

**ARVERNE AUDIT**  
**40 Boulevard Pochet Lagaye**  
**63000 CLERMONT FERRAND**

**RSM Ouest**  
**L'Arpège - 213 Route de Rennes**  
**44702 ORVAULT Cedex**

**SAS QUARTUS**

Société par actions simplifiée au capital de 94 202 296 €

**1-3-5 rue Paul Cézanne**  
**75008 PARIS**

RCS Paris 821 143 039

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

**ARVERNE AUDIT**  
**40 Boulevard Pochet Lagaye**  
**63000 CLERMONT FERRAND**

**RSM Ouest**  
**L'Arpège - 213 Route de Rennes**  
**44702 ORVAULT Cedex**

**SAS QUARTUS**

Société par actions simplifiée au capital de 94 202 296 €

**1-3-5 rue Paul Cézanne**  
**75008 PARIS**

RCS Paris 821 143 039

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

A l'assemblée générale Quartus,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SAS QUARTUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **Justification des appréciations**

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

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.

### *Estimations comptables relatives aux écarts d'acquisition*

Comme indiqué dans la note de l'annexe intitulée « 1.2- Ecart d'acquisition », figurant dans la note 1 « Principes et méthodes comptables », votre société procède à des estimations comptables significatives portant sur la détermination 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 1.4 de l'annexe intitulée « Stocks » 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.

## **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés

jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Fait à Clermont-Ferrand, le 29 avril 2019

**Pour la SARL ARVERNE AUDIT,**

Commissaire aux comptes



Jean-Michel FAGNOT  
Associé

Fait à Orvault, le 29 avril 2019

**Pour RSM Ouest,**

Commissaire aux comptes

Jean-Michel PICAUD  
Associé



QUARTUS  
1-3-5 RUE PAUL CÉZANNE  
75008 PARIS

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2018

# 1- Etats financiers consolidés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018

## Bilan consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Brut	Amortissements- dépréciations	31 décembre 2018 (net)	31 décembre 2017 (net)
<b>ACTIF</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
Ecart d'acquisition	1.2	69 354	(835)	68 519	47 966
Capital souscrit non appelé		281	0	281	281
Immobilisations incorporelles	1.1	4 621	(679)	3 942	311
Immobilisations corporelles	1.1	37 655	(2 175)	35 480	20 076
Immobilisations financières	1.3	3 507	0	3 507	3 054
<b>TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES</b>		<b>115 418</b>	<b>(3 689)</b>	<b>111 729</b>	<b>71 688</b>
<b>Actifs circulants</b>					
Stocks et en-cours	1.4	152 764	(4 212)	148 552	117 360
Créances clients et comptes rattachés	1.5	211 363	(658)	210 705	146 273
Impôts différés actif	1.6	10 880	0	10 880	6 377
Autres créances et comptes de régularisation	1.7	70 370	(235)	70 135	63 821
Valeurs mobilières de placement		250	0	250	330
Disponibilités		45 456	0	45 456	63 442
<b>TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		<b>491 083</b>	<b>(5 105)</b>	<b>485 978</b>	<b>397 603</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>606 501</b>	<b>(8 794)</b>	<b>597 708</b>	<b>469 291</b>
<b>PASSIF</b>					
<b>Capitaux propres</b>					
Capital social				94 202	94 202
Primes d'émission, de fusion, d'apport				16 486	16 486
Réserves				344	331
Résultat net (part Groupe)				(35 099)	78
<b>Capitaux propres (part Groupe)</b>				<b>75 933</b>	<b>111 097</b>
Intérêts minoritaires				2 150	2 443
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.12</b>			<b>78 083</b>	<b>113 540</b>
<b>Provisions</b>					
Provisions pour risques et charges	1.13			763	2 664
Impôts différés passif	1.6			833	252
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>				<b>1 596</b>	<b>2 916</b>
<b>Dettes</b>					
Emprunts et dettes financières	1.14			204 727	98 339
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1.10			167 559	165 390
Autres dettes et comptes rattachés	1.11			145 743	89 106
<b>TOTAL DES DETTES</b>				<b>518 029</b>	<b>352 835</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>				<b>597 708</b>	<b>469 291</b>

## Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Période du 1er janvier au 31 décembre 2018	Période du 27 juin 2016 au 31 décembre 2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.15</b>	<b>279 999</b>	<b>469 764</b>
Autres produits d'exploitation	1.16	29 723	37 789
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>309 723</b>	<b>507 554</b>
Achats consommés		(268 664)	(443 231)
Charges externes		(23 031)	(24 317)
Impôts et taxes		(1 851)	(2 183)
Charges de personnel		(35 176)	(33 962)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		(1 782)	(1 563)
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>(330 506)</b>	<b>(505 256)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>(20 783)</b>	<b>2 297</b>
<b>Opérations en commun</b>	<b>1.17</b>	<b>41</b>	<b>1 435</b>
Produits financiers		423	977
Charges financières		(6 254)	(6 686)
<b>Résultat financier</b>	<b>1.18</b>	<b>(5 832)</b>	<b>(5 709)</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>(26 573)</b>	<b>(1 976)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1.19</b>	<b>(10 202)</b>	<b>(601)</b>
Impôts dus sur les bénéficiaires et assimilés		(1 976)	(2 654)
Impôts différés		3 871	4 105
<b>Impôts</b>	<b>1.20</b>	<b>1 895</b>	<b>1 451</b>
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>		<b>(34 880)</b>	<b>(1 127)</b>
Dotations aux provisions des écarts d'acquisition		(876)	0
Quote-part des résultats mis en équivalence		47	578
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>(35 710)</b>	<b>(548)</b>
Intérêts minoritaires		(611)	(626)
<b>Résultat net (part Groupe)</b>		<b>(35 099)</b>	<b>78</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé par action en €</b>		<b>(0,38)</b>	<b>(0,01)</b>



## Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Période du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018
<b>Résultat net total des entités consolidées</b>	<b>(35 710)</b>
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	22
Variation de l'impôt différé	(3 871)
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	16
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	9 533
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(47)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>5 653</b>
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(49 045)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'EXPLOITATION (I)</b>	<b>(79 102)</b>
Acquisitions d'immobilisations	(30 705)
Cessions d'immobilisations	4 637
Réduction des autres immobilisations financières	587
Incidence des variations de périmètre	(21 425)
Variation nette des placements à court terme	80
Opérations internes Haut de Bilan	(10 230)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'INVESTISSEMENT (II)</b>	<b>(57 056)</b>
Émissions d'emprunts	113 874
Remboursements d'emprunts	(29 818)
Dividendes versés des filiales	(59)
Dividendes reçus/versés de la société mère	4 256
Augmentations / réductions de capital	(753)
Variation nette des concours bancaires	100
<b>FLUX NET DE TRESO. GENERALE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)</b>	<b>87 600</b>
<b>INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE</b>	<b>9</b>
<b>VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)</b>	<b>(48 549)</b>
Trésorerie : ouverture	38 319
Trésorerie : clôture	(10 229)
Variation	(48 549)

## 2- Performance financière présentée selon le référentiel du Groupe

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux principes comptables français (règlement ANC N°2014-03 et règlement CRC 99-02). 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.

