

Rapport annuel  
intégré **2023**



**REALITES**  
realites.com

## *Personne responsable*

« J'atteste que les informations contenues dans le présent rapport annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2023 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. »

Le 29 mars 2024,

**Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT,**  
Président-Directeur Général de REALITES

# *Sommaire* du rapport annuel

<b>1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	p. 6
<b>2</b>	<b>RAPPORT DE GESTION GROUPE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	p.68
<b>3</b>	<b>RAPPORT DE GESTION REALITES SA SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	p.78
<b>4</b>	<b>RAPPORT D'IMPACT SOCIÉTAL</b>	p.148



# États *financiers* consolidés

<b>1</b>	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	P. 7
<b>2</b>	COMPTE DE RÉSULTAT	P. 9
<b>3</b>	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	P. 10
<b>4</b>	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	P. 11
<b>5</b>	VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES	P. 13
<b>6</b>	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	P. 15

# 1.1 État de la situation financière consolidée

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	<i>31/12/23</i>	<i>31/12/22</i>
Goodwill	5.2	3 547	14 775
Autres immobilisations incorporelles	5.3	11 673	7 579
Immobilisations corporelles	5.4	21 791	30 439
Droits d'utilisation sur contrat de locations	5.5	65 363	120 825
Immeubles de placement	5.6	12 104	12 518
Participations dans les entreprises associées	5.7	59 572	26 731
Autres actifs financiers non courants	5.8	17 844	7 133
Impôts différés actifs non courants	5.9	668	3 086
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>192 563</b>	<b>223 085</b>
Stocks et travaux en cours	5.10	404 172	331 853
Clients et comptes rattachés	5.11	219 799	208 640
Autres actifs courants	5.11	161 669	83 505
Actifs d'impôts courants	5.11	713	1 160
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	47 052	79 374
<b>Total Actifs courants</b>	-	<b>833 406</b>	<b>704 532</b>
<b>Total Activités retraitées selon IFRS 5</b>	-	<b>8 721</b>	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	-	<b>1 034 690</b>	<b>927 617</b>

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	<i>31/12/23</i>	<i>31/12/22</i>
Capital	5.13	31 279	28 435
Titres subordonnés à durée indéterminée	5.13	27 294	26 178
Primes	-	44 740	44 740
Réserves consolidées	-	20 730	13 227
Subventions d'invest. Groupe	-	47	-
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	2 738	10 745
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	126 827	123 324
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	53 938	21 175
<b>Capitaux Propres</b>		<b>180 765</b>	<b>144 499</b>
Provisions non courantes	5.14	491	444
Emprunts bancaires non courants	5.15	80 286	61 743
Emprunts obligataires non courants	5.15	78 494	81 747
Passifs non courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	27 715	110 100
Autres passifs non courants	5.16	1 694	2 400
Impôts différés passifs non courants	5.9	12 366	13 796
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>201 046</b>	<b>270 229</b>
Provisions courantes	5.14	9 142	4 229
Fournisseurs et comptes rattachés	5.17	215 349	161 907
Passifs d'impôts courants	-	-	560
Autres passifs courants	5.17	238 836	190 520
Emprunts bancaires courants	5.15	96 279	80 087
Emprunts obligataires courants	5.15	83 944	58 972
Passifs courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	4 795	13 725
Découverts bancaires	-	2 869	2 891
<b>Total Passifs Courants</b>	-	<b>651 214</b>	<b>512 889</b>
<b>Total Activités retraitées selon IFRS 5</b>	-	<b>1 664</b>	-
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 034 690</b>	<b>927 617</b>

## 1.2 Compte de résultat

En milliers d'euros	Notes	31/12/23	31/12/22
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>6.2</b>	<b>402 019</b>	<b>349 504</b>
Achats consommés et charges externes	-	(347 317)	(263 864)
Charges de personnel	6.3	(58 351)	(51 232)
Impôts et taxes	-	(2 214)	(1 569)
Autres produits et autres charges opérationnels	6.4	1 401	2 050
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.7	317	418
Quote-part de résultat net des activités retraitées selon IFRS 5	-	37 134	613
<b>EBITDA</b>	<b>-</b>	<b>32 990</b>	<b>35 920</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	5.3 - 5.6	(12 891)	(8 361)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-</b>	<b>20 098</b>	<b>27 559</b>
Résultat financier	-	(19 145)	(11 762)
Impôt sur le résultat	6.5	1 100	(3 287)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>2 054</b>	<b>12 510</b>
Résultat net - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	(684)	1 765
Résultat net - Part du groupe	-	2 738	10 745
<b>Résultat net par action - Part du Groupe</b>	<b>-</b>		
Dilué	6.6	0,60	2,71
De base	6.6	0,60	2,71

Note 31/12/2022 : les données 2022 sont modifiées par rapport aux données publiées afin d'inclure la présentation des activités retraitées selon la norme IFRS5. Une table de passage est présentée dans la note d'annexe 4.2.

## 1.3 État du résultat global

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 054</b>	<b>12 510</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	(1 637)	1 037
Impôts différés	409	(259)
Écarts de conversion	2	(517)
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTÉRIEUREMENT RECYCLABLES EN RÉSULTAT NET</b>	<b>(1 226)</b>	<b>260</b>
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	147	440
Impôts différés	(37)	(110)
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT NET</b>	<b>110</b>	<b>330</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>(1 116)</b>	<b>590</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL</b>	<b>937</b>	<b>13 101</b>
dont Part des intérêts minoritaires	(686)	1 766
dont Part du Groupe	1 622	11 334

# 1.4 Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	2 054	12 510
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	(317)	(134)
Résultat des activités abandonnées	(37 134)	(613)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	12 891	18 813
Plus ou moins-values de cessions	-	(5 025)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	(1 100)	3 259
Charges financières	19 145	13 057
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-	184
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>(4 461)</b>	<b>42 051</b>
Variation des stocks	(72 319)	(65 918)
Variation des créances clients	(11 159)	(111 033)
Variation nette des CC	16 839	2 449
Variation des autres créances	(81 618)	(7 208)
Variation des dettes fournisseurs	53 443	36 887
Variation des produits constatés d'avance	(4 940)	(1 253)
Variation des autres dettes	40 323	50 890
Impôts versés	(440)	(568)
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>(64 332)</b>	<b>(53 701)</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	(20 166)	(9 765)
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	4 394	1 347

Acquisition d'actifs financiers	(10 712)	(4 123)
Cessions d'actifs financiers	-	3 216
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	(1 855)	-
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	-	(131)
Incidence variation de périmètre sans changement de méthode de consolidation	-	-
Dividendes reçus	-	173
Intérêts reçus	3 195	2 669
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>(25 143)</b>	<b>(6 614)</b>
<b>Financement</b>		
Augmentation de capital de la société mère	-	33 831
Emprunt TSSDI	(2 050)	-
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	44 613	-
Dividendes versés aux minoritaires	(7 158)	(3 201)
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	125 527	77 738
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	(114 028)	(61 017)
Variation des ouvertures de crédit	34 625	12 252
Variation des dettes financières courantes	899	9
Dividendes versés	-	(6 321)
Intérêts versés	(25 223)	(11 151)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>57 204</b>	<b>42 140</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>(32 270)</b>	<b>(18 174)</b>
Trésorerie d'ouverture	76 483	94 174
Variation nette de la trésorerie	(32 300)	(18 304)
Effets de change et divers	(30)	(129)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>44 183</b>	<b>75 870</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	47 052	78 761
Trésorerie passive	2 869	2 891
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>44 183</b>	<b>75 870</b>

Note 31/12/2022 : les données 2022 sont modifiées par rapport aux données publiées afin d'inclure la présentation des activités retraitées selon la norme IFRS 5.

# 1.5 Variations de capitaux propres

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2022</b>	<b>3 965 650</b>	<b>28 435</b>	<b>94 338</b>	<b>549</b>	<b>123 324</b>	<b>21 175</b>	<b>144 499</b>
Augmentation de capital de la société mère	435 454	2 844	-	-	2 844	-	2 844
Diminution de capital de la société mère	-	-	-	-	-	-	-
Mouvements sur actions propres	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital dans les filiales	-	-	-	-	-	44 613	44 613
Réduction de capital dans les filiales	-	-	-	-	-	(7 158)	(7 158)
Distribution	-	-	-	-	-	-	-
Variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	(51)	(51)
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>435 454</b>	<b>2 844</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 844</b>	<b>37 404</b>	<b>40 248</b>
Titres subordonnés à durée indéterminée	-	-	1 116	-	1 116	-	1 116
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	(3 194)	-	(3 194)	(3 955)	(7 149)
Autres éléments du résultat global (B)	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice (A)	-	-	2 738	-	2 738	(685)	2 053
Résultat global de la période (A) + (B)	-	-	2 738	-	2 738	(685)	2 053
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>4 401 104</b>	<b>31 279</b>	<b>94 999</b>	<b>549</b>	<b>126 828</b>	<b>53 938</b>	<b>180 765</b>

# 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

<b>NOTE 1</b>	<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	p. 17			
<b>NOTE 2</b>	<b>ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS</b>	p. 17			
<b>NOTE 3</b>	<b>PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS</b>	p. 19			
3.1	Estimations et jugements comptables significatifs	p. 19			
3.2	Évolution des normes et interprétations ifrs	p. 19			
3.3	Méthodes de consolidation	p. 20			
3.4	Regroupements d'entreprises et goodwill	p. 22			
3.5	Test de dépréciation	p. 22			
3.6	Information sectorielle	p. 23			
<b>NOTE 4</b>	<b>PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	p. 25			
4.1	Variation de périmètre	p. 25			
4.2	IFRS 5 - Discontinued operations	p. 25			
<b>NOTE 5</b>	<b>INFORMATIONS SUR LE BILAN</b>	p. 28			
5.1	Principes comptables	p. 28			
5.2	Goodwill	p. 31			
5.3	Autres immobilisations incorporelles	p. 33			
5.4	Immobilisations corporelles	p. 34			
5.5	Droits d'utilisation sur actifs loués	p. 35			
5.6	Immeubles de placement	p. 36			
5.7	Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	p. 37			
5.8	Autres actifs financiers non courants	p. 37			
5.9	Impôts différés actifs et passifs	p. 38			
5.10	Stocks et travaux en cours	p. 38			
5.11	Créances d'exploitation	p. 39			
5.12	Trésorerie et équivalents de trésorerie	p. 39			
5.13	Capitaux propres	p. 39			
5.14	Provisions non courantes et courantes	p. 40			
5.15	Dettes financières non courantes et courantes	p. 41			
			5.16	Autres passifs non courants	p. 42
			5.17	Dettes d'exploitation	p. 42
			<b>NOTE 6</b>	<b>INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>	p. 43
			6.1	Principes comptables	p. 43
			6.2	Chiffres d'affaires	p. 44
			6.3	Charges de personnel	p. 44
			6.4	Autres charges et produits opérationnels	p. 45
			6.5	Impôts sur le résultat	p. 45
			6.6	Résultat net part du Groupe par action	p. 46
			<b>NOTE 7</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	p. 47
			7.1	Actifs financiers	p. 47
			7.2	Passifs financiers	p. 48
			7.3	Gestion des risques financiers	p. 49
			7.4	Covenants financiers	p. 50
			<b>NOTE 8</b>	<b>ENGAGEMENTS SOCIAUX ET EFFECTIFS CONSOLIDÉS</b>	p. 51
			8.1	Indemnités de fin de carrière	p. 51
			8.2	Effectifs consolidés	p. 51
			<b>NOTE 9</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	p. 52
			<b>NOTE 10</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES</b>	p. 53
			10.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	p. 53
			10.2	Autres parties liées	p. 53
			<b>NOTE 11</b>	<b>HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	p. 54
			<b>NOTE 12</b>	<b>LITIGES, ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS</b>	p. 54
			<b>NOTE 13</b>	<b>ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PÉRIODE DE REPORTING</b>	p. 54
			<b>NOTE 14</b>	<b>LISTE DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES DANS LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	p. 55
			14.1	Sociétés consolidées en intégration globale	p. 55
			14.2	Sociétés consolidées en mise en équivalence	p. 65

## NOTE 1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 1 impasse Claude Nougaro – 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers consolidés de la Société comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe » et chacune individuellement comme « les entités du Groupe »). Le principal domaine d'activité du Groupe est la Maîtrise d'ouvrage.

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 mars 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 21 mai 2024.

## NOTE 2 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

### Activité de Maîtrise d'ouvrage

L'activité de promotion immobilière France du Groupe résiste en 2023, malgré un recul inédit du marché de l'immobilier neuf français d'environ 41 % sur deux ans (source FPI - février 2024).

Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 368,0 M€ en 2023, contre 356,0 M€ l'année précédente.

### Financement

Le 29 septembre 2023, la société REALITES a finalisé une augmentation de capital par incorporation de réserves, avec émission et attribution gratuite d'actions nouvelles de la Société. Les 435 454 nouvelles actions ont été attribuées à raison d'une action nouvelle pour 10 actions anciennes détenues. À l'issue de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 31 278 654,29 €, divisé en 4 789 993 actions d'une valeur nominale de 6,53 € chacune.

Le 19 octobre 2023, REALITES a signé le renouvellement de sa ligne de crédit syndiqué auprès d'un pool de sept banques pour un montant de 21,42 millions d'euros.

