de reports déficitaires	2 177	1702
Autres retraitements	1017	(1973)
Impôts différés	(0)	(1)

7.7- Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net (part du groupe) de l'exercice de 253 K€ et le nombre d'actions, de 210 543 749, en circulation à la clôture de l'exercice. Soit un résultat par action nul (inférieur à 1 centimes d'euros par action).

RSM Ouest

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

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

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

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

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

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

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

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023					
[illegible]	[illegible] retraitement Mise en équivalence	[illegible] Opérations faites en commun	[illegible]	Actifs développés sous forme de SPE	Total retraitements	Données publiées [illegible]
Chiffre d'affaires	**538 081**	**0**	**781**	**52**	**833**	**538 914**
Marge brute	60 887	0	(701)	136	(565)	60 322
% marge brute	11,3%		-89,9%	260,1%	-67,9%	11,2%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(506)			515	515	9
Marge opérationnelle	**60 381**	**0**	**(701)**	**651**	**(50)**	**60 331**
% marge opérationnelle	**11,2%**		**-89,9%**	**1244,2%**	**-6,0%**	**11,2%**
Autres achats et charges externes	(18 576)		0	(6)	(6)	(18 582)
Impôts et taxes	(2 041)		0	(3)	(3)	(2 044)
Frais de personnel	(33 397)				0	(33 397)
Autres produits et charges	537				0	537
EBITDA	**6 905**	**0**	**(701)**	**641**	**(60)**	**6 845**
% EBITDA	**1,3%**		**-89,9%**	**1225,3%**	**-7,2%**	**1,3%**
Impacts des dotations aux amortissements	(1 438)	6			6	(1 432)
Résultat d'exploitation	**5 467**	**6**	**(701)**	**641**	**(54)**	**5 413**
Résultat financier	(6 887)			(646)	(646)	(7 532)
Résultat courant avant impôt	**(1 420)**	**6**	**(701)**	**(4)**	**(700)**	**(2 120)**
Résultat exceptionnel	2 588		701		701	3 289
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	258				0	258
Impôt sur les sociétés	(32)				0	(32)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**1 394**	**6**	**0**	**(4)**	**2**	**1 396**

RSM Ouest

(en milliers d'euros)	Données retraitées IFRS 2021 01	[illegible]	[illegible]	Actifs développés [illegible] et IMEF	[illegible] retraitement	Données selon référentiel de reporting du groupe
	Période du 1er janvier au 31 décembre 2022					
Chiffre d'affaires	**655 894**	**(3 971)**	**1 450**	**12**	**(2 509)**	**653 385**
Marge brute	74 887	(2 431)	(31)	27	(2 435)	72 451
% marge brute	11,4%	61,2%	-2,1%	223,5%	97,0%	11,1%
Opérations faites en commun et quote-part des mises en équivalence	(280)			299	299	19
Marge opérationnelle	**74 607**	**(2 431)**	**(31)**	**326**	**(2 136)**	**72 471**
% marge opérationnelle	**11,4%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2718,1%**	**85,1%**	**11,1%**
Autres achats et charges externes	(20 643)		0	(12)	(12)	(20 655)
Impôts et taxes	(1 882)		0	(6)	(6)	(1 888)
Frais de personnel	(35 011)				0	(35 011)
Autres produits et charges	559				0	559
EBITDA	**17 631**	**(2 431)**	**(31)**	**308**	**(2 154)**	**15 477**
% EBITDA	**2,7%**	**61,2%**	**-2,1%**	**2568,5%**	**85,8%**	**2,4%**
Impacts des dotations aux amortissements	(4 022)	(3)			(3)	(4 025)
Résultat d'exploitation	**13 608**	**(2 434)**	**(31)**	**308**	**(2 157)**	**11 451**
Résultat financier	(4 287)		0	(309)	(309)	(4 596)
Résultat courant avant impôt	**9 321**	**(2 434)**	**(31)**	**(0)**	**(2 466)**	**6 856**
Résultat exceptionnel	(2 121)	658	31		689	(1 432)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0				0	0
Impôt sur les sociétés	(222)				0	(222)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**6 979**	**(1 776)**	**0**	**(0)**	**(1 776)**	**5 202**