L'impact de ces retraitements est détaillé dans la note 3 de la présente annexe. Il s'agit principalement : (a) de la réincorporation du chiffre 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 99-02, (b) des produits et des plus-values de cessions d'immeubles immobilisés comptabilisés initialement en résultat exceptionnel et (c) du chiffre d'affaires et de la marge des opérations développées sous forme de Sociétés en Participation, comptabilisés selon le référentiel 99-02 en opérations faites en commun.

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 générés 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.

### Performance financière consolidée

Période du 1er janvier au 31 décembre 2018			
(en milliers d'euros)	Données selon le règlement 99-02	Retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>279 999</b>	<b>11 639</b>	<b>291 639</b>
Marge brute	38 707	3 604	42 311
% marge brute	13,8%	31,0%	14,5%
Opérations faites en commun	88	0	88
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>38 794</b>	<b>3 604</b>	<b>42 399</b>
<b>% marge opérationnelle</b>	<b>13,9%</b>	<b>31,0%</b>	<b>14,5%</b>
Autres achats et charges externes	(23 043)	0	(23 043)
Impôts et taxes	(1 851)	0	(1 851)
Frais de personnel	(35 176)	0	(35 176)
Autres produits et charges	1 815	0	1 815
<b>EBITDA</b>	<b>(19 461)</b>	<b>3 604</b>	<b>(15 856)</b>
<b>% EBITDA</b>	<b>-7,0%</b>	<b>31,0%</b>	<b>-5,4%</b>
Impacts des dotations aux amortissements	(1 234)	0	(1 234)
<b>EBIT</b>	<b>(20 695)</b>	<b>3 604</b>	<b>(17 091)</b>
Résultat financier	(5 832)	0	(5 832)
Résultat courant avant impôt	(26 527)	3 604	(22 922)
Résultat exceptionnel	(10 202)	97	(10 105)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	(876)	0	(876)
Impôt sur les sociétés	1 895	0	1 895
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(35 710)</b>	<b>3 702</b>	<b>(32 009)</b>

### 3- Notes explicatives

QUARTUS est une société par actions simplifiée au capital de 94 202 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) et par la société FINANCIERE DE LA RONZIERE.

#### Note liminaire

Le Groupe QUARTUS a un plan de développement ambitieux Ce développement significatif s’articule en trois phases.

- **Période [2016 – 2018]** : création, structuration et déploiement du dispositif cible  
Durant cette période, le Groupe a fortement investi en capital humain et technique afin de créer un dispositif capable de générer et déployer l’équivalent de 800M€ de chiffre d’affaires annuel. Le Groupe a ainsi fortement développé son pipeline d’opérations, en sécurisant au cours de l’exercice 2018 par la mise sous promesse de fonciers notamment, l’équivalent de 2 800 lots en résidentiel. Au cours de cette période le Groupe affichera nécessairement un déséquilibre entre les charges engagées et le chiffre d’affaires retranscrit à l’avancement.
- **Période [2019-2020]** : mise en production du développement  
A compter du troisième trimestre 2018, le Groupe a augmenté de façon significative ses lancements commerciaux, puis ses lancements techniques. Cette mise en production des opérations permettra de constater une hausse significative du chiffre d’affaires sur ces années et ainsi refléter l’activité développée depuis fin 2016.
- **Période [2021 et suivantes]** : stabilisation de l’activité et optimisation de la structure  
A compter de 2021, le Groupe aura atteint son objectif de développement et affichera un niveau d’activité en adéquation avec les charges engagées.

#### Faits marquants

- **Juin 2018** :  
Emission obligataire EuroPP d’un montant de 75 000K€ sur une durée de 4 ans auprès d’investisseurs institutionnels et de gestion privées européens
- **Septembre 2018** :  
Acquisition de l’intégralité des actions de la société de marchands de biens Invefimm pour un prix d’acquisition de 18 564K€

2018 a été une année de consolidation et d’enrichissement du Groupe, marquée en particulier par le développement d’offres de services innovantes (Coliving, Conciergerie, Ingénierie). Par ailleurs, l’ancrage territorial du Groupe a été renforcé en 2018 (en particulier, Grand Arc Atlantique et Provence).

Sur l’ensemble du Groupe, l’activité commerciale a représenté plus de 2.100 réservations et 1.000 actes de vente en résidentiel et près de 100.000 m<sup>2</sup> d’opérations en tertiaires/logistique vendus au cours de l’exercice 2018.

#### Pas d’événements significatifs postérieurs à la clôture

## 4- Notes annexes

### Note 1 - Principes et méthodes comptables

La date de clôture de l'exercice comptable du Groupe QUARTUS est arrêtée au 31 décembre.

L'exercice 2017, pour les comptes consolidés 2017 statutaires, reposait sur une période de 18 mois, du 27 juin 2016, date de l'immatriculation de QUARTUS au registre du commerce et sociétés, au 31 décembre 2017. L'exercice 2018 est constitué d'une période de 12 mois, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les comptes consolidés statutaires arrêtés au 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux principes du règlement ANC N°2014-03, ainsi qu'aux éléments majeurs du règlement CRC 99-02. 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 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. 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.

La liste des sociétés consolidées est mentionnée à la note 2 « périmètre de consolidation ».

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre ont un exercice social arrêté au 31 décembre 2018.

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.