En date du 5 décembre 2023, la société BIRD AM a procédé à une nouvelle levée de fonds de type EURO PP pour un montant total de 17 millions d'euros pour une durée de 18 à 36 mois au taux de 9 %.

### Stratégie et périmètre de consolidation du segment opérationnel « USAGE »

Dans le cadre de sa nouvelle feuille de route et au regard de la profonde crise que traverse le secteur, le Groupe opère un changement stratégique sur la gestion de ses activités du segment opérationnel « USAGE » (HEURUS, LWS, etc.). Auparavant filiales contrôlées exclusivement par le Groupe et intégrées globalement, REALITES souhaite désormais intervenir en tant que gestionnaire de participations, en faisant rentrer au capital des différentes structures des managers, partenaires ou investisseurs, qui pourront accompagner le développement de ces activités et en assureront le contrôle ou le co-contrôle. L'objectif pour le Groupe est d'augmenter l'autonomie des filiales tant sur le plan du développement, de l'activité que du financement, tout en conservant les synergies fortes entre les métiers de Maîtrise d'ouvrage et de Maîtrise d'usage. Cette stratégie entraîne l'application de la norme IFRS 5 dans les comptes clos au 31/12/2023 au segment opérationnel « USAGE ».

En date du 27 décembre 2023, RMUP a procédé à un prêt de 8 449 actions de la société HEURUS (représentant 51 % du capital social de la Société) à la société FIR 15. Compte tenu des dispositions de gouvernance de la Société, cette opération de prêt de titre implique la perte de contrôle exclusif de REALITES

MAÎTRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS (RMUP) sur HEURUS. Le résultat de cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 22,9 M€.

En date du 29 décembre 2023, la société RMUP a cédé à la société PM DEVELOPPEMENT 1 181 actions (soit 0,68 % du capital social) qu'elle détenait au capital de la société REALITES HOSPITALITY, laquelle a également changé de dénomination sociale de telle manière que la dénomination sociale de la société est à ce jour LWS HOSPITALITY. Compte tenu des dispositions de gouvernance contractualisées à l'occasion de cette cession, cette opération implique la perte de contrôle exclusif de RMUP sur REALITES HOSPITALITY. Le résultat de cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 2,2 M€.

En date du 16 novembre 2023, la société CAP'ETUDES a cédé 8 207 actions nouvelles à TUDIGO. Compte tenu des dispositions de gouvernance de la société, cette opération implique la perte de contrôle exclusif. Le résultat cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 11,6 M€.

Le résultat de cession comptabilisé correspondant au reste du segment opérationnel est de 7,2 M€ (3,1 M€ pour 2 résidences HEURUS, et 4,1 M€ pour les entités VINDEMIA et REALITES ENTERTAINMENT)

Conformément à la norme IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, les actifs ou groupes d'actifs destinés à être cédés au sens de la norme font l'objet d'une présentation sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière et sont évalués et comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur valeur de marché diminuée des coûts nécessaires à la réalisation de la vente. Un actif est classé en actifs destinés à être cédés, seulement si la vente est hautement probable dans un horizon de 12 mois, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente a été initié par le management avec un degré d'avancement suffisant.

Pour apprécier le caractère hautement probable de la vente, la norme prévoit la prise en considération des marques d'intérêts et les offres reçues d'acquéreurs potentiels, ainsi que les risques d'exécution spécifiques à certaines transactions.

Le segment opérationnel « USAGE » remplit ces critères d'actifs destinés à la vente, pour les activités qui n'ont pas encore fait l'objet d'une perte de contrôle exclusif au 31 décembre 2023 (activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMIA et UP2PLAY).

Par ailleurs, lorsque les actifs ou groupes d'actifs rentrant dans le champ d'application de la norme représentent une ligne d'activité principale et distincte, ils sont présentés sur une ligne distincte au compte de résultat.

Le segment opérationnel « USAGE » avant changement stratégique (ie sous contrôle exclusif de REALITES) remplit également les critères d'activités non poursuivies telles que définies par IFRS 5.

En conséquence, afin d'améliorer la lisibilité des performances et en considération des cessions partielles de titres qui ont eu lieu ou sont prévues [entraînant la perte du contrôle exclusif mais le maintien d'un contrôle conjoint ou d'une influence notable pour des sociétés telles que Heurus, LWS, etc., donc une présentation future au sein des activités continues sur la ligne « mise en équivalence »] les dispositions de présentation au compte de résultat de la norme IFRS 5 sont appliquées au segment opérationnel « USAGE ». Compte tenu de l'implication que REALITES conservera dans ces activités, le résultat agrégé de ces activités a été maintenu dans le résultat opérationnel.

En date du 5 janvier 2023, la société RMUP a acquis les 1.220 titres de la société REALITES ENTERTAINMENT à SPORTS CONSULTEAM de telle manière que RMUP devienne associée unique de la Société.

En date du 31 juillet 2023, la société RMUP a acquis 120 titres de la société VINDEMIA FINANCES à la société CONFLUENCE de telle sorte qu'elle en devienne associée unique.

## Activité sociale

Le 30 octobre 2023, au vu du contexte économique et géopolitique incertain, et dans la volonté de dialogue social, l'UES REALITES et les membres du Comité Social et Economique ont conclu un accord de rupture conventionnelle collective en application des articles L.1237-19 et suivants du Code du travail. L'accord a été valablement validé par la DREETS et a permis de réaliser des suppressions d'emploi sur la seule base du volontariat et sans procéder à des licenciements économiques. La mise en œuvre du dispositif s'est achevée le 29 février 2024 pour un coût total de 1,5 M€.

## NOTE 3 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

La société REALITES a opté pour la présentation de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, devise fonctionnelle de la Société et devise dans laquelle est traitée la majorité des opérations du Groupe. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

Les méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

### 3.1 Estimations et jugements comptables significatifs

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations. Le recours à des estimations concerne notamment les éléments suivants :

- Évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 5.1),
- Évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 3.5),
- Évaluations des provisions (note 5.1).

### 3.2 Évolution des Normes et interprétations IFRS

Au 31 décembre 2023, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de REALITES sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne en 2023 n'ont pas d'impact sur les comptes.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 31 décembre 2023 :

Normes / Interprétation		Date d'application obligatoire
IFRS 14	Comptes de reports réglementaires	-
Amendement IFRS 17	1 <sup>ère</sup> application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives	01/01/2023
Amendements à la norme IAS 1	Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants	01/01/2023
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise » et report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et à IAS 28	-
Amendements à IFRS 16 Cession Bail	Préciser comment évaluer ultérieurement la dette de location résultant de transactions de cession-bail, constituée de paiements de loyers variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux.	01/01/2024

## 3.3 Modalités de consolidation

### 3.3.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les soldes bilantiels et les transactions, les produits et les charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés.

Les modifications du pourcentage de détention du Groupe dans une filiale n'entraînant pas de perte de contrôle sont comptabilisées comme des transactions portant sur les Capitaux propres.

### 3.3.2 Participations dans les co-entreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Selon les dispositions de la norme IFRS 11, les co-entreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière réalisées avec un autre promoteur.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

### 3.3.3 Perte de contrôle

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale, il décomptabilise les actifs et passifs relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Tout intérêt conservé dans l'ancienne filiale est évalué à sa juste valeur à la date de perte de contrôle.

### 3.3.4 Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle

Les intérêts du Groupe dans des entités ne donnant pas le contrôle comprennent les intérêts dans des entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

Les entités associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle ou le contrôle conjoint.

Ces intérêts sont ainsi comptabilisés initialement au coût qui inclut les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le résultat net et les autres éléments du résultat global des entités ne donnant pas le contrôle jusqu'à la date à laquelle l'influence notable prend fin.

Les gains découlant des transactions avec les entités ne donnant pas le contrôle sont éliminés par la contrepartie des participations dans les entreprises associées à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entreprise. Il en est de même pour les pertes, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

### 3.3.5 Activités retraitées selon IFRS 5

Conformément à la norme IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, les actifs ou groupes d'actifs destinés à être cédés au sens de la norme font l'objet d'une présentation sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière et sont évalués et comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur valeur de marché diminuée des coûts nécessaires à la réalisation de la vente. Un actif est classé en actifs destinés à être cédés seulement si la vente est hautement probable dans un horizon de 12 mois, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente a été initié par le management avec un degré d'avancement suffisant.

Pour apprécier le caractère hautement probable de la vente, la norme prévoit la prise en considération des marques d'intérêts et les offres reçues d'acquéreurs potentiels, ainsi que les risques d'exécution spécifiques à certaines transactions.

Le segment opérationnel « USAGE » remplit ces critères d'actifs destinés à la vente, pour les activités qui n'ont pas encore fait l'objet d'une perte de contrôle exclusif au 31 décembre 2023 (activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMIA et UP2PLAY).

Par ailleurs, lorsque les actifs ou groupes d'actifs rentrant dans le champ d'application de la norme représentent une ligne d'activité principale et distincte, ils sont présentés sur une ligne distincte au compte de résultat. En conséquence, afin d'améliorer la lisibilité des performances et en considération des cessions partielles de titres qui ont eu lieu ou sont prévues [entraînant la perte du contrôle exclusif mais le maintien d'un contrôle conjoint ou d'une influence notable pour des sociétés telles que HEURUS, LWS, etc., donc une présentation future au sein des activités continues sur la ligne « mise en équivalence »], les dispositions de présentation au compte de résultat de la norme IFRS 5 sont appliquées au segment opérationnel « USAGE ». Compte tenu de l'implication que REALITES conservera dans ces activités, le résultat agrégé de ces activités a été maintenu dans le résultat opérationnel.

## 3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que présentée dans la norme IFRS 3. En application de la norme, le Groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables. La contrepartie transférée correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de Capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les ajustements effectués à la comptabilité d'acquisition pendant la « période d'évaluation » reflètent des informations complémentaires sur les faits et circonstances existants à la date de l'acquisition. La période d'évaluation se termine au plus tard 12 mois après le regroupement d'entreprises.

Les participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise sont comptabilisées soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition.

Le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- La juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- Le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- Si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- Le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait d'un regroupement d'entreprises, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Ce goodwill est ensuite affecté à l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») ou groupe d'UGTs bénéficiant du regroupement. Compte tenu de l'activité et de l'organisation du Groupe, l'UGT coïncide généralement avec l'entité juridique acquise.

En normes IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 5.3 « Autres immobilisations incorporelles »).

## 3.5 Test de dépréciation

Les valeurs comptables des goodwill, des immobilisations incorporelles et corporelles et des immeubles de placement sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe une quelconque indication qu'un actif a subi une perte de valeur. De plus, les goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou non encore mises en service, sont testés au minimum chaque année.

Pour être testés, les actifs sont regroupés dans le plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie résultant de leur utilisation continue, largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou UGT. Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises est affecté aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Le Groupe a ainsi déterminé que les UGT correspondaient à chaque entité juridique du Groupe. Le goodwill est également alloué à ce niveau.

## 01 États financiers consolidés

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT est la valeur la plus élevée entre valeur d'utilité et juste valeur diminuée des coûts de sortie. La valeur d'utilité est évaluée par rapport aux flux de trésorerie futurs estimés, actualisés au taux après impôt qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif ou à l'UGT.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable estimée.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. Elles sont affectées d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction des valeurs comptables des autres actifs de l'UGT au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'UGT.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, la valeur comptable, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

### 3.6 Information sectorielle

En application de la norme IFRS 8, le Groupe présente une information sectorielle correspondant à l'organisation du reporting interne piloté par le management du Groupe.

Sept secteurs correspondant à des enjeux opérationnels distincts et néanmoins complémentaires pour répondre aux enjeux de développement du territoire sont présentés :

- Holding
- Maîtrise d'ouvrage France (MO France) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée sur le territoire français
- Maîtrise d'ouvrage International (MO International) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée au Maroc, au Sénégal et au Portugal
- MAYERS : pôle ingénierie, construction et robotisation
- Maîtrise d'usage (MU) : conception et exploitation des ouvrages que les filiales de Maîtrise d'ouvrage du Groupe réalisent (résidences gérées, sports et loisirs, restauration, prévention et santé). Le Groupe a opéré un changement stratégique sur le volet de la gestion de ses participations. Les synergies entre la Maîtrise d'usage et la Maîtrise d'ouvrage resteront essentielles et sources de croissance et de performance, mais le Groupe n'interviendra plus qu'en actionnaire non contrôlant, en ouvrant le capital de ses filiales à des managers et/ou des partenaires investisseurs tiers. L'objectif étant que ces filiales puissent gagner en autonomie tant dans leur mode de financement que dans leur stratégie de développement.

Les activités portées par les marques VISTA SANTÉ, VINDEMIA et UP2PLAY, complètent le segment opérationnel « USAGE ». Au 31 décembre 2023, ces structures sont donc comptabilisées selon les diverses dispositions de la norme IFRS 5 conformément au point dédié 3.3.5 et sont présentées :

- Sur une ligne distincte du compte de résultat (pour les exercices 2023 et 2022) pour l'ensemble du segment opérationnel « USAGE »;
- Sur une lignée séparée à l'actif et au passif du bilan pour les activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMIA et UP2PLAY pour lesquelles le contrôle n'a pas encore été cédé au 31 décembre 2023.