RSM Ouest

9- Informations sectorielles

9.1- Définition sectorielle

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

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

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

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

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

9.2- Données sectorielles

	Période du 1er janvier au 31 décembre 2023						
							TOTAL
Chiffres d'affaires (référentiel 2020-01)	225 354	200 658	93 280	519 292	18 491	298	538 081
Retraitements	31	12	40	83	750	0	833
Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)	**225 384**	**200 670**	**93 320**	**519 375**	**19 241**	**298**	**538 914**
Marge opérationnelle (référentiel 2020-01)	27 589	18 627	9 336	55 551	4 532	298	60 381
% marge brute	12,2%	9,3%	10,0%	10,7%	24,5%	100,0%	11,2%
Retraitements	(150)	651	0	500	(550)	0	(50)
Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)	**27 437**	**19 277**	**9 336**	**56 051**	**3 982**	**298**	**60 331**
% marge opérationnelle gestion	**12,2%**	**9,6%**	**10,0%**	**10,8%**	**20,7%**	**100,0%**	**11,2%**
EBITDA (référentiel 2020-01)	1 236	8 113	(6 086)	3 263	2 664	978	6 905
% EBITDA	0,5%	4,0%	-6,5%	0,6%	14,4%	327,9%	1,3%
Retraitements	(151)	641	0	490	(550)	0	(60)
EBITDA (référentiel du Groupe)	**1 085**	**8 754**	**(6 086)**	**3 753**	**2 114**	**978**	**6 845**
% EBITDA gestion	**0,5%**	**4,4%**	**-6,5%**	**0,7%**	**11,0%**	**327,9%**	**1,3%**
Résultat net consolidé (référentiel 2020-01)	(2 782)	10 235	(12 385)	(4 931)	1 727	4 599	1 394
Retraitements	6	0	(5)	2	0	0	2
Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)	**(2 776)**	**10 236**	**(12 390)**	**(4 929)**	**1 727**	**4 599**	**1 396**
Effectif moyen au 31/12/2023	173	37	10	221	0	60	281

RSM Ouest

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

RSM Ouest

10- Informations complémentaires

10.1- Effectif

Au 31 décembre 2023, les effectifs des sociétés du Groupe sont répartis par catégorie cadre et non cadre ci-dessous.

	2023	2022
Cadres	236	224
Non cadres	45	46
Effectif moyen total	**281**	**270**

	2023	2022
QUARTUS	60	54
QUARTUS RESIDENTIEL	173	162
QUARTUS LOGISTIQUE	36	36
QUARTUS TERTIAIRE	1	5
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	1	3
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	10	8
INVEFIMMO	-	2
Effectif moyen total	**281**	**270**

10.2- Engagements hors bilan

Engagements hors bilan liés au financement du groupe

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

Au 31 décembre 2023, les emprunts et dettes financières garantis par des suretés réelles s'élèvent à 90,5 M€.

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements donnés

Les principales garanties concernées sont :

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

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

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

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	2023	2022
GFA bancaires	(262 274)	(409 114)
GFA Corporate	(16 858)	(62 176)
GAPD	(12 519)	(15 585)
Caution d'indemnités d'immobilisations	(19 054)	(11 930)
Autres garanties	(41 102)	(65 553)
Total	(351 807)	(564 357)

Engagements réciproques :

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

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

Contrat Europ Equipement :

Le protocole signé avec un partenaire en 2019 dans le cadre d'un litige commercial a fait l'objet d'un troisième avenant en 2023 prorogeant la date d'engagement initiale jusqu'au 31 décembre 2024.

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

10.3- Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	2023	2022
Honoraires des commissaires aux comptes	(521)	(375)

10.4- Rémunération des dirigeants

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