## 1-1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité estimée des immobilisations.

Les durées d'utilité estimées sont les suivantes par nature :

- 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 immobilisations incorporelles sont décomposées ci-dessous.

K€		Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
	Brut	950	3 759	(89)	0	4 621
<b>Immobilisations incorporelles</b>	Amortissements - Dépréciations	(639)	(39)	0	0	(679)
	Net	311	3 720	(89)	0	3 942

K€		Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
Frais de développement		89	0	(89)	0	0
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences		122	53	0	0	175
Droit au bail		100	0	0	0	100
Fonds commercial		0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours		0	3 667	0	0	3 667
<b>Net</b>		311	3 720	(89)	0	3 942

Les immobilisations corporelles sont détaillées ci-dessous.

K€		Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
	Brut	21 380	24 440	(10 292)	2 128	37 655
<b>Immobilisations corporelles</b>	Amortissements - Dépréciations	(1 303)	(999)	367	(240)	(2 175)
	Net	20 076	23 440	(9 925)	1 888	35 480

K€		Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
Terrains		1 773	2 648	(1 233)	267	3 455
Constructions		5 161	5 110	(293)	1 598	11 576
Constructions sur sol d'autrui		545	1 130	0	0	1 674
Installations techniques, matériel & outillage		2 458	3 976	(1 611)	0	4 822
Autres immobilisations corporelles		984	784	(146)	23	1 644
Immobilisations corporelles en cours		9 156	9 793	(6 641)	0	12 308
<b>Net</b>		20 076	23 440	(9 925)	1 888	35 480

## 1-2 Écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition ont été déterminés comme la différence entre :

- D'une part, le prix d'acquisition à la date d'acquisition, augmenté du montant des participations, ne donnant pas le contrôle de la société acquise, évalué soit sur la base de la quote-part de l'actif net acquis (y compris ajustements de juste valeur), soit sur la base de la valeur globale de l'entreprise ;
- D'autre part, le montant net des actifs et passifs, à la date 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 « Ecart 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 1<sup>er</sup> janvier 2016, les écarts d'acquisition ne sont plus systématiquement amortis. En l'absence de limite prévisible à l'écart d'acquisition positif, le Groupe QUARTUS a choisi de ne pas les amortir.

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. Lorsque cette dernière s'avère inférieure à la première, une dépréciation correspondant à la perte de valeur ainsi déterminée est constatée.

Les tests de sensibilité à une variation de + 1 % du taux d'actualisation réalisés à la clôture ne font pas apparaître de valeur recouvrable inférieure à la valeur nette comptable des actifs testés.

K€		Ouverture	Variation	Clôture
	Brut	47 924	21 430	69 354
Ecart d'acquisition	Amortissements - Dépréciations	41	(876)	(835)
	Net	47 966	20 553	68 519

L'augmentation de la valeur brute des écarts d'acquisition en 2018 est principalement imputable à l'acquisition de la société de marchand de biens Invefimm (+18 197K€), à celle d'une société porteuse d'un projet de promotion immobilière à Maison Laffitte Fossé (+2 594K€) et d'autres mouvements (+639K€).

Les tests de dépréciation réalisés en 2018 ont conduit à la constatation d'une provision pour dépréciation imputable aux sociétés Atrium (-480K€) et Julia (-396K€).

## 1-3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute comptabilisée, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire des titres de participation des sociétés non consolidées, est estimée en fonction de la quote-part d'actif net des filiales.

K€		Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
	Brut	3 054	1 792	(1 241)	(97)	3 507
Immobilisations financières	Amortissements - Dépréciations	(0)	0	0	0	(0)
	Net	3 054	1 792	(1 241)	(97)	3 507

K€	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
Titres de participation	579	1 031	0	0	1 610
Titres mis en équivalence	281	47	(172)	(109)	47
Prêts	400	0	(100)	0	300
Dépôts et cautionnements versés	1 436	714	(487)	11	1 675
Autres	357	0	(482)	0	(124)
<b>Net</b>	<b>3 054</b>	<b>1 792</b>	<b>(1 241)</b>	<b>(97)</b>	<b>3 507</b>

Au 31 décembre 2018, les titres de participation de 1 610K€ intègrent principalement les sociétés Iconik et FPX pour respectivement 640K€ et 522K€.

### 1-4 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).

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 exclus des stocks et pris en charge 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 2018, les stocks et en-cours sont alloués par nature ci-dessous.

K€	Clôture
<b>Stocks et en-cours</b>	<b>148 552</b>
Développement	39 764
Aménagement / lotissement	15 999
Bâtiment à restructurer	31 821
Opérations en cours	47 833
Réserves foncières	10 677
Stocks durs	4 750
Activités hors promotion	131
Autres	1 790
Dépréciations	(4 212)

### 1-5 Créances clients et autres débiteurs

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.

K€	Clôture	< 1 an	[1 à 5] ans	> 5 ans
Clients et comptes rattachés	210 705	210 705	0	0

### 1-6 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 2018 :

- QUARTUS RESIDENTIEL SAS,
- GUSTATUS SARL
- NATURA MAREE SNC,
- MOLINARI SARL,
- ANTLIA SCI,
- ARDISSA CONSEIL SAS,
- SAULE BLANC SARL,
- NEAUCITE SARL,
- AGUIDA SCI,
- AUDACIA SCI,
- SINGULA SARL,
- VAL DE LA PRINCETIERE,
- TAFFET SARL.

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.

Au 31 décembre 2018, les spécificités liées à la promotion immobilière (imposition des résultats à l'achèvement et délai de développement de 24 mois des opérations) ont incité le Groupe à conservé une approche prudente sur l'entité Quartus Résidentiel en n'activant les produits liés aux déficits reportables qu'à hauteur des dettes future d'impôts, cela malgré une législation, un développement et des perspectives assurant raisonnablement l'apurement des déficits à moyen terme. Le produit d'impôts différés non constaté par Quartus Résidentiel s'élève à 9 445K€ au 31 décembre 2018.

Au cours de l'exercice 2018, les impôts différés génèrent un produit net qui s'élève à 3 871K€ et est principalement constitué par les entités de la division Quartus Logistique pour 2 776K€, Antlia pour 1 074K€ et Quartus Ensemblier Urbain pour 938K€.