- Foncière (FOR)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

### 3.6.1 Compte de résultat sectoriel

En milliers d'euros	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>39 803</b>	<b>368 040</b>	<b>23 620</b>	<b>14 520</b>	-	<b>2 963</b>	<b>2 111</b>	<b>(49 039)</b>	<b>402 019</b>
Achats consommés et charges externes	(24 590)	(338 677)	(15 047)	(13 200)	-	(1 403)	(3 362)	48 961	(347 317)
Charges de personnel	(18 924)	(26 627)	(2 202)	(7 261)	-	-	(3 337)	-	(58 351)
Impôts et taxes	(732)	(532)	(326)	(214)	-	(216)	(195)	-	(2 214)
Autres produits et autres charges	(16 520)	9 690	(370)	7 187	-	(85)	1 499	-	1 402
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	391	(70)	1	-	(6)	-	-	317
Quote-part de résultat net des sociétés IFRS 5	29 257	-	-	-	7 877	-	-	-	37 134
<b>EBITDA</b>	<b>8 293</b>	<b>12 286</b>	<b>5 606</b>	<b>1 034</b>	<b>7 877</b>	<b>1 254</b>	<b>(3 284)</b>	<b>(78)</b>	<b>32 990</b>
	20,8%	3,3%	23,7%	7,1%		42,3%	-155,6%	0,2%	8,2%
Dotations aux amortissements et aux provisions	(5 669)	(4 992)	(278)	(963)	-	(683)	(306)	-	(12 891)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 624</b>	<b>7 294</b>	<b>5 329</b>	<b>71</b>	<b>7 877</b>	<b>571</b>	<b>(3 590)</b>	<b>(78)</b>	<b>20 099</b>
RO en % du CA	6,6%	2,0%	22,6%	0,5%		19,3%	-170,1%	0,2%	5,0%

### 3.6.2 Bilan sectoriel

	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Actifs non courants	183 285	26 277	18 494	8 776	-	54 986	6 094	(105 349)	192 563
Actifs courants	207 683	702 747	72 560	16 296	-	17 706	7 247	(190 833)	833 406
Actifs IFRS 5	4 381	-	-	-	4 340	-	-	-	8 721
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>395 348</b>	<b>729 023</b>	<b>91 055</b>	<b>25 071</b>	<b>4 340</b>	<b>72 693</b>	<b>13 341</b>	<b>(296 182)</b>	<b>1 034 690</b>
Capitaux Propres	114 505	155 932	529	4 899	2 676	(3 894)	(9 100)	(84 782)	180 765
Passifs non courants	128 513	33 504	22 392	5 579	-	21 535	106	(10 584)	201 046
Passifs courants	152 330	539 588	68 133	14 593	-	55 051	22 335	(200 816)	651 214
<b>Passifs IFRS 5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 664</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 664</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>395 348</b>	<b>729 023</b>	<b>91 055</b>	<b>25 071</b>	<b>4 340</b>	<b>72 693</b>	<b>13 341</b>	<b>(296 182)</b>	<b>1 034 690</b>

## NOTE 4 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Industrie	Autres activités	Total au 31-12-2023
Intégration globale	318	5	4	29	356
Mise en équivalence	11	30	1	2	44
<b>TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>329</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>400</b>

## 4.1 Variation de périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est de 400 au 31 décembre 2023, contre 327 au 31 décembre 2022. Le changement de méthode de consolidation impacte 26 sociétés et principalement dans le segment opérationnel « USAGE ».

47 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice. Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et des sociétés provenant de croissance externe.

## 4.2 IFRS 5 – Discontinued operations

En lien avec les dispositions exposées en section 3.3.5 de l'annexe, et afin d'améliorer la lisibilité des performances et en considération des cessions partielles de titres qui ont eu lieu ou sont prévues [entraînant la perte du contrôle exclusif mais le maintien d'un contrôle conjoint ou d'une influence notable pour des sociétés telles que Heurus, LWS, etc., donc une présentation future au sein des activités continues sur la ligne « mise en équivalence »,] la norme est appliquée au segment opérationnel « USAGE » comme suit :

- Présentation sur une ligne distincte du compte de résultat (pour les exercices 2023 et 2022) pour l'ensemble du segment opérationnel « USAGE »;
- Présentation sur une lignée séparée à l'actif et au passif du bilan pour les activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMIA et UP2PLAY pour lesquelles le contrôle n'a pas encore été cédé au 31 décembre 2023.

Les transactions réalisées entre le segment opérationnel maîtrise d'ouvrage et le segment maîtrise d'usage n'ont pas fait l'objet d'un retraitement spécifique et reste présentée dans le compte de résultat primaire.

## Passage du résultat du segment opérationnel MU 2023 à la vision IFRS5

En milliers d'euros	31/12/2023 hors IFRS5	Impact IFRS5	31/12/23
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>35 026</b>	<b>(35 026)</b>	<b>-</b>
Achats consommés et charges externes	(10 977)	10 977	-
Charges de personnel	(16 126)	16 126	-
Impôts et taxes	(695)	695	-
Autres produits et autres charges opérationnelles	45 864	(45 864)	-
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(1 344)	1 344	-
Quote-part de résultat net des activités retraitées selon IFRS 5	-	37 134	37 134
<b>EBITDA</b>	<b>51 748</b>	<b>(14 613)</b>	<b>37 134</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	(12 001)	12 001	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>39 747</b>	<b>(2 613)</b>	<b>37 134</b>
Résultat financier	(1 198)	1 198	-
Impôt sur le résultat	(1 414)	1 414	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>37 134</b>	<b>-</b>	<b>37 134</b>
Résultat net - Part des participations ne donnant pas le contrôle	8 119	-	8 119
Résultat net - Part du Groupe	(242)	-	(242)

L'impact global IFRS 5 a été affecté analytiquement entre le segment MU et le segment Holding :

- MU : 7 877 K€
- Holding : 29 257 K€

## Les données 2022 publiées ont été retraitées des impacts IFRS5

En milliers d'euros	31/12/2022 publié	IFRS 5	31/12/2022 retraité
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>364 138</b>	<b>(14 635)</b>	<b>349 504</b>
Achats consommés et charges externes	(255 092)	(8 641)	(263 864)
Charges de personnel	(64 129)	12 897	(51 232)
Impôts et taxes	(2 017)	448	(1 569)
Autres produits et autres charges opérationnelles	4 915	(2 865)	7 780
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	134	284	418
Quote-part de résultat net des activités retraitées selon IFRS 5	-	613	613
<b>EBITDA</b>	<b>47 949</b>	<b>(11 898)</b>	<b>35 920</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	(19 021)	10 660	(8 361)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>28 928</b>	<b>(1 238)</b>	<b>27 559</b>
Résultat financier	(13 159)	1 397	(11 762)
Impôt sur le résultat	(3 259)	(28)	(3 287)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>12 510</b>	<b>-</b>	<b>12 510</b>
Résultat net - Part des participations ne donnant pas le contrôle	1 765	-	1 765
Résultat net - Part du groupe	10 745	-	10 745

## NOTE 5 INFORMATIONS SUR LE BILAN

## 5.1 Principes comptables

## Autres immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont des actifs non monétaires identifiables sans substance physique (IAS 38). Ils sont inscrits au coût d'acquisition initial diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité pour le Groupe.

## Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites pour leur coût historique d'acquisition ou de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements pratiqués sont généralement déterminés selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien. Pour certaines immobilisations complexes constituées de différents composants, chaque composant est amorti sur sa durée d'utilisation propre.

Les principales durées d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations corporelles sont les suivantes :

Natures	Durées
Constructions	15 à 50 ans
Matériel informatique	3 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans
Agencements	2 à 10 ans
Mobiliers et matériels de bureau	2 à 10 ans

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur.

## Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital investi. Ils sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan. Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles. La valeur comptable des immeubles de placement est considérée comme étant proche de leur juste valeur à la date de clôture.

### Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la maîtrise d'ouvrage avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Les stocks de travaux en cours sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers le cas échéant) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

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

Les honoraires sur les ventes versés à un intermédiaire et les commissions versées à des agents de la force de vente interne rattachables à un contrat de vente signé sont comptabilisés dans le coût de revient de l'opération et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

Les dépenses de publicité non directement rattachées à un contrat donné sont comptabilisées en charges de l'exercice

Le Groupe ne capitalise pas les frais d'emprunt sur ses opérations de VEFA pour les biens disponibles à la vente, sauf dispositions particulières ne prévoyant pas un transfert continu du contrôle.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de réalisation nette, une dépréciation est constituée dans les comptes ainsi qu'une provision pour perte à terminaison le cas échéant.

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

### Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation (qui intègrent notamment les créances clients) sont des actifs financiers courants évalués initialement à leur juste valeur qui correspond en général à leur valeur nominale, sauf si l'effet d'actualisation est significatif. A chaque arrêté, les créances sont évaluées au coût amorti, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non recouvrement.

### Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent essentiellement les créances clients et autres créances d'exploitation, les actifs financiers non courants et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs (swap de taux d'intérêts) et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IFRS9.

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur nette des coûts de transaction à l'exception des instruments à la juste valeur par le biais du compte de résultat (instruments dérivés notamment) pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés au compte de résultat.

A la date d'acquisition, le Groupe détermine la classification de l'actif financier dans l'une des trois catégories comptables prévues par les normes IFRS selon les caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier (SPPI) et le modèle de gestion mis en place :

- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat ;
- Actifs évalués à leur juste valeur par autres éléments du résultat global ;
- Actifs évalués au coût amorti.

Les actifs financiers évalués au coût amorti comprennent les prêts et créances financières. Les titres de participation non consolidés sont évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres sur option prise lors de la comptabilisation initiale.

Les éléments de trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui présentent un risque négligeable de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par compte de résultat.

A l'exception des instruments dérivés qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur minorée des frais de transaction puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif « TIE ».

Le Groupe utilise un instrument financier dérivé pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles et financières. Cet instrument dérivé est évalué à sa juste valeur au bilan. La juste valeur est estimée par l'établissement bancaire dépositaire à partir de modèles de valorisations communément utilisés. L'instrument dérivé utilisé est désigné comme instrument de couverture. Il s'agit d'une couverture de flux de trésorerie qui est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de mise en place et l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine puis par la vérification régulière de la corrélation entre la variation de la valeur de marché de l'instrument de couverture et celle de l'élément couvert. La fraction inefficace de la couverture est systématiquement enregistrée en résultat.

Pour la couverture de flux de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée au sein des autres éléments du résultat global, la variation de juste valeur du sous-jacent n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée quant à elle en résultat (non applicable à la clôture). Les montants enregistrés autres éléments du résultat global sont repris en résultat du ou des mêmes périodes que celles au cours desquelles l'actif acquis ou le passif émis affecte le résultat.

### Provisions

Conformément à la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsqu'à la clôture de l'exercice, il existe une obligation actuelle juridique ou implicite du Groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que l'extinction de cette obligation se traduira pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de façon fiable. Les provisions dont l'échéance est à plus d'un an sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une

## 01 États financiers consolidés

évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses de mortalité, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et de taux d'actualisation. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 5.14.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies, c'est-à-dire essentiellement les écarts actuariels, sont comptabilisées immédiatement en autres éléments du résultat global. Le Groupe détermine la charge d'intérêts sur le passif au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé pour évaluer les obligations au titre des prestations définies, au passif, tous deux déterminés au

### 5.2 Goodwill

Les variations du goodwill de la période s'analysent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2022	15 116	341	14 775
LWS HOSPITALITY	(2 710)	0	(2 710)
HEURUS	(9 255)	0	(9 255)
VARGO	1 200	0	1 200
Autres mouvements	(463)	341	(122)
<b>VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>3 888</b>	<b>341</b>	<b>3 547</b>

Compte tenu de ces éléments, les goodwill restants à l'actif à la clôture sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2022			31/12/2021		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE	199	-	199	199	-	199	199	-	199
HEURUS	-	-	-	9 255	-	9 255	9 255	-	9 255
REALITES SANTÉ	-	-	-	246	-	246	246	-	246
FOR (BR1)	341	341	-	341	341	-	341	341	-
SCCV SAND	140	-	140	140	-	140	140	-	140
INVESTISSEMENTS & SERVICES IMMOBILIERS	-	-	-	-	-	-	2 691	-	2 691
HUCILE	-	-	-	203	-	203	203	-	203
LWS HOSPITALITY	-	-	-	2 710	-	2 710	18	-	18
MEDCORNER CITY	-	-	-	16	-	16	16	-	16
MAYERS INDUSTRIE	2 008	-	2 008	2 008	-	2 008	2 008	-	2 008
VARGO	1 200	-	1 200	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 888</b>	<b>341</b>	<b>3 547</b>	<b>15 116</b>	<b>341</b>	<b>14 775</b>	<b>16 343</b>	<b>341</b>	<b>16 002</b>

Au cours de l'exercice 2023, le Groupe a procédé à la mise en équivalence des sociétés HEURUS et LWS HOSPITALITY. Conformément aux normes en vigueur, ces opérations ont conduit à la reprise des goodwills historiques.

Conformément aux normes en vigueur, cette opération a conduit à constater :

- Un goodwill correspondant à la différence entre le prix d'acquisition payé au titre de la prise de contrôle, évalué à sa juste valeur à la date d'acquisition et le montant des actifs acquis et passifs assumés au titre du regroupement. Dans le cas où cette différence est négative, il a été constaté un profit en « autres produits opérationnels »,
- Les actifs acquis et passifs assumés des entités acquises évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition,
- Un résultat de cession sur les titres détenus antérieurement à la prise de contrôle. Ce résultat correspond à la différence entre la juste valeur des titres à la date de prise de contrôle et la valeur nette comptable correspondante. Le résultat de cession figure au compte de résultat dans les « autres produits opérationnels ». Les goodwill correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises. Les goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes.

Les principales hypothèses utilisées pour les tests, selon le type d'activité, sont les suivantes :

- taux d'actualisation (CMPC) compris entre 9,0 % et 16,0 %,
- plan d'affaires entre 4 ans et 5 ans,
- taux de croissance à perpétuité, utilisé pour calculer la valeur du flux terminal, compris entre 0 % et 2 % selon les marchés.

Le Groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2023 et compte tenu de l'écart significatif entre la valeur DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît sur les actifs avec des hypothèses dégradées.

## 5.3 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/23
<b>Valeurs brutes</b>						
Logiciels	4 850	(354)	168	291	(13)	4 942
Droit au bail	1 985	(1 985)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	3 607	360	573	5 596	(188)	9 949
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(289)	1 115	(117)	1 151
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>10 884</b>	<b>(1 979)</b>	<b>453</b>	<b>7 002</b>	<b>(317)</b>	<b>16 042</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
Logiciels	2 514	(346)	-	786	(7)	2 947
Droit au bail	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	790	(254)	-	995	(109)	1 422
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>3 303</b>	<b>(600)</b>	<b>-</b>	<b>1 781</b>	<b>(116)</b>	<b>4 368</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Logiciels	2 336	(8)	168	(495)	(6)	1 995
Droit au bail	1 985	(1 985)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2 816	615	573	4 601	(78)	8 527
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(289)	1 115	(117)	1 151
<b>Total net</b>	<b>7 579</b>	<b>(1 378)</b>	<b>453</b>	<b>5 220</b>	<b>(201)</b>	<b>11 673</b>

## 5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/22	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/23
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	5 719	136	88	80	(168)	5 854
Constructions	7 661	(5 598)	347	8 138	(24)	10 524
Droits d'utilisation sur contrat de locations	154 575	(85 117)	-	2 258	-	71 715
Immeuble de placement	12 547	-	-	-	(442)	12 104
Installations techniques, outillage	1 035	(328)	1	551	(226)	1 034
Autres immobilisations corporelles	15 823	(10 666)	1 873	909	(112)	7 828
Immobilisations corporelles en cours	9 554	590	188	1 227	(3 104)	8 454
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>206 914</b>	<b>(100 984)</b>	<b>2 496</b>	<b>13 164</b>	<b>(4 077)</b>	<b>117 514</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
Terrains	300	-	-	-	-	300
Constructions	1 406	497	-	1 779	-	3 683
Droits d'utilisation sur contrat de locations	33 750	(33 943)	-	6 546	-	6 352
Immeuble de placement	29	-	-	-	(29)	-
Installations techniques, outillage	448	(323)	-	235	(0)	358
Autres immobilisations corporelles	7 172	(28)	-	2 770	(2 352)	7 561
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>43 104</b>	<b>(33 797)</b>	<b>-</b>	<b>11 329</b>	<b>(2 381)</b>	<b>18 255</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	5 419	136	88	80	(168)	5 554
Constructions	6 255	(6 095)	347	6 359	(24)	6 841
Droits d'utilisation sur contrat de locations	120 825	(51 174)	-	(4 288)	-	65 363
Immeuble de placement	12 518	-	-	-	(414)	12 104
Installations techniques, outillage	588	(5)	1	317	(226)	675
Autres immobilisations corporelles	8 651	(10 637)	1 873	(1 860)	2 240	266
Immobilisations corporelles en cours	9 554	590	188	1 227	(3 104)	8 454
<b>TOTAL NET</b>	<b>163 810</b>	<b>(67 187)</b>	<b>2 496</b>	<b>1 835</b>	<b>(1 696)</b>	<b>99 259</b>

## 5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués

Au 31 décembre 2023, le Groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 65 363 K€ et une dette de location de 32 510 K€ dont 27 715 K€ à plus d'un an et 4 795 K€ à moins d'un an.

La variation du solde net des droits d'utilisation au cours de l'année est constituée des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/23
<b>Valeurs brutes</b>				
Crédits baux	33 498	522	(8 185)	25 835
Contrats de locations	121 077	1 736	(76 932)	45 880
<b>TOTAL</b>	<b>154 575</b>	<b>2 258</b>	<b>(85 117)</b>	<b>71 715</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>				
Crédits baux	2 051	765	-	2 816
Contrats de locations	31 699	5 781	(33 943)	3 537
<b>TOTAL</b>	<b>33 750</b>	<b>6 546</b>	<b>(33 943)</b>	<b>6 352</b>
<b>Valeurs nettes</b>				
Crédits baux	31 447	(242)	(8 185)	23 020
Contrats de locations	89 378	(4 045)	(42 989)	42 344
<b>TOTAL</b>	<b>120 825</b>	<b>(4 288)</b>	<b>(51 174)</b>	<b>65 363</b>

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés et du retraitement des opérations de cession-bail.

La variation des droits d'utilisation s'explique principalement par la mise en équivalence de LWS HOSPITALITY et HEURUS.

La variation des passifs financiers sur contrats de locations est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/23
<b>Passifs non courants sur contrats de locations</b>				
Passifs non courants sur contrats de locations	93 417	(69 629)	-	23 788
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	16 683	(12 756)	-	3 927
<b>TOTAL</b>	<b>110 100</b>	<b>(82 385)</b>	<b>-</b>	<b>27 715</b>
<b>Passifs courants sur contrats de locations</b>				
Passifs courants sur contrats de locations	12 901	(8 373)	-	4 528
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	824	(557)	-	267
<b>TOTAL</b>	<b>13 725</b>	<b>(8 930)</b>	<b>-</b>	<b>4 795</b>
<b>TOTAL</b>	<b>123 825</b>	<b>(91 315)</b>	<b>-</b>	<b>32 510</b>

## 5.6 Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/23
Valeurs brutes	12 518	(414)	-	12 104

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

- L'ancien siège social du Groupe, situé au 103 route de Vannes – SAINT-HERBLAIN (44800),
- L'immeuble pris en crédit-bail par la SNC Factory et situé à Trélazé (49800).

La juste valeur est considérée comme étant proche de la valeur comptable des immeubles de placement.

La variation des passifs financiers rattachés aux immeubles de placement est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/23
<b>Valeurs brutes</b>				
Passifs non courants	5 843	(606)	-	5 237
Passifs courants	581	25	-	606
<b>TOTAL</b>	<b>6 424</b>	<b>(581)</b>	<b>-</b>	<b>5 843</b>

## 5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

L'évolution en 2023 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au 31/12/2023	31/12/22	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/23
HEURUS	48,05%	-	-	-	22 281	22 281
LWS HOSPITALITY	99,32%	-	-	-	14 663	14 663
SCI BAUER DISTRICT	51,00%	10 221	-	-	(141)	10 080
ANFA 19	50,00%	399	59	-	(106)	352
ANFA RÉALISATION	50,00%	285	-	-	(285)	-
CAP'ÉTUDE	95,00%	-	-	-	728	728
SCI STADE ST OUEN	55,00%	10 585	6	-	128	10 719
REALITES AFRIQUE	100,00%	-	-	-	(30)	(30)
SARL UP2PLAY LES SABLES	100,00%	(764)	-	-	764	-
SARL UP2PLAY PORNICHE	100,00%	(4)	-	-	4	-
SARL UP2PLAY TARBES	100,00%	(112)	-	-	112	-
SAS EPONA BY HEURUS	50,10%	1 506	440	-	(1 946)	-
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	53,00%	1 691	753	-	(2 444)	-
SAS VINDEMIA FINANCES	100,00%	804	-	-	(804)	-
AUTRES		2 119	(230)	124	(1 234)	779
<b>TOTAL</b>		<b>26 730</b>	<b>1 028</b>	<b>124</b>	<b>31 690</b>	<b>59 572</b>

## 5.8 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2023 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Dépôts versés	3 630	1 981
Autres actifs financiers	14 214	5 152
<b>TOTAL NET</b>	<b>17 844</b>	<b>7 133</b>

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés de titres de participation détenus dans des entités non consolidées.

## 5.9 Impôts différés actifs et passifs

La ventilation par nature des impôts différés actifs et passifs est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22	Variation
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	139	(270)	409
Contrat de location financement	668	(218)	886
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	(12 363)	(10 913)	(1 450)
Frais financiers refacturés aux SCCV	(2 458)	(2 196)	(262)
Moins value sur titres SCCV	205	205	-
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	2 112	2 267	(155)
<b>Impôts différés nets</b>	<b>(11 698)</b>	<b>(11 125)</b>	<b>(573)</b>
Dont Impôts différés actifs	668	3 086	(2 418)
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS</b>	<b>12 366</b>	<b>14 211</b>	<b>(1 845)</b>

## 5.10 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Total stocks et travaux en-cours	404 172	-	404 172	331 929	76	331 853
<b>TOTAL NET</b>	<b>404 172</b>	<b>-</b>	<b>404 172</b>	<b>331 929</b>	<b>76</b>	<b>331 853</b>

Les stocks et travaux en-cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en-cours (coûts d'aménagement et de construction), des frais commerciaux affectables aux contrats, et de produits finis évalués aux coûts de revient.

## 5.11 Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/23			31/12/22		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	219 054	226	219 799	208 899	259	208 640
Etat	50 517	-	50 517	73 070	-	73 070
Impôt sociétés	713	-	713	1 160	-	1 160
Autres créances	102 286	24	102 189	4 278	-	4 278
Charges constatées d'avance	8 963	-	8 963	6 157	-	6 157
<b>Total</b>	<b>381 533</b>	<b>250</b>	<b>382 182</b>	<b>293 564</b>	<b>259</b>	<b>293 304</b>

## 5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Dépôts à vue	47 052	79 374
<b>TOTAL</b>	<b>47 052</b>	<b>79 374</b>

## 5.13 Capitaux propres

### Capital

Une augmentation de capital par incorporation de réserves avec émission et attribution gratuite d'actions nouvelles de la société REALITES a été constatée en date du 29 septembre 2023. Elles ont été attribuées à raison d'une action nouvelle pour 10 actions anciennes détenues. A l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 31.278.654,29€, divisé en 4.789.993 actions d'une valeur nominale de 6,53 € chacune.

### Distributions

Conformément à l'Assemblée Générale du 29 juin 2023, aucun dividende n'a été versé.

## Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

REALITES gère son capital dans le cadre d'une politique financière prudente et rigoureuse visant, d'une part, à s'assurer des ressources suffisantes afin d'investir dans des projets générateurs de valeur, et, d'autre part, à rémunérer à terme de façon satisfaisante les actionnaires.

### Autocontrôle

Au 31 décembre 2023, REALITES détient 43 167 actions propres pour un montant de 281 880,51 €.

### Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

Les titres subordonnés à durée indéterminée émis par le Groupe contiennent des options de remboursement qui sont à la main de REALITES. Celles-ci sont exerçables à l'issue d'une période minimum (juin 2025), ou en cas de survenance de certains cas très spécifiques. Il n'y a aucune obligation de versement d'une rémunération par REALITES du fait de l'existence de clauses contractuelles lui permettant d'en différer le versement.

Ces clauses prévoient néanmoins un versement obligatoire des rémunérations différées en cas de décision de versement d'un dividende aux actionnaires de REALITES. L'ensemble de ces caractéristiques confère à REALITES un droit inconditionnel d'éviter de verser de la trésorerie ou un autre actif financier sous forme de remboursement ou de rémunération du capital. Par conséquent, conformément à la norme IAS 32, ces émissions sont comptabilisées en capitaux propres et les rémunérations versées sont comptabilisées comme des dividendes.

Au 31 décembre 2023, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 178 K€ (idem 31 décembre 2022).

## 5.14 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2023 se détaille de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/22	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/23
Indemnités de fin de carrière	444	(51)	190	-	-82	-	491
<b>Provisions non courantes</b>	<b>444</b>	<b>(51)</b>	<b>190</b>	<b>-</b>	<b>-82</b>	<b>-</b>	<b>491</b>
Provisions pour litiges sociaux	9	-	1 528	(10)	-	-	1 528
Provisions pour pertes à terminaison	3 827	(44)	5 854	(2 258)	-	-	7 379
Provisions pour autres litiges	393	-	-	(157)	-	-	236
<b>Provisions courantes</b>	<b>4 229</b>	<b>(44)</b>	<b>7 382</b>	<b>(2 425)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 142</b>

### Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
- Taux de charges sociales : 45 %,
- Taux d'actualisation retenu : 3,17 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : variable suivant les sociétés

A l'exception du taux d'actualisation (3,17 %) et du taux de rotation du personnel (14 %), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2022.

Nous avons constaté une provision pour restructuration de 1 528 K€ en 2023, au titre notamment de l'accord de rupture conventionnelle collective.