Les impôts différés ont été calculés sur la base d'un taux d'impôts sur les sociétés normatif à 33.33%. Les produits d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux de l'exercice 2018 et aux reports déficitaires constatés au 31 décembre 2017 ont été évalués sur la base du barème du taux d'impôts sur les sociétés normatif (prévu dans loi de finances 2019) en fonction des prévisions d'imputation de ces deniers sur les bénéfices futurs imposables de la période 2019-2022.

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.

### ***1-7 Autres créances et comptes de régularisation***

Les autres créances et comptes de régularisation se décomposent par nature au 31 décembre 2018 comme ci-dessous.

K€	Clôture
<b>Autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>70 135</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	1 461
Créances fiscales hors IS-courant	43 341
Etat, Impôt sur les bénéfices - courant	1 478
Comptes courants - courant	17 933
Charges à répartir	1 686
Charges constatées d'avance - courant	5 858
Autres	(1 621)

### ***1-8 Provisions***

Les provisions au passif du bilan représentent des dettes, dont le montant ou l'échéance est incertaine, sont évaluées pour le montant estimé du décaissement.

### ***1-9 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés et autres avantages à long terme***

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

### 1-10 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont enregistrées à leur valeur nominale.

K€	Clôture	<1 an	[1 à 5] ans	>5 ans
<b>Dettes et comptes rattachés</b>	<b>167 559</b>	167 559	0	0

### 1-11 Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent par nature au 31 décembre 2018 comme ci-dessous.

K€	Clôture
<b>Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>145 743</b>
Avances, acomptes reçus	814
Dettes sociales - courant	8 855
Dettes fiscales (hors IS) - Etat - impôts sur les	45 073
Comptes courants	1 729
Produits constatés	18 468
Autres	75 055
	(4 251)

### 1-12 Capitaux propres

K€	Ouverture	Résultat	Dividendes versés	Autres mouvements	Variation de périmètre	Clôture
Capital social	94 202	0	0	0	0	94 202
Primes d'émission, de fusion, d'apport	16 486	0	0	0	0	16 486
Réserves	331	0	0	13	0	344
Résultat net (part Groupe)	78	(35 099)	0	(78)	0	(35 099)
<b>Capitaux propres (part Groupe)</b>	<b>111 097</b>	<b>(35 099)</b>	<b>0</b>	<b>(65)</b>	<b>0</b>	<b>75 933</b>
Intérêts minoritaires	2 443	(611)	(216)	199	334	2 150
<b>Total capitaux propres</b>	<b>113 540</b>	<b>(35 710)</b>	<b>(216)</b>	<b>135</b>	<b>334</b>	<b>78 083</b>

### 1-13 Provisions pour risques et charges

K€	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>2 664</b>	<b>223</b>	<b>(2 124)</b>		<b>763</b>
Provisions pour litiges	461	188	(176)	0	473
Provisions pour pertes sur contrats	1 662	0	(1 662)	0	0
Provisions pour pensions et retraites	496	35	(241)	0	290
Autres provisions pour risques et charges	45	0	(45)	0	0

Les engagements de retraite sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées. Les principales hypothèses reposent sur un taux d'actualisation de 1,30 %, un taux de rotation à 15% et un départ volontaire à 65 ans.

## 1-14 Emprunts et dettes financières

### ■ Variation des emprunts et dettes financières

K€	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Clôture
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>98 339</b>	<b>146 390</b>	<b>(29 818)</b>	<b>(10 184)</b>	<b>204 727</b>
Emprunts obligataires	36 732	75 000	(19 384)	0	92 348
Emprunts auprès des établissements de crédit	30 222	24 993	(6 893)	3 803	52 125
Dépôts et cautionnements reçus	847	489	(626)	(24)	687
Emission de titres participatifs	2 756	8 400	(1 500)	(8 400)	1 256
Autres emprunts et dettes assimilées	914	0	(235)	0	679
Intérêts courus sur emprunts	1 394	4 992	(1 181)	(3 463)	1 742
Concours bancaires	25 473	32 516	0	(2 100)	55 890

### ■ Echancier des dettes financières

K€	Clôture	<1 an	[1 à 2] ans	[2 à 3] ans	[3 à 4] ans	[4 à 5] ans	>5 ans
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>204 727</b>	<b>73 743</b>	<b>1 424</b>	<b>25 086</b>	<b>82 047</b>	<b>4 857</b>	<b>17 570</b>
Emprunts obligataires	92 348	0	0	17 348	75 000	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	52 125	17 632	1 424	6 176	5 791	4 857	16 245
Dépôts et cautionnements reçus	687	687	0	0	0	0	0
Emission de titres participatifs	1 256	0	0	0	1 256	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	679	(646)	0	0	0	0	1 325
Intérêts courus sur emprunts	1 742	181	0	1 561	0	0	0
Concours bancaires	55 890	55 890	0	0	0	0	0

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. Au 31 décembre 2018, les dettes financières liées aux crédit-baux s'élèvent à 679K€.

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.

- 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.

M€	Clôture	Ouverture
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus de un an à l'origine) (-)	(73,2)	(32,0)
Emprunts auprès des établissements de crédit (mois de un an à l'origine) (-)	(33,8)	(22,5)
Emprunts obligataires (-)	0,0	(10,3)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(17,9)	(11,0)
Comptes courants débiteurs autres (+)	14,4	9,2
Autres emprunts (-)	(0,7)	(0,8)
<b>Total endettement sur opérations</b>	<b>(111,2)</b>	<b>(67,4)</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit (plus de un an à l'origine) (-)	(1,8)	(2,1)
Emprunts obligataires (-)	(93,9)	(29,1)
Comptes courants créditeurs autres (-)	(0,6)	(0,9)
Comptes courants débiteurs autres (+)	3,5	0,6
Autres emprunts (-)	(1,3)	(1,4)
<b>Total endettement corporate</b>	<b>(94,1)</b>	<b>(33,0)</b>
Trésorerie disponible utilisable par le groupe (+)	13,5	28,7
Trésorerie disponible non utilisable par le groupe (+)	1,2	1,3
Trésorerie non disponible (+)	31,0	33,8
<b>Disponibilités et valeurs mobilières de placement</b>	<b>45,7</b>	<b>63,8</b>
<b>Dette nette consolidée</b>	<b>(159,6)</b>	<b>(36,6)</b>

### 1-15 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.

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.

### **1-16 Autres produits d'exploitation**

Les autres produits d'exploitation de 29 723K€ sont constitués de la production stockée de 26 547K€, de produits au titre du transfert de charges d'exploitation de 1 985K€ et d'autres produits de 1 191K€.

### **1-17 Opérations en commun**

Le résultat des opérations en commun de 41K€ correspond à la quote-part de résultat de Sociétés En Participation gérés par les partenaires tiers.

### **1-18 Charges et produits financiers**

Le résultat financier de -5 832K€ comprend principalement les produits et charges financiers suivants :

- Les produits d'intérêts de 280K€ générés par les placements de trésorerie ;
- Les revenus de créances rattachées à des participations de 143K€ ;
- Les charges d'intérêts de 6 255K€ liées à l'endettement corporate et sur opérations.

### **1-19 Charges et produits exceptionnels**

Le résultat exceptionnel comprend :

- les plus et moins-values issues de la cession des éléments de l'actif immobilisé, y compris les produits et charges concernant des opérations immobilières entrant dans le cadre de l'activité du Groupe ;
- 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.

Pour la période 2018, le résultat exceptionnel s'élève à -10,2M€ et est composé des éléments suivants :

- Des charges exceptionnelles de -6,1M€ imputable à l'activité logistique ;
- Des frais de structuration du Groupe pour -3,0 M€ ;
- Des coûts d'investissements dans les projets SI / Digital pour -0,9 M€ ;
- Le lancement de la marque Coliving pour -0,5 M€ ;
- Des moins-values de cessions d'actifs : -0,2M€ (4,6M€ de produits de cession) ;
- D'autres éléments non-récurrents pour +0,5M€.

### **1-20 Impôt sur le résultat**

Le produit d'impôt consolidé de 1 895K€ est constitué des impôts dus de 1 976 K€ et des produits d'impôts différés de 3 871K€.

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.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont déterminés selon la méthode du report variable et les taux appliqués par pays sont les taux en vigueur à la clôture de l'exercice. Les impôts différés sont présentés en position nette par entité fiscale, à l'actif et au passif du bilan consolidé.

Les impôts différés ont été calculés sur la base d'un taux d'impôts sur les sociétés normatif à 33.33%. Les produits d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux de l'exercice 2018 et aux reports déficitaires constatés au 31 décembre 2017 ont été évalués sur la base du barème du taux d'impôts sur les sociétés normatif (prévu dans loi de finances 2019) en fonction des prévisions d'imputation de ces deniers sur les bénéfices futurs imposables de la période 2019-2022.

K€	2018
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>(34 880)</b>
Impôts dus sur les bénéfices et assimilés	(1 976)
Impôts différés	3 871
<b>Impôts</b>	<b>1 895</b>
<b>Résultat des entreprises intégrées avant impôts</b>	<b>(36 775)</b>
Impôts théoriques	12 257
Différences temporaires	(1 893)
Différences permanentes	794
Déficits non activés	(9 165)
Profit impôts	(97)
<b>Impôts</b>	<b>1 895</b>

K€	2018
<b>Impôts différés</b>	<b>3 871</b>
Elimination des dotations / reprises internes	(188)
Marge interne sur stock	1 353
Avancement	(1 547)
Indemnités fin de carrière	(69)
Provisions réglementées	(3)
Crédit-bail / LLD	(78)
Autres retraitements	72
Différences temporaires	(1 893)
Activation des déficits fiscaux / reports déficitaires	6 225

### **1-21** *Résultat par action*

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice de -35 710 141 € et le nombre d'actions, de 94 202 296, en circulation à la clôture de l'exercice.

### **1-22** *Présentation des états financiers*

Les charges et les produits au compte de résultat sont présentés selon leur nature.

## **Note 2 - Périmètre de consolidation**

Les sociétés ci-dessous ont été intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe QUARTUS à leur date d'acquisition. Par défaut, si leur statut ci-dessous n'a pas l'objet de variation, il est indiqué par la mention « - ».

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 40% et 50% sont intégrées proportionnellement, les autres intégrées globalement.

Les deux cas d'exclusion de sociétés du périmètre de consolidation au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- Titres détenus uniquement en vue d'une cession ultérieure ;
- Entreprise d'intérêt négligeable dans le cadre de l'image fidèle.

Société	% de contrôle	Méthode de consolidation	Statut au cours de l'exercice 2018
QUARTUS	100,00%	IG	Mère
QUARTUS RESIDENTIEL	98,00%	IG	-
AMARYLLIS	50,00%	IP	-
AMPLIA	50,00%	IP	-
APOPSIS	100,00%	IG	Sortante
APTAR	100,00%	IG	-
ARBORA	100,00%	IG	Sortante
ARCHE EN LIL	50,00%	IP	-
ARDISSA CONSEIL	100,00%	IG	-
ARMOR CHANTENAY	100,00%	IG	-
AUDACIA	100,00%	IG	-
AURELIA	100,00%	IG	-
BELLAVISTA	50,00%	IP	Sortante
BLUE FACTORY	50,00%	IP	-
BOIS MARINE	100,00%	IG	Sortante
BOURGOIN	30,00%	ME	-
BRUYERES	100,00%	IG	-
BUREAUX DE CHANTENAY	100,00%	IG	-
CALISTA	100,00%	IG	Sortante
CERES	100,00%	IG	-
CIEL DE LOIRE	100,00%	IG	-
CONCHA	50,00%	IP	-
CRISTAU - VILLA ANNA	100,00%	IG	-
ELANCOURT	30,00%	ME	-
EMERAUDE	50,00%	IP	-
FELICIO	90,00%	IG	-
GRAND ANGLE	50,00%	IP	-
GRANDE FILEE	100,00%	IG	-
GUSTATUS	100,00%	IG	-
HALLE 6	51,00%	IG	-
HAMEAU DES COURTILS	100,00%	IG	-
I LINK	50,00%	IP	-
ILOT DES FINS	100,00%	IG	-
IRIS	50,00%	IP	-
JADE	50,00%	IP	-
JULIA	100,00%	IG	-
KER LANN 2007	100,00%	IG	Sortante
LIL PHARE	50,00%	IP	-
LIL'SEINE	50,00%	IP	-
MADIBA	100,00%	IG	-
MELICEM	100,00%	IG	-
MESANGE	50,00%	IP	-
MOLINARI	100,00%	IG	-
NANTES 14 BD VAN ISEGHEM	100,00%	IG	-
NATURA MAREE	100,00%	IG	-
NEAUCITE	100,00%	IG	-
ONTINES	30,00%	ME	-
OSTREA	100,00%	IG	Sortante
OYATS	100,00%	IG	-
PAGNEAU II	30,00%	ME	-
PANIS	100,00%	IG	-
PARTEM	50,00%	IP	-
PETITE FOLLY	100,00%	IG	Sortante
QUAI AUX GRAINS	100,00%	IG	-
RED FACTORY	50,00%	IP	-
R'URBAINES	100,00%	IG	-
SAINT VINCENT	100,00%	IG	Sortante
SAULE BLANC	100,00%	IG	-
SINGULA	100,00%	IG	-
SPIREES	50,00%	IP	-
SUITES DE SAONES	100,00%	IG	-
TAFFET	100,00%	IG	-
TERRE SUD	30,00%	ME	-
TOUR D'EDEN	100,00%	IG	-
TULLIA	100,00%	IG	-
VAL DE LA PRINCETIERE	100,00%	IG	-
VENATIO	100,00%	IG	-
VERBENA	100,00%	IG	Sortante
VIA CAPELLA	70,00%	IG	-
VILLA O'RETZ	100,00%	IG	-
VILLA SAINT HILAIRE	100,00%	IG	-
VILMA	100,00%	IG	Sortante
VOLTAIRE	30,00%	ME	-
VILLA FRAGONARD	50,00%	IP	-
AIX EN PROVENCE - GALICE	100,00%	IG	-
LE BOURGET	100,00%	IG	Sortante