### 5.15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

En milliers d'euros	31/12/23			31/12/22		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	78 494	83 944	162 438	81 747	58 972	140 718
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>78 494</b>	<b>83 944</b>	<b>162 438</b>	<b>81 747</b>	<b>58 972</b>	<b>140 718</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	80 286	14 125	94 412	61 743	39 930	101 673
Dettes projets SCCV	-	82 153	82 153	-	40 157	40 157
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-	-
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>80 286</b>	<b>96 279</b>	<b>176 565</b>	<b>61 743</b>	<b>80 087</b>	<b>141 830</b>
Découverts bancaires	-	2 869	2 869	-	2 891	2 891
<b>Trésorerie passive</b>	<b>-</b>	<b>2 869</b>	<b>2 869</b>	<b>-</b>	<b>2 891</b>	<b>2 891</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>80 286</b>	<b>99 148</b>	<b>179 434</b>	<b>61 743</b>	<b>82 978</b>	<b>144 720</b>
Obligations locatives	27 715	4 795	32 510	110 100	13 725	123 825
<b>TOTAL</b>	<b>186 496</b>	<b>187 887</b>	<b>374 383</b>	<b>253 590</b>	<b>155 674</b>	<b>409 264</b>

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- Les emprunts obligataires sont majoritairement composés de format dit « euro pp » à taux fixe accessibles à des investisseurs privés ou institutionnels,
- Les emprunts auprès des établissements de crédit comprennent principalement :
  - Des PGE qui sont entrés en amortissement et s'établissent à 13,8M€,
  - Du RCF (Revolving Credit Facility) renouvelé en 2023 et tiré à hauteur de 21,4M€
  - Du PPR (Prêt Participatif de Relance) qui s'élève à 18,1M€
- Les ouvertures de crédit aux SCCV ont généralement une maturité initiale de 24 mois, ces financements sont délivrés programme par programme pour acheter le terrain et régler le coût travaux des opérations, ces crédits sont remboursés par le paiement des appels de fonds des clients.

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2023 par échéance est la suivante :

En milliers d'euros	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	83 944	73 400	5 094	162 438
Emprunts auprès d'établissements de crédit	14 125	51 631	28 655	94 412
Dettes projets SCCV	82 153	-	-	82 153
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Découverts bancaires	2 869	-	-	2 869
<b>Sous-total</b>	<b>183 092</b>	<b>125 031</b>	<b>33 749</b>	<b>341 873</b>
Obligations locatives	4 795	13 814	13 901	32 510
<b>TOTAL</b>	<b>187 887</b>	<b>138 845</b>	<b>47 650</b>	<b>374 383</b>

### 5.16 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement les échéances non courantes de contrats de dettes liés à l'acquisition de biens immobiliers pour un montant total de 1 694 K€.

### 5.17 Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Dettes fournisseurs	215 349	161 907
Dettes fiscales et sociales	145 774	148 831
Passifs d'impôts courants	-	560
Autres dettes	93 062	41 689
<b>TOTAL</b>	<b>454 185</b>	<b>352 987</b>

## NOTE 6 INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 6.1 Principes comptables

#### Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir conformément à la norme IFRS 15.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable,
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable,
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable,
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur,
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

#### Spécificités de la Maîtrise d'ouvrage

Les opérations de promotion immobilière sont réalisées en France, sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le chiffre d'affaires du Groupe et la marge de ces opérations sont comptabilisés selon la méthode dite « à l'avancement ».

Le produit pris en compte correspond au montant total du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par un taux d'avancement réel, déterminé en fonction de deux composantes :

- L'avancement technique qui correspond au rapport entre le prix de revient engagé et le prix de revient budgété calculé sur la base des coûts affectables au contrat :
  - Acquisition des terrains,
  - Coût de construction,
  - Honoraires de maîtrise d'ouvrage et honoraires techniques,
  - Frais commerciaux variables,
  - Frais financiers liés aux opérations non disponibles à la vente,
  - Taxes d'urbanisme.
- L'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant le contrôle et le produit total budgété.

#### Achats consommés et charges externes

Les achats consommés et les charges externes regroupent principalement les charges suivantes :

- Achats de terrains,
- Achats d'études et de prestations,
- Travaux et frais annexes,
- Déplacements et réceptions,
- Recrutements et formations,
- Frais de publicité,
- Honoraires juridiques et comptables,
- Services bancaires,
- Frais financiers.

#### Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers

Le coût de l'endettement financier comprend principalement les coûts d'emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les produits de placements de trésorerie et équivalents de trésorerie et les effets d'actualisation.

#### Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (ou le produit) d'impôt courant et la charge (ou le produit) d'impôt différé.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles déductibles, les déficits fiscaux et crédits d'impôts non utilisés donnent lieu à la constatation d'impôts différés actifs (sauf exceptions). Les différences temporelles imposables donnent lieu à la constatation d'impôts différés passifs (sauf exceptions). Les impôts différés actifs et passifs sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale et des taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. Les impôts différés ne sont pas actualisés.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le Groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels cet actif pourra être imputé.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou du résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale considéré, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

### 6.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 s'établit à 402 019 K€.

L'activité de promotion immobilière France du Groupe, principale contributeur du Groupe, résiste en 2023, malgré un recul inédit du marché de l'immobilier neuf français d'environ 41% sur deux ans (source FPI - février 2024). Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 368,0 M€ en 2023, contre 356,0 M€ l'année précédente. L'activité du Groupe est présentée en détail dans le rapport de gestion, en partie 2 du Rapport Annuel Intégré.

### 6.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Salaires et traitements	40 558	36 313
Charges sociales	16 283	14 199
Intérim	1 509	720
<b>TOTAL</b>	<b>58 351</b>	<b>51 232</b>

## 6.4 Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'analysent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Autres éléments	1 401	2 050
<b>TOTAL</b>	<b>1 401</b>	<b>2 050</b>

## 6.5 Impôts sur le résultat

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Impôts courants	(489)	760
Impôts différés	803	2 499
IFRS 5 - Impact impôt	(1 414)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(1 100)</b>	<b>3 259</b>

### Impôts différés

En application d'IAS 32, l'impôt relatif aux distributions faites aux porteurs d'instruments de capitaux propres (notamment les dividendes et la rémunération versée aux détenteurs de titres subordonnés à durée indéterminée) doit être comptabilisé conformément à IAS 12.

### Taux d'impôt effectif

L'écart entre le niveau d'impôt résultant de l'application du taux d'imposition de droit commun en vigueur en France et le montant d'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/2023
Résultat net	2 054
Impôts	(1 100)
QP des sociétés mis en équivalence	317
Base imposable	1 271
<b>Taux d'impôt retenu</b>	<b>25 %</b>
Charge d'impôt théorique	318
Charge d'impôt réel	(1 100)
<b>Écart</b>	<b>1 418</b>
Cet écart s'explique par :	
Impôts sur produits nets de la période non taxables	10 974
Perte de la période non activable	(9 744)
Crédits d'impôts	(155)
Résultat hors Groupe des SCCV	(1 696)
Autres incidences	81

## 6.6 Résultat net part du Groupe par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le résultat dilué par action est calculé à partir du résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère et du nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, ajusté des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

Les tableaux ci-dessous indiquent le rapprochement entre le résultat par action avant dilution et le résultat dilué par action :

31/12/23	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>TOTAL ACTIONS</b>			
Résultat de base par action	2 738	4 572 266	0,60
Bons de souscription d'actions	-	-	-
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>2 738</b>	<b>4 572 266</b>	<b>0,60</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## NOTE 7 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

### 7.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2023 :

En milliers d'euros - 31/12/23	Notes	Catégories comptables				Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs à la juste valeur	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
Autres actifs financiers non courants	5.8	-	17 844	-	17 844	-	X
Créances clients	5.11	-	219 799	-	219 799	-	X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	-	161 669	-	161 669	-	X
Autres actifs financiers courants	5.11	-	713	-	713	-	X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	-	47 052	-	47 052	X	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>447 078</b>	-	<b>447 078</b>	-	-

Compte tenu de l'activité, la valeur au bilan des actifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

### 7.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2023 :

En milliers d'euros - 31/12/23	Notes	Catégories comptables				Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs à la juste valeur	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	«Total Valeur au bilan»		
Emprunts obligataires non courants	5.15	78 494	-	78 494	-	X	X
Autres emprunts non courants	5.15	80 286	-	80 286	-	X	X
Autres passifs financiers non courants	5.16	1 694	-	1 694	X	-	-
Dettes financières courantes	5.15	180 222	-	180 222	-	X	-
Dettes fournisseurs	5.17	215 349	-	215 349	-	X	-
Autres dettes d'exploitation courantes	5.17	238 836	-	238 836	-	X	-
Trésorerie passive	5.15	2 869	-	2 869	X	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>797 751</b>	-	<b>797 751</b>	-	-	-

Compte tenu de l'activité la valeur au bilan des passifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

### 7.3 Gestion des risques financiers

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques financiers suivants :

- Les risques de marchés : risque de taux d'intérêt, risque action
- Le risque de liquidité
- Le risque de crédit : risque client, risque de contrepartie

#### Gestion du risque de marché

Gestion du risque de taux d'intérêt :

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs. A la date de clôture, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/23		31/12/22	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	-	-	-	-
Dérivés qualifiés de couverture	555	-	-	1 082
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE TAUX</b>	<b>555</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 082</b>

Au 31 décembre 2023, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/23		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	11 639	610	2 639	8 390
<b>TOTAL DÉRIVÉS DE TAUX</b>	<b>11 639</b>	<b>610</b>	<b>2 639</b>	<b>8 390</b>

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de REALITES et de son portefeuille de dérivés, une variation des taux d'intérêt n'impacterait pas de façon significative le résultat.

#### Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à l'échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

#### Gestion du risque de crédit

Gestion du risque client :

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Etant donné la nature de ses activités et de ses clients, le Groupe ne considère pas qu'il y ait d'impact potentiel significatif généré par le risque client.

Gestion du risque de contrepartie :

Groupe REALITES n'est que faiblement exposé au risque de contrepartie, puisqu'il travaille pour son financement et ses placements avec des banques et établissements financiers de premier rang.

#### Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2023

En milliers d'euros - 31/12/23	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	-	-	-	-	-	-	-
Créances clients	219 054	226	218 828	218 828	-	-	-
Autres éléments	180 226	-	180 226	180 226	-	-	-
<b>TOTAL PRÊTS ET CRÉANCES</b>	<b>399 280</b>	<b>226</b>	<b>399 054</b>	<b>399 054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 7.4 Covenants financiers

Au titre des emprunts obligataires EURO PP, du RCF et du PPR, le Groupe s'est engagé à respecter des ratios financiers calculés sur les comptes consolidés annuels.

- Endettement financier net hors dette projets / Fonds propres
- Endettement financier net hors dette projets / EBITDA Retraité
- Ratio de couverture des frais financiers

L'ensemble de ces ratios est respecté au 31 décembre 2023.

## NOTE 8 ENGAGEMENTS SOCIAUX ET EFFECTIFS CONSOLIDÉS

## 8.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 5.14.

## 8.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés fin d'année se répartissent ainsi :

	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Employés	232	504	246	136	60	51
Cadres	445	505	363	310	181	142
<b>SOUS-TOTAL SALARIÉS</b>	<b>677</b>	<b>1 009</b>	<b>609</b>	<b>447</b>	<b>241</b>	<b>193</b>
Intérim	2	2	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>679</b>	<b>1 011</b>	<b>610</b>	<b>448</b>	<b>242</b>	<b>194</b>

Le périmètre 2023 est sans le segment opérationnel qui contribuait à hauteur de 166 en 2022.

## NOTE 9 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
<b>Corporate</b>	<b>29 900</b>	<b>35 189</b>
Avals, cautions, garanties reçues	29 900	35 189
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>29 900</b>	<b>35 189</b>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>162 807</b>	<b>113 285</b>
Avals, cautions, garanties donnés	162 807	113 285
<b>Corporate</b>	<b>58 171</b>	<b>59 554</b>
Avals, cautions, garanties donnés	58 171	59 554
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>220 979</b>	<b>172 840</b>
<b>Engagements réciproques VEFA</b>		
Engagements donnés sur réservation VEFA	338 110	237 744
Engagements reçus sur réservation VEFA	338 110	237 744

Dans le cadre de son activité de promoteur constructeur non réalisateur, le Groupe est engagé au titre des garanties « dommage-ouvrage », « biennale » et « décennale ». Ces garanties sont assurées auprès de prestataires externes.

## Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice.

## Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement de cautions, d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les sociétés commerciales et les sociétés de projet immobilier.

NOTE 10 **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES****10.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction**

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du Groupe REALITES en 2023.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/23</i>	<i>31/12/22</i>
Rémunération fixe	3 139	2 872
Rémunération variable	1 089	1 004
Jetons de présence	-	-
Charges sociales	1 750	1 589
Attributions d'actions gratuites	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Indemnités de départ	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 978</b>	<b>5 465</b>

**10.2 Autres parties liées**

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de maîtrise d'ouvrage du Groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2023 sont jugés non significatifs.

NOTE 11 **HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES**

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA et de ses filiales, le montant des honoraires des cabinets KPMG et EMARGENCE s'élève à 310 K€ HT au titre de l'exercice 2023.

NOTE 12 **LITIGES, ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS**

Le Groupe n'a pas connaissance de litiges significatifs, actifs et passifs éventuels significatifs en cours susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

NOTE 13 **ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PÉRIODE DE REPORTING**

Néant.

## NOTE 14 LISTE DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES DANS LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 14.1 Sociétés consolidées en intégration globale

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	451251623	Société mère	Société mère
SNC IVRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917633679	100%	100%
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436837	100%	100%
SCCV SEIFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436969	100%	100%
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922283825	72%	72%
SAS BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	918616749	100%	100%
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287730	50%	50%
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914870506	80%	80%
SCCV ZAC DES DOCKS R4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919733097	100%	100%
SCCV ZAC DES DOCKS R10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919732966	100%	100%
SCCV ZAC DES DOCKS RUE PIERRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952166106	100%	100%
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921457230	100%	100%
SCCV VILLEBON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181294	100%	100%
SNC AMEDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287516	100%	100%
SCCV COTTAGES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914772249	100%	100%
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920646544	100%	100%
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459984	100%	100%
SCCV FONTENELLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949510721	100%	100%
SCCV ANGUILOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181203	100%	100%
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914678677	100%	100%
SCCV FARJON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919625830	100%	100%
SNC PONTCHAILLOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915297626	100%	100%
SNC LA FORET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949511893	100%	100%
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915306781	100%	100%
SNC ORANGE BASTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953409828	50%	50%
SNC GARCIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951812866	100%	100%
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459919	100%	100%
SCCV JACQUES CŒUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917796951	100%	100%

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917460024	100%	100%
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922017199	100%	100%
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917539249	100%	100%
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920544897	100%	100%
SNC ILOT F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952487817	100%	100%
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920823010	100%	100%
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181153	100%	100%
SCCV GARONNE EIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953705985	100%	100%
SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921246088	100%	100%
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920441797	100%	100%
SCCV AMSTERDAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977996586	100%	100%
SCCV BONNY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952336915	100%	100%
SNC GOUESNOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954037453	100%	100%
SCCV LAVOISIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950991000	100%	100%
SCCV ARCADES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953707148	100%	100%
SCCV ANGELLIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949501381	100%	100%
SCCV CHATENAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490551	100%	100%
SCCV QUAI DE LA PIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980179428	100%	100%
SCCV CURRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949508568	100%	100%
SNC BERTRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949520167	100%	100%
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922354287	100%	100%
SCCV MALBEC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949502009	100%	100%
SCCV PERIGOURD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490429	100%	100%
SCCV VAL D'AURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949515084	100%	100%
SCCV LES FLEURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949522056	100%	100%
SNC DOCTEUR ROUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953679362	100%	100%
SCCV VIEILLES CARRIERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951781178	100%	100%
SCCV BEGUINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949516751	100%	100%
SCCV DROITS DE L'HOMME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950911040	100%	100%
SCCV BEZIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981901549	100%	100%
SNC LOUISE MICHEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952037430	100%	100%
SCCV JULES GUESDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951649227	100%	100%
SCCV ROUGET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978728657	100%	100%
SNC FAE EPINAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981399207	100%	100%
SNC FAE VENDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977795954	100%	100%

01 États financiers consolidés

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV JAURES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952995801	100%	100%
SCCV AUBIOCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950881409	100%	100%
SCCV JONCAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952554475	100%	100%
SNC JACQUES DE THE-ZAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952240927	100%	100%
SNC BERNIS RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980187405	100%	100%
SCCV GRAND JEAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954019808	100%	100%
SCCV HIPPODROME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954023875	100%	100%
SCCV KERVASCLET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953726544	100%	100%
SNC 115 F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953421286	100%	100%
SCCV DU LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982013807	100%	100%
SCCV LES BARRALES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535564	100%	100%
SNC LE CAIRN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981960636	100%	100%
SCCV CANTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977514702	100%	100%
SNC CATELINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982094948	100%	100%
SCCV BARBUSSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977618347	100%	100%
SCCV HAIE VIGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977800440	100%	100%
SNC BERNIS B & C	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980187991	100%	100%
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953499811	100%	100%
SCCV GEORGES SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535333	100%	100%
SCCV TEXO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979956224	100%	100%
SNC BERNIS A	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980188403	100%	100%
SCCV ARGENTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982480766	100%	100%
SCCV LABORDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980626162	100%	100%
SCCV BERNIS MI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980182919	100%	100%
SCCV KIRIE TALMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977584788	80%	80%
SNC MATHA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982093825	100%	100%
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982082679	100%	100%
SNC 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908030034	75%	75%
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%
AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914109160	100%	100%
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847922275	51%	51%
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914220	100%	100%

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV ALMA RIVE OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833379084	51%	51%
UP2PLAY PORNICHE	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHE	911124477	100%	95%
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	751149477	100%	100%
SCCV ARBORESCENCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911089472	100%	100%
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753078	100%	100%
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851346221	100%	100%
SNC ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904283090	100%	100%
SNC AT 58	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823366661	100%	100%
SNC AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833368814	100%	100%
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838469351	51%	51%
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850136631	100%	100%
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900524661	100%	100%
BAUER STADIUM VENUES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982880981	100%	100%
BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897642435	100%	100%
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	830585402	100%	100%
SCCV BEAUVAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950880419	100%	100%
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452825	100%	100%
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913679304	100%	100%
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905404331	100%	100%
SNC BERNIS E F & SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980186738	100%	100%
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470482	51%	51%
BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	482758646	100%	100%
BIRD 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981826332	100%	100%
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909676124	100%	100%
SNC BOBIGNY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829961309	100%	100%
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425536	100%	100%
SNC BONDY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825363229	100%	100%
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486022	100%	100%
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827649	100%	100%
BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	492752183	100%	100%
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878465764	100%	100%
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900572082	100%	100%
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438452	100%	100%
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%

01 États financiers consolidés

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827797	100%	100%
SNC CAZAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982564510	51%	51%
SCCV CHANTEPIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329019	100%	100%
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806090	100%	0%
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505114	100%	100%
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	789926078	100%	100%
SCCV CŒUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828185223	51%	51%
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	537828386	100%	100%
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812824084	100%	100%
SAS COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878380161	100%	100%
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834149254	51%	51%
SCCV COTINIÈRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904895810	100%	100%
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812431435	100%	100%
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851416594	100%	100%
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806140	100%	100%
SNC DIDELON 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882678543	100%	100%
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%
MAYERS INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	754014777	100%	100%
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634037	100%	100%
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905405163	100%	100%
SNC DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840877948	100%	100%
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%
SNC EUGENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902923630	100%	100%
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%
FONCIERE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	893728733	100%	100%
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%
FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%
FIR 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952914802	70%	70%

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
FIR 11	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952948453	100%	100%
FIR 12	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952919009	100%	100%
FIR 13	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952943025	100%	100%
FIR 14	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952918944	100%	100%
FIR 16	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982534422	100%	100%
FIR 17	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982891335	100%	100%
FIR 18	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982891608	100%	100%
FIR 19	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982899213	100%	100%
FIR 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%
FIR 20	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982896805	100%	100%
FIR 21	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982901282	100%	100%
FIR 22	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982895310	100%	100%
FIR 23	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982906539	100%	100%
FIR 24	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982901415	100%	100%
FIR 25	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982895328	100%	100%
FIR 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922530597	70%	70%
FIR 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922504436	100%	100%
FIR 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952370989	51%	51%
SNC FIR 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952954360	100%	100%
SNC FIR 7	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952920346	100%	100%
FIR 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952913523	100%	100%
FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894592880	100%	100%
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
REALITES INTERNATIONAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%
FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894820877	100%	100%
FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%
FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%
FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901284638	100%	100%
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911691244	100%	0%
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634094	100%	100%
SNC FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%

01 États financiers consolidés

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%
SNC LA PINEDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	499940419	100%	100%
SCCV GRAVELOTTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%
GROUPE REALITES IMMO-BILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%
SCCV HAUTE DES BAN-CHAI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907705065	100%	100%
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903148294	100%	100%
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%
SCCV ILOT G - ETUDES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%
INGENIERIE PATRIMO-NIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%
ISIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982580144	100%	100%
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901599845	100%	100%
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912892429	100%	100%
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827656	100%	100%
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438890	100%	100%
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	843610692	100%	100%
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900004300	100%	100%
SCCV LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%
SCCV DUPRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824527964	51%	51%
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425544	100%	100%
SCCV LA TISSERIE CALI-COTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907610323	100%	100%
SCCV LE HAVRE - LE-CESNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828733147	51%	51%
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898426606	100%	100%
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894657865	100%	100%
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908605645	70%	70%
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851462127	51%	51%
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	842242414	100%	100%
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370588	100%	100%
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%
M&Co 125	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917936643	100%	100%
SCCV MELVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912976248	100%	100%
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901216416	100%	100%
SNC MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	534911078	100%	100%
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912633922	100%	100%
SNC MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370935	100%	100%
LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892607540	66%	66%
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900051814	100%	100%
LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914544051	67%	67%
LES NEPTUNES HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908586431	100%	100%
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833975204	100%	100%
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851100966	100%	100%
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	822330601	100%	100%
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901217356	100%	100%
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907745491	100%	100%
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901333104	100%	100%
SCCV PARMENIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909302101	100%	100%
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798407581	100%	100%
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329068	100%	100%
SAS PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909777203	100%	100%
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518905	51%	51%
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913374559	100%	100%
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%
SCCV PRUNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812826154	100%	100%

01 États financiers consolidés

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851591420	51%	51%
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878428895	100%	100%
REALITES IMPACTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914212	100%	100%
REALITES BOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910043298	100%	100%
MAYERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897497921	100%	100%
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	498108976	100%	100%
REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832973796	100%	100%
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878825041	100%	100%
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	480772326	100%	100%
UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterand 85340 LES SABLES D'OLONNE	842024705	100%	95%
MAYERS INDUSTRIE	LA JANAIS 35131 CHARTRES-DE-BRETAGNE	848477170	50%	50%
REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	501745640	100%	100%
SNC RENE-BOLTZ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912442928	100%	100%
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397296	100%	100%
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909778078	100%	100%
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914564	51%	51%
SNC ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397338	100%	100%
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904189669	100%	100%
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505023	100%	100%
SCCV CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486246	100%	100%
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907984405	100%	100%
REALITES SAILING TEAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913223277	10%	100%
REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908524747	100%	100%
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849817572	100%	100%
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	853990224	100%	100%
SNC SAINT-GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	753683754	100%	100%
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833970601	51%	51%
SNC SAINT-MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909516767	100%	100%
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798312682	100%	100%
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817998552	100%	100%

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SNC PARIS STE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821919917	100%	100%
REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	/	35%	100%
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%
SCCV SON-TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911450039	100%	100%
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849868831	100%	100%
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834867228	100%	100%
SNC STADE'AU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900517871	100%	100%
SWAX FORMATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977640390	100%	100%
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902897677	100%	100%
UP2PLAY TARBES	Route de Pau - 65420 IBOS	905296828	100%	95%
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907565345	100%	100%
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974623	100%	100%
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912975018	100%	100%
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974870	100%	100%
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849394572	100%	100%
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%
REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1,n° 77, Sala 5, Palacete Lisboa		100%	100%
UP2PLAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900702663	95%	95%
MAYERS ENVIRONNEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329142	100%	100%
VARGO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	804394120	100%	100%
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849769559	100%	100%
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828109348	100%	100%
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899695688	100%	100%
SNC VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899941363	100%	100%
SNC VILLE BIAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910851872	100%	100%
SNC LES VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847750106	100%	100%
VINDEMIA FINANCES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	522956440	100%	85%
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821009750	100%	100%
VISTA SANTE HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982666448	100%	100%
VISTA SANTE ST BRIEUC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953685443	100%	96%
SCCV WOODI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452734	100%	100%

## 14.2 Sociétés consolidées en mise en équivalence

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV HARPIGNIES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977752914	50%	50%
Aliénor by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	96%
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
LWS HOSPITALITY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908335714	99%	100%
Avel by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847799632	100%	100%
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921692216	51%	51%
Béatrix by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	96%
Blanche de Castille by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831113154	100%	96%
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894409044	50%	50%
LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840937056	50%	50%
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%
Dimezell by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951996552	100%	96%
Epona by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	848950465	50%	100%
Héol by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	96%
Hermine by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922213855	50%	50%
HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798174215	48%	48%
HUCILE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	532969615	100%	100%
Kalone by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803525	100%	96%
L'AUBRIERE by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756215	53%	100%
La Grand Voile by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756363	52%	52%
Les Damiers by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922175815	100%	96%
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
MINIDO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978772036	23%	23%
Odyssee by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851673988	100%	96%
Olympe by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803517	100%	96%
Le Plumier by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952011450	100%	96%
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903550937	50%	50%
MANGIN	40 RUE LA DESIREE 17000 LA ROCHELLE	803729433	33%	33%
Le Saphir by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952012292	66%	79%
SCI STADE SAINT OUEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921621629	55%	55%
Steredenn by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	814879904	100%	96%
CAP ETUDES	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	489193292	95%	100%

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
Investissements & Services Immobiliers	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	452465552	100%	100%
WOOP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921242483	25%	25%