Société	% de contrôle	Méthode de consolidation	Statut au cours de l'exercice 2018
CHAMBERY ARDISSA RESIDE ETUDES	50,00%	IP	-
MARSEILLE PEBRE	100,00%	IG	-
MENNECY BOIS CHAPET	100,00%	IG	-
PERREUX BD ALSACE	100,00%	IG	-
SAINT MAUR AVENUE DE CONDE	50,00%	IP	-
SAINT MAURICE EDOUARD NOCARD	50,00%	IP	-
VILLEMONTBLE CALMETTE	100,00%	IG	-
VERNEUIL MALRAUX	100,00%	IG	-
PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL	50,00%	IP	-
AIX PUYRICARD	100,00%	IG	Entrante
MAISON LAFFITTE CANUS	100,00%	IG	Entrante
MARSEILLE VERDILLON	100,00%	IG	Entrante
MENNECY ECOLES	100,00%	IG	Entrante
AIX TAMARIS	100,00%	IG	Entrante
MARSEILLE AUDISIO	100,00%	IG	Entrante
NANTES MILLOT	100,00%	IG	Entrante
REIMS PONTS DE VESLE	70,00%	IG	Entrante
SANNOIS MAURICE BERTEAUX	100,00%	IG	Entrante
NANTES TOLLENS	100,00%	IG	Entrante
LA ROCHE ANGLETERRE	100,00%	IG	Entrante
LES ATELIERS 130	60,00%	IG	Entrante
MARCHEPRIME TOURMALINE	100,00%	IG	Entrante
CHALLANS VILLA MARTEL	100,00%	IG	Entrante
CHATENAY SALENGRO	100,00%	IG	Entrante
CARRIERES PELLETIER	100,00%	IG	Entrante
NOGENT MARRONNIERS	100,00%	IG	Entrante
NOISY LE SEC RUE DU PARC	100,00%	IG	Entrante
OLONNE NENUPHARS	100,00%	IG	Entrante
PESSAC BLAISE	49,00%	IP	Entrante
PIERRE BENITE LIBERATION	100,00%	IG	Entrante
LA ROCHE SQUARE EIFFEL	100,00%	IG	Entrante
RESIDENTIEL 1	100,00%	IG	Entrante
CHATENAY PLESSIS	100,00%	IG	Entrante
MAISON LAFFITTE FOSSE	100,00%	IG	Entrante
GAGNY TROIS SCEURS	70,00%	IG	Entrante
DEUIL CAUCHOIS	100,00%	IG	Entrante
PONTAULT LOUVETIERE	50,00%	IP	Entrante
CHAMAILLERES ARBOR ET SENS	100,00%	IG	Entrante
DEUIL CAUCHOIS COMPTemporain	100,00%	IG	Entrante
DEUIL CAUCHOIS REHABILITATION	100,00%	IG	Entrante
COURBEVOIE VERDUN	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS LOGISTIQUE	99,99%	IG	Augmentation du % de contrôle de 83,46% à 99,99%
AITB	60,00%	IG	-
ABCD SANTE	100,00%	IG	-
ABCD DEUTSCHLAND	100,00%	IG	-
ABCD IBERICA	100,00%	IG	-
ABCD MAROC	100,00%	IG	-
BAGNOLET	40,00%	IP	-
QUARTUS TERTIAIRE	100,00%	IG	-
PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE	50,00%	IP	Changement de méthode à l'ouverture : de IG à IP
QUARTUS IMMOBILIER D'ENTREPRISE	70,00%	IG	Entrante
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN	100,00%	IG	-
CARDINAL AUVERGNE	40,00%	IP	Sortante
QUANTUM GIRANDIERE	50,00%	IP	-
ACROSS THE BRIDGE	50,00%	IP	-
ACTYS PARK	100,00%	IG	-
RESIDENCE AMADEO	100,00%	IG	-
ATRIUM	100,00%	IG	-
VIA TERRA	75,00%	IG	-
SNC LAXAM	100,00%	IG	-
EV2	50,00%	IP	Entrante
QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN NORD DE France	70,00%	IG	Entrante
INVEFIMMO	100,00%	IG	Entrante
FAST IMMOBILIER	50,00%	IP	Entrante
QUARTUS INGENIERIE	90,00%	IG	-
APTEO	100,00%	IG	Sortante