# Rapport de *gestion* Groupe

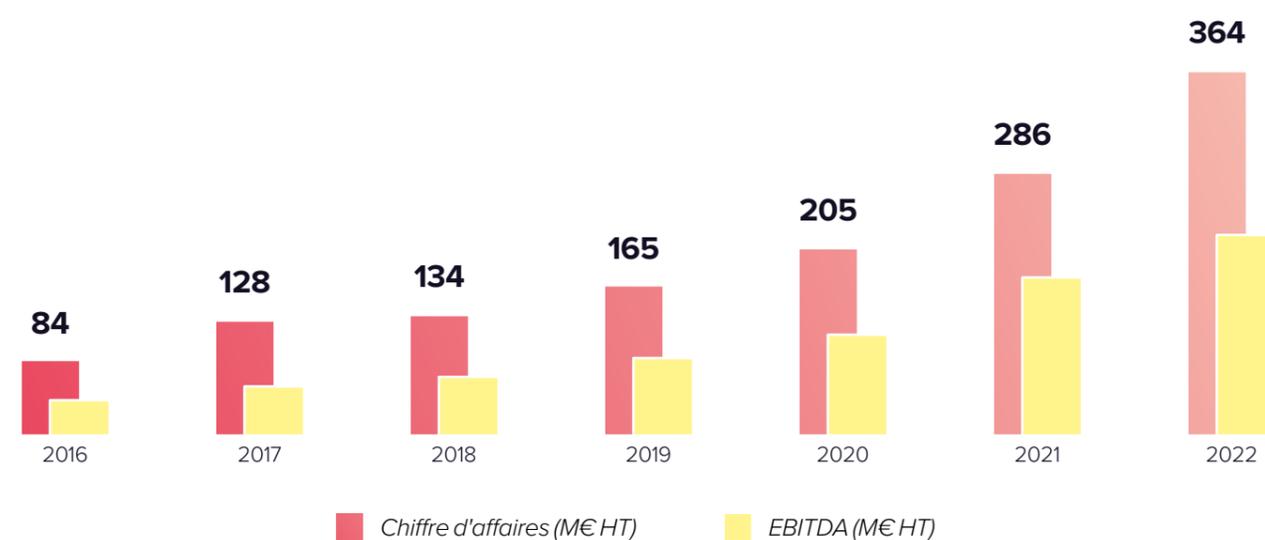
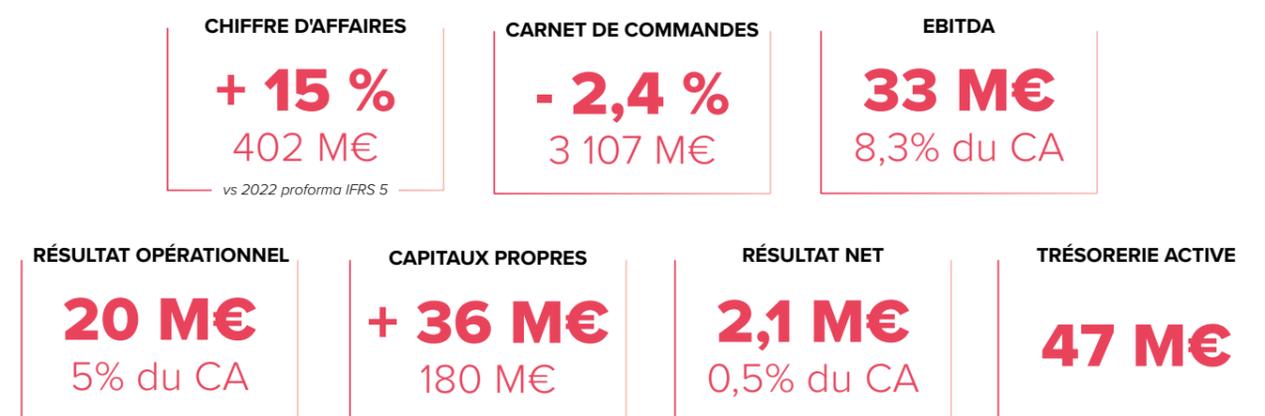
sur les comptes consolidés  
clos au 31 décembre 2023

<b>1</b>	ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31.12.23	P. 69
<b>2</b>	ACTIVITÉ DE MAÎTRISE D'OUVRAGE	P. 70
<b>3</b>	ACTIVITÉS DE NOS PARTICIPATIONS	P. 71
<b>4</b>	COMPTES CONSOLIDÉS	P. 75

*Conformément aux dispositions des articles L. 225-100 et L.233-26 du Code de Commerce, nous vous présentons ci-après le rapport de gestion consolidé du Groupe. Le rapport sur la gestion du Groupe ne peut être lu qu'avec la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce qui fait partie intégrante de ce rapport.*

## 2.1 Activité du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans un contexte de crise du secteur immobilier français, le Groupe REALITES réalise une bonne performance avec une progression de 15 % de son chiffre d'affaires 2023 (vs 2022 proforma IFRS 5). Une fois encore, le positionnement stratégique de « développeur territorial » de REALITES et la complémentarité entre la Maîtrise d'ouvrage et des participations synergiques lui permettent de surperformer le marché.



PROGRESSION CHIFFRE D'AFFAIRES ET EBITDA DEPUIS 2016

## 2.2 Activité de Maîtrise d'ouvrage

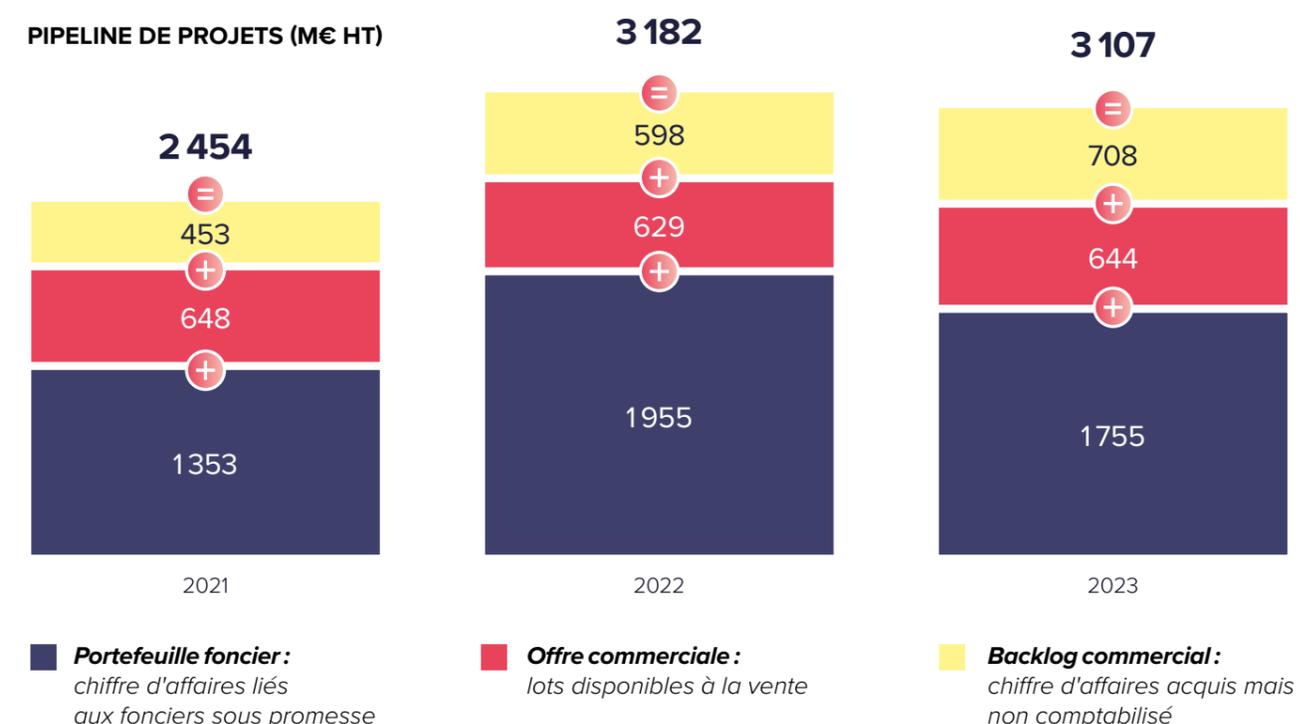
L'activité de promotion immobilière France du Groupe résiste en 2023, malgré un recul inédit du marché de l'immobilier neuf français d'environ 41 % sur deux ans (source FPI - février 2024). Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 368,0 M€ en 2023, contre 356,0 M€ l'année précédente.

Durant l'exercice, les actes ont enregistré une légère contraction de -3,0 % à 476 M€.

Conformément aux décisions prises dès le début de l'année 2023 par le Groupe, le développement foncier ressort à 660,0 M€, soit une baisse assumée de -31 % pour s'adapter au changement de paradigme du marché immobilier.

Dans ce contexte de crise, le Groupe a su capitaliser sur le fort engagement de ses équipes et sur la qualité de ses projets pour réaliser une performance commerciale remarquable. Les réservations de l'exercice s'établissent ainsi à 531,0 M€, contre 543 M€ en 2022, soit un recul de seulement -2,3 %. Un résultat positif, comparé au volume des réservations à l'échelle nationale qui est en recul de -26 % en 2023 (source FPI - 15 février 2024). Ce résultat a également été rendu possible grâce à une accélération très forte des ventes en blocs aux investisseurs institutionnels, pour compenser la forte baisse des ventes en diffus. Les ventes en blocs ont ainsi représenté 80 % des réservations sur l'exercice, contre seulement 63 % sur l'exercice précédent.

Le pipeline de projets, composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier s'élève au 31 décembre 2023 à 3 107 M€.



## 2.3 Activité de nos participations

*En 2023, les différentes activités dans lesquelles REALITES a des participations ont poursuivi leur trajectoire de croissance, permettant de soutenir la bonne performance du Groupe.*

Dans le cadre de sa nouvelle feuille de route, le Groupe opère un changement stratégique sur la gestion de ses activités du segment opérationnel « Usage » (Heurus, LWS, etc...). Auparavant filiales contrôlées exclusivement par le Groupe et intégrées globalement, REALITES souhaite désormais intervenir en tant que gestionnaire de participations, en faisant rentrer au capital des différentes structures des managers, partenaires ou investisseurs, qui pourront accompagner le développement de ces activités et en assureront le contrôle ou le co-contrôle. L'objectif pour le Groupe est d'augmenter l'autonomie des filiales tant sur le plan du développement, de l'activité que du financement, tout en conservant les synergies fortes entre les métiers de Maîtrise d'ouvrage et de Maîtrise d'usage. Cette stratégie entraîne l'application de la norme IFRS 5 dans les comptes clos au 31/12/2023 au segment opérationnel « Usage ».

### HEURUS

L'année 2023 a été marquée par l'ouverture de cinq résidences services pour séniors HEURUS à Villennes-sur-Seine (78), Angers (49), Royan (17), Laval (53) et Vitré (35), portant leur nombre total à 12. Pour accélérer le remplissage de ces nouvelles résidences, HEURUS a créé un second pack de services, afin de cibler des seniors plus autonomes. Au second semestre, HEURUS a également expérimenté la location aux actifs, en partenariat notamment avec ISIA SERVICES. En 2024, HEURUS poursuit son développement avec des ouvertures prévues à Saint-Brieuc (22), Béthune (62), Evreux (27) et Le Mans (72). Aussi, la filiale va continuer son travail d'élargissement de son offre auprès d'une cible intergénérationnelle.

### LWS HOSPITALITY

En 2023, le pôle Hospitality du Groupe REALITES a été renommé LWS HOSPITALITY. La société a continué l'élargissement de son offre avec la création des marques Brio (bureaux opérés), Investoria (services de gestion immobilière) et Youqo (comptabilité des investisseurs), en plus de ses marques existantes CAP'ETUDES

(résidences étudiantes) et LIVE&CO (résidences hôtelières, appart hôtel, hôtel).

Sur l'exercice, CAP'ETUDES a procédé à l'ouverture d'une nouvelle résidence étudiante à Rennes (35) et prévoit en 2024, l'ouverture d'une résidence étudiante à Clermont-Ferrand (63), portant son parc à 18 résidences (+ 2 200 appartements sous gestion). En 2023, CAP'ETUDES conserve un très bon taux d'ouverture de 96,74 % sur l'ensemble du parc. LWS HOSPITALITY dispose de nombreux projets en développement, avec notamment 10 projets en cours pour sa marque LIVE&CO et 5 projets hôteliers menés en partenariats avec des groupes majeurs du secteur.

### MAYERS

En 2023, REALITES BUILDTECH a été renommée MAYERS et a dévoilé ses nouvelles ambitions. Pour poursuivre son développement, cette filiale spécialisée dans la fabrication hors-site et la construction d'ouvrages bas carbone a notamment annoncé son ouverture à la concurrence, après deux premières années d'incubation au service de la Maîtrise d'ouvrage du Groupe. Pour cela, MAYERS a travaillé sur la consolidation de sa gamme produits avec le déploiement de solutions pour le logement saisonnier, le logement d'urgence, la résidence étudiante et le logement intermédiaire. L'outil de production industriel a également été renforcé pour assurer la montée en puissance de la production 2D et 3D sur son site basé dans la métropole rennaise (35).

Sur l'exercice, MAYERS a livré ses premiers logements d'urgence pour la métropole rennaise, des habitats modulaires qui peuvent être installés de façon temporaire sur des terrains inoccupés. MAYERS a également procédé à l'installation des premiers modules de son projet emblématique, la future résidence étudiante « Constellations » pour son client la Rennes School of Business, qui comptera plus de 500 logements étudiants.

Pour 2024, MAYERS va continuer son développement à l'externe, notamment pour répondre à la forte demande en matière de logements étudiants et sociaux.

### MIDI ET DEMI

En 2023, MIDI & DEMI a initié son développement national, avec l'ouverture de 7 restaurants d'entreprise : CPAM (Nantes - 44), Saunier Duval (Nantes - 44), Louis Vuitton Vendée (Les Essarts en bocage - 85), Louis Vuitton Ducey (Juilly - 50), La Comédie Française (Paris - 75), Dubreuil (La Roche-sur-Yon - 44) et UIMM Vendée (La Roche-sur-Yon - 44). La synergie créée avec HEURUS, filiale de REALITES exploitant des résidences services seniors, a été maintenue avec l'ouverture de 4 restaurants dans les nouvelles résidences HEURUS.