Société	% de contrôle	Méthode de consolidation	Statut au cours de l'exercice 2018
QUARTUS CLUB SENIORS	60,00%	IG	-
QUARTUS CLUB SENIOR PROMOTION	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR COLMAR	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR CERGY LE HAUT	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR MAISON LAFFITTE	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR NIMES	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR LES PONTS DE CE	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR SAINT PIERRE OLERON	100,00%	IG	Entrante
RESIDENCE SENIOR METZ	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS ACTIV	100,00%	IG	Entrante
DOME PROPERTY	100,00%	IG	-
DOME PROPERTY A	100,00%	IG	-
ESO HQ <sup>2</sup>	100,00%	IG	-
VPARK	50,00%	IP	Changement de méthode à l'ouverture : de ME à IP
IMMOBILIERE HQ <sup>2</sup>	100,00%	IG	-
ANTLIA	95,50%	IG	-
AGUDA	100,00%	IG	-
BELLAVISTA II	80,00%	IG	Augmentation du % de contrôle de 40% à 80% puis sortante
PARTHENOPE	100,00%	IG	-
DOME PROPERTY B	100,00%	IG	-
DOME PROPERTY C	100,00%	IG	-
QUARTUS SERVICES	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS SYNDIC	90,00%	IG	Entrante
QUARTUS BERGERON	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS AM	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS SOLIDAIRES	100,00%	IG	Entrante
COMME UN DIMANCHE	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS LA MARSEILLAISE	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS LA MARSEILLAISE IMMOBILIER	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS AUVERGNE RHONE ALPES	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS PROVENCE	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS RESIDENTIEL ILE DE France	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS GRAND ARC ATLANTIQUE	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS ALTO	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS COLIVING	100,00%	IG	Entrante
QUARTUS COLIVING PROMOTION	100,00%	IG	Entrante
ILOT 2B SUD IP	45,00%	IP	-

### Note 3 – Passage du référentiel comptable (règlement 99-02) 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 99-02 ;
- 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 99-02 ;
- 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 99-02 ;
- 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 99-02 ;

<i>(en milliers d'euros)</i>	Période du 1er janvier au 31 décembre 2018				
	Données selon le règlement 99-02	Cessions "Business Unit" promotion à "Business Unit" foncière	Cession d'actifs détenus en immobilisations	Total retraitements	Données selon le référentiel de gestion du Groupe
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>279 999</b>	<b>9 292</b>	<b>2 347</b>	<b>11 639</b>	<b>291 639</b>
Marge brute	38 707	3 702	(97)	3 604	42 311
% marge brute	13,8%	39,8%	-4,1%	31,0%	14,5%
Opérations faites en commun	88			0	88
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>38 794</b>	<b>3 702</b>	<b>(97)</b>	<b>3 604</b>	<b>42 399</b>
<b>% marge opérationnelle</b>	<b>13,9%</b>	<b>39,8%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>31,0%</b>	<b>14,5%</b>
Autres achats et charges externes	(23 043)			0	(23 043)
Impôts et taxes	(1 851)			0	(1 851)
Frais de personnel	(35 176)			0	(35 176)
Autres produits et charges	1 815			0	1 815
<b>EBITDA</b>	<b>(19 461)</b>	<b>3 702</b>	<b>(97)</b>	<b>3 604</b>	<b>(15 856)</b>
<b>% EBITDA</b>	<b>-7,0%</b>	<b>39,8%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>31,0%</b>	<b>-5,4%</b>
Impacts des dotations aux amortissements	(1 234)			0	(1 234)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(20 695)</b>	<b>3 702</b>	<b>(97)</b>	<b>3 604</b>	<b>(17 091)</b>
Résultat financier	(5 832)			0	(5 832)
Résultat courant avant impôt	(26 527)	3 702	(97)	3 604	(22 922)
Résultat exceptionnel	(10 202)		97	97	(10 105)
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	(876)			0	(876)
Impôt sur les sociétés	1 895			0	1 895
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(35 710)</b>	<b>3 702</b>	<b>0</b>	<b>3 702</b>	<b>(32 009)</b>

## Note 4 - Informations sectorielles

### 4-1 Définition sectorielle

Le règlement CRC 99-02 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.

### 4-2 Données sectorielles

(en milliers d'euros)	Période du 1er janvier au 31 décembre 2018							TOTAL
	Quartus Résidentiel	Quartus Logistique et Tertiaire	Quartus Ensemblier Urbain	Autres promotions	Total Business Unit Promotion	Total Business Unit Investissement	Total Business Unit Holding et autres	
<b>Chiffres d'affaires (référentiel 99-02)</b>	91 958	105 635	49 464	23 315	270 372	1 019	8 608	<b>279 999</b>
Retraitements	11 631		8		11 639			<b>11 639</b>
<b>Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)</b>	<b>103 589</b>	<b>105 635</b>	<b>49 472</b>	<b>23 315</b>	<b>282 011</b>	<b>1 019</b>	<b>8 608</b>	<b>291 639</b>
<b>Marge opérationnelle (référentiel 99-02)</b>	16 291	7 438	8 536	2 557	34 822	1 019	2 953	<b>38 794</b>
% marge brute	17,7%	7,0%	17,3%	11,0%	12,9%	100,0%	34,3%	<b>13,9%</b>
Retraitements	3 638		(34)		3 604			<b>3 604</b>
<b>Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)</b>	<b>19 929</b>	<b>7 438</b>	<b>8 502</b>	<b>2 557</b>	<b>38 426</b>	<b>1 019</b>	<b>2 953</b>	<b>42 399</b>
% marge opérationnelle gestion	19,2%	7,0%	17,2%	11,0%	13,6%	100,0%	34,3%	<b>14,5%</b>
<b>EBITDA (référentiel 99-02)</b>	(3 681)	(6 156)	(1 035)	(2 308)	(13 180)	555	(6 836)	<b>(19 461)</b>
% EBITDA	-4,0%	-5,8%	-2,1%	-9,9%	-4,9%	54,5%	-79,4%	<b>-7,0%</b>
Retraitements	3 638		(34)		3 604			<b>3 604</b>
<b>EBITDA (référentiel du Groupe)</b>	<b>(43)</b>	<b>(6 156)</b>	<b>(1 069)</b>	<b>(2 308)</b>	<b>(9 576)</b>	<b>555</b>	<b>(6 836)</b>	<b>(15 856)</b>
% EBITDA gestion	0,0%	-5,8%	-2,2%	-9,9%	-3,4%	54,5%	-79,4%	<b>-5,4%</b>
<b>Résultat net consolidé (référentiel 99-02)</b>	(7 437)	(10 129)	(3 199)	(2 732)	(23 496)	(760)	(11 454)	<b>(35 710)</b>
Retraitements	3 702				3 702			<b>3 702</b>
<b>Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)</b>	<b>(3 735)</b>	<b>(10 129)</b>	<b>(3 199)</b>	<b>(2 732)</b>	<b>(19 794)</b>	<b>(760)</b>	<b>(11 454)</b>	<b>(32 009)</b>
<b>Effecif moyen au 31/12/2018</b>	<b>93</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>45</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>269</b>

QR : division Quartus Résidentiel

QTL : divisions Quartus Tertiaire et Quartus Logistique

QEU : division Quartus Ensemblier Urbain (préalablement dénommée Quartus Montage d'Opérations)

(en milliers d'euros)	Période du 27 juin 2016 au 31 décembre 2017							TOTAL
	Quartus Résidentiel	Quartus Logistique et Tertiaire	Quartus Montages Opérations	Autres promotions	Total Business Unit Promotion	Total Business Unit Investissement	Total Business Unit Holding et autres	
<b>Chiffres d'affaires (référentiel 99-02)</b>	141 723	248 707	69 049	4 939	464 418	473	4 874	<b>469 764</b>
Retraitements	30 410		3 005		33 415		(1 208)	<b>32 207</b>
<b>Chiffres d'affaires (référentiel du Groupe)</b>	<b>172 133</b>	<b>248 707</b>	<b>72 054</b>	<b>4 939</b>	<b>497 833</b>	<b>473</b>	<b>3 666</b>	<b>501 971</b>
<b>Marge opérationnelle (référentiel 99-02)</b>	31 105	9 411	19 888	(1 263)	59 140	473	4 759	<b>64 372</b>
% marge brute	<b>21,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>28,8%</b>	<b>-25,6%</b>	<b>12,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>97,6%</b>	<b>13,7%</b>
Retraitements	6 021	(938)	(3 700)	4 801	6 184	0	(1 600)	<b>4 584</b>
<b>Marge opérationnelle (référentiel du Groupe)</b>	<b>37 126</b>	<b>8 473</b>	<b>16 188</b>	<b>3 538</b>	<b>65 324</b>	<b>473</b>	<b>3 159</b>	<b>68 955</b>
% marge opérationnelle gestion	<b>21,6%</b>	<b>3,4%</b>	<b>22,5%</b>	<b>71,6%</b>	<b>13,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>86,2%</b>	<b>13,7%</b>
<b>EBITDA (référentiel 99-02)</b>	6 562	(2 505)	4 058	(873)	7 242	14	(1 699)	<b>5 557</b>
% EBITDA	<b>4,6%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>5,9%</b>	<b>-17,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>3,0%</b>	<b>-34,9%</b>	<b>1,2%</b>
Retraitements	8 665				8 665		0	<b>8 665</b>
<b>EBITDA (référentiel du Groupe)</b>	<b>15 228</b>	<b>(2 505)</b>	<b>4 058</b>	<b>(873)</b>	<b>15 908</b>	<b>14</b>	<b>(1 699)</b>	<b>14 222</b>
% EBITDA gestion	<b>8,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-17,7%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>-46,3%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Résultat net consolidé (référentiel 99-02)</b>	8 958	(4 557)	2 101	(652)	5 850	(203)	(6 195)	<b>(548)</b>
Retraitements	1 686				1 686		0	<b>1 686</b>
<b>Résultat net consolidé (référentiel du Groupe)</b>	<b>10 645</b>	<b>(4 557)</b>	<b>2 101</b>	<b>(652)</b>	<b>7 536</b>	<b>(203)</b>	<b>(6 195)</b>	<b>1 138</b>
<b>Effectif au 31/12/2017</b>	81	48	21	28	178	0	53	<b>231</b>

QR : division Quartus Résidentiel

QTL : divisions Quartus Tertiaire et Quartus Logistique

QMO : division Quartus Montage d'Opérations

## Note 5 - Informations complémentaires

### 5-1 Effectif

Au 31 décembre 2018, les effectifs des sociétés du Groupe sont répartis par entité et par catégorie cadre et non cadre ci-dessous.

	2018	2017
<b>Effectif moyen</b>	<b>269</b>	<b>231</b>
Quartus	58	45
Quartus Résidentiel	91	79
Ardissa Conseil	2	2
Quartus Logistique	28	45
Quartus Tertiaire	5	3
Quartus Immobilier d'Entreprise	1	0
Quartus Ensemblier Urbain	26	20
Atrium	5	8
Via Terra	1	1
Quartus Ensemblier Urbain Nord de France	1	0
Quartus Ingénierie	38	17
Quartus Club Seniors	4	6
Quartus Club Seniors Promotion	2	0
Quartus Syndic	0	0
Quartus AM	1	0
Quartus Solidaires	1	0
Quartus Auvergne Rhône Alpes	2	0
Quartus Grand Arc Atlantique	3	0
Quartus Alto	1	0
Quartus Coliving	1	0
Aptéo	0	5
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Effectif moyen</b>	<b>269</b>	<b>231</b>
Cadre	233	197
Non cadre	36	34

## 5-2 Engagements hors bilan

### (a) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Dans le cadre du développement de ses opérations immobilières ou de l'acquisition de ses actifs, le Groupe accorde aux établissements financiers des hypothèques, promesses d'hypothèque ou privilèges de prêteurs de deniers sur les actifs financés.

Au 31 décembre 2018, les emprunts et dettes financières garantis par des sûretés réelles s'élèvent à **107 000K€**.

### (b) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

#### Engagements donnés :

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.

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.
- 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.

En contrepartie, le Groupe accorde aux établissements financiers une garantie qui peut être une caution de la holding, une sûreté réelle ou un engagement de non cession de parts.

<i>En K€</i>	<i>Engagements</i>
<i>Garanties financière d'achèvement</i>	<114 425>
<i>Garanties à première demande</i>	<1 597>
<i>Cautions d'indemnités d'immobilisation</i>	<11 613>
<i>Autres garanties</i>	<8 392>

#### 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.

### 5-3 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	2018
<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>(364)</b>
RSM	(99)
Arverne Audit	(92)
Autres	(173)