Sur l'exercice, MIDI & DEMI enregistre ainsi une forte croissance de son chiffre d'affaires, en hausse de 60 % par rapport à 2022. 75 % du CA est constitué par les restaurants d'entreprise, 16 % par les résidences services seniors et 9 % par son offre événementielle. Le Groupe a procédé au rachat des titres des minoritaires en août 2023. Fin 2023, MIDI & DEMI a également fait l'acquisition d'un fonds de commerce pour y installer le nouveau laboratoire de son équipe événementielle, conformément à la stratégie annoncée.

Pour 2024, la filiale de restauration entend stabiliser les dossiers existants et maintient ses perspectives de croissance, notamment pour sa branche événementielle qui devrait augmenter de 50 %.

## MINIDO

REALITES est devenu actionnaire minoritaire de MINIDO, société nouvellement créée en 2023, spécialisée dans la gestion de micro-crèches. La société, imaginée par deux anciennes salariées de la filiale HEURUS, développe un modèle de micro-crèches pouvant accueillir jusqu'à 12 enfants, avec à chaque fois 3 à 4 berceaux « entreprises ». Les premières micro-crèches MINIDO ont ouvert leurs portes début 2024 à Saint-Herblain (44), au sein du siège social de REALITES, ainsi qu'à Strasbourg (67). Une troisième micro-crèche doit ouvrir ses portes sur l'exercice à Bordeaux (33). MINIDO se fixe comme objectif d'ouvrir 6 micro-crèches par an d'ici 2028.

## UP2PLAY

La filiale spécialisée dans la gestion de centre sports et loisirs indoor UP2PLAY a poursuivi son développement en 2023, avec l'ouverture au mois de septembre de son 3<sup>e</sup> complexe à Pornichet (44) sur 9 200m<sup>2</sup>. Ce dernier est rapidement devenu une destination prisée des entreprises locales avec plus de 130 séminaires organisés au 4<sup>e</sup> trimestre 2023. Sur l'exercice, UP2PLAY a également pu compter sur la bonne dynamique de ses deux premiers complexes situés aux Sables d'Olonne (85) et Ibos (65) aux portes de Tarbes. UP2PLAY prévoit de passer de 3 à 10 complexes d'ici 5 ans, avec certains projets déjà identifiés : Boulogne-sur-Mer, Villebon-sur-Yvette.

## VISTA SANTÉ

L'année 2023 a été marquée par la fusion des 2 entités VISTA SANTE et MEDCORNER CITY, pour devenir VISTA SANTE uniquement et entraînant la refonte du nouveau modèle d'exploitation et sortant de l'offre sport santé unique. En 2023, l'entreprise VISTA SANTE conçoit et anime des destinations « santé active ». Ce modèle vise à développer des destinations santé qui prennent soins des professionnels de santé, grâce à son offre de services complète et flexible. De plus, VISTA SANTE poursuit ses actions en matière de prévention grâce à la promotion des activités physiques et sportives ainsi qu'au développement de parcours de santé coordonnés et thématiques selon les besoins du territoire.

VISTA SANTE a également ouvert 3 nouveaux pôles santé à Villenave-d'Ornon (33), Poitiers (86) et Cherbourg (50). De plus, le pôle de Vista Santé à Saint-Herblain (44) s'est transformé en permettant une amélioration des synergies entre le pôle médical et paramédical.

En 2024, VISTA SANTE prépare l'ouverture du pôle santé de Saint-Brieuc (22) prévue au 2<sup>nd</sup> semestre.

## VARGO INVEST

En 2023, REALITES a procédé à l'acquisition de la société VARGO INVEST, spécialisée dans l'investissement immobilier ancien et la réhabilitation. Sur l'exercice, VARGO INVEST a renforcé son offre en proposant des solutions d'immobilier neuf. En 2024, VARGO INVEST va continuer à élargir son offre de solutions d'investissement.

## ISIA SERVICES

Fin 2023, REALITES a créé ISIA SERVICES qui accompagne ses clients dans la gestion de leur biens locatifs.

Sur l'exercice, ISIA SERVICES a coordonné l'ouverture à l'intergénérationnel de résidences services seniors HEURUS et commencé à développer son portefeuille de gestion locative.

## ACTIVITÉ DES GRANDS PROJETS URBAINS MIXTES

En 2023, les grands projets urbains portés par REALITES ont tous avancés conformément aux engagements pris par le Groupe.

A Saint-Brieuc (22), REALITES a démarré la livraison du grand projet urbain « Les Villes Dorées », situé sur l'ancien site de la polyclinique du Littoral. Son pôle REALITES LIFE + a notamment livré une résidence étudiante ainsi que les premiers logements. La livraison doit s'achever sur 2024 avec notamment l'ouverture d'une résidence service senior HEURUS et un pôle santé VISTA Santé.

A Saint-Ouen (93), la transformation du stade Bauer a permis l'ouverture d'une première tribune Sud à l'été 2023, complétée par la livraison de la Tribune Est en fin d'année. Cela a permis au stade Bauer de disposer d'une jauge de 4 794 spectateurs dès le mois de janvier 2024. Sur l'exercice, REALITES a également entamé les travaux de la BAUER BOX, immeuble multi-usages adossé au stade Bauer et qui accueillera notamment des bureaux, des commerces de proximité, un pôle santé et sport ainsi qu'une offre de co-living qui sera exploitée par NOMO.

A Saran (45), le grand projet « Les Ateliers Quelle » a connu de grandes avancées avec le démarrage de nombreux chantiers de construction dont la réhabilitation de l'emblématique « Paquebot », ancien site industriel qui va être transformé pour devenir un lieu multi-usage et accueillir un parking central alloué à l'ensemble des habitants de ce futur quartier.

A Saint-Malo (35), le chantier de transformation du site commercial de La Découverte a suivi son cours avec la réalisation de travaux d'aménagement.

## ACTIVITÉS À L'INTERNATIONAL

En 2023, la filiale REALITES Portugal a lancé la commercialisation de son premier programme situé à Carcavelos. Les travaux doivent démarrer au premier trimestre 2024.

La filiale REALITES Sénégal a franchi une nouvelle étape en 2023 avec l'entrée au capital de ses trois dirigeants. La trajectoire de développement de cette filiale avance conformément à ses prévisions, avec d'une part la construction de son premier programme immobilier « SIKI » qui suit son cours et, d'autre part, le lancement commercial fin 2023 de deux nouveaux programmes immobiliers résidentiels « Safiétou » et « Makaan Oasis », également situés à Dakar.

De son côté, REALITES Maroc a également connu de belles avancées sur l'exercice. La filiale a tout d'abord terminé la restauration des façades patrimoniales du mythique hôtel Lincoln de Casablanca, rendu possible grâce au savoir-faire des Maâlems (artisans marocains) qui ont procédé à une restauration manuelle minutieuse. Ce chantier a également été marqué par la fin de la phase de gros œuvre. L'ouverture du Lincoln Casablanca A Radisson Collection Hotel est prévue pour 2025. REALITES Maroc confirme ensuite en 2023 le succès commercial du projet Gardenia Parc Zenata avec une première tranche de 181 lots commercialisée à plus de 80%. La seconde tranche du projet, commercialisée sur l'exercice rencontre également un succès notable. Enfin, REALITES Maroc a finalisé en 2023 la commercialisation de son projet Uptown Casa Anfa qui doit être livré fin 2024.

## 2.4 Comptes consolidés

*L'exercice clos le 31 décembre 2023 constitue le quinzième exercice social au terme duquel la société REALITES établit des comptes consolidés. La Société a choisi d'appliquer les normes IFRS pour l'établissement de ces comptes consolidés : ils constituent le document de référence utilisé par la direction en matière de communication financière du Groupe.*

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022 proform.	Variation	Variation %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>402,0</b>	<b>349,5</b>	<b>52,5</b>	<b>+ 15,0%</b>
Achats consommés et charges externes	-347,3	-263,9	-83,5	+31,6%
Charges de personnel	-58,4	-51,2	-7,1	+13,9%
Impôts et taxes	-2,2	-1,6	-0,6	+41,1%
Autres produits et charges opérationnelles	30,7	2,1	+28,6	n.a.
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,3	0,4	-0,1	-24,3%
Quote-part de résultat net des sociétés retraitées selon IFRS5	7,9	0,6	7,3	n.a.
<b>EBITDA</b>	<b>33,0</b>	<b>35,9</b>	<b>-2,9</b>	<b>-8,2%</b>
EBITDA en % du CA	8,2 %	10,3 %	-2,1pts	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-12,9	-8,4	-4,5	+54,2%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20,1</b>	<b>27,6</b>	<b>-7,5</b>	<b>-27,1%</b>
RO en % du CA	5,0 %	7,9 %	-2,9pts	-
Résultat financier	-19,1	-11,8	-7,4	+62,8%
Impôt sur le résultat	1,1	-3,3	4,4	-133,5%
<b>Résultat net</b>	<b>2,1</b>	<b>12,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>-83,6%</b>
Résultat net en % du CA	0,5%	3,6%	-3,1pts	-
Résultat net - Part du Groupe	2,7	10,7	-8,0	-74,5%
Résultat net - Part hors Groupe	1,8	-2,4	-138,7	1,8%

### Une rentabilité maintenue dans un contexte de transformation du Groupe et de crise du secteur immobilier : un résultat opérationnel à 20M€, en recul de -27,1% (vs. 2022 proforma IFRS 5)

Ces résultats démontrent que REALITES a su capitaliser en 2023 sur la diversification de ses activités, initiée ces dix dernières années. En recul de -8%, l'EBITDA du Groupe s'établit à 33 M€, représentant 8,2% du chiffre d'affaires. L'EBITDA de la Maîtrise d'ouvrage ressort à 12,3M€ et représente 3,3% de son chiffre d'affaires. Le résultat opérationnel du Groupe s'inscrit à 20M€, en recul de -27,1% (vs. 2022 proforma IFRS 5). Après prise en compte d'un résultat financier de -19,1 M€ contre -11,8M€ au 31 décembre 2022 (proforma IFRS5) le résultat net s'établit à 2,1 M€ contre 12,5 M€ l'an dernier. Le résultat net Part du Groupe ressort à 2,7M€ contre 10,7 M€ en 2022.

### Nos anticipations de marché : un marché stable en 2024, pour une reprise au mieux fin 2025

Conformément aux prévisions annoncées en 2023, REALITES anticipe un marché de l'immobilier stable pour l'année 2024, malgré un retour à la normale de l'inflation, le retour de la baisse des taux d'intérêts ainsi que de la volonté des banques d'accorder des crédits immobiliers. Dans le détail, le marché de l'immobilier résidentiel devrait entamer une légère reprise, pendant que le marché de l'immobilier tertiaire devrait rester quasiment à l'arrêt, avec comme conséquence un repricing des actifs. Les deux années à venir (2024 et 2025) devraient donc être des années de « consolidation ». Sur la période à venir, REALITES entend finaliser la rotation de son portefeuille et faire preuve de la même agilité pour saisir toutes les opportunités qui pourraient se présenter, à l'instar de l'exercice précédent. Le Groupe se fixe également comme objectif de consolider sa structure financière pour financer la croissance par capitaux propres plutôt que par de la dette.

# Rapport de *gestion* REALITES SA

sur les comptes sociaux  
clos au 31 décembre 2023

<b>1</b> ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	P. 79	<b>7</b> ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL ET/ OU DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2023	P. 127
<b>2</b> FILIALES ET PARTICIPATIONS	P. 83	<b>8</b> ÉTAT RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS SUR TITRES DES DIRIGEANTS ET PERSONNES ASSIMILÉES DURANT L'EXERCICE 2023	P. 128
<b>3</b> DÉLAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS	P. 123	<b>9</b> RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	P. 129
<b>4</b> PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL	P. 125	<b>10</b> TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE	P. 140
<b>5</b> CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DU COMMERCE	P. 125		
<b>6</b> USAGE DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE DE RACHAT D'ACTIONS	P. 126		

## 3.1 Activité de la société

### SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du Groupe.

Les ressources de la société sont constituées par les prestations de services facturées à ses filiales et par les produits financiers résultant de ses participations.

Le 11 avril 2023, le Conseil d'Administration a nommé Madame Stéphanie CHOIN-JOUBERT en qualité de Directrice Générale Déléguée aux œuvres sociales, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023.

Le Conseil d'administration a acté, en date du 17 mai 2023, la démission de Monsieur Luc BELOT de son mandat de Directeur Général Délégué avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2023.

Le 23 juin 2023, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Olivier JEHANNET en qualité de Directeur Général Délégué Usages et Participations, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

L'Assemblée Générale, en date du 29 juin 2023, a notamment décidé de renouveler le mandat de KPMG en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de 6 exercices (soit jusqu'à l'Assemblée générale d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2028), de nommer Séverine PERICHON en qualité de nouvelle administratrice et de ratifier les nominations de Financière du Nogentais et Noémie BARBIER en qualité d'administrateurs. Cette même Assemblée a par ailleurs décidé d'octroyer diverses délégations/ autorisations au profit du Conseil d'Administration selon les conditions décrites au tableau figurant à notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le 29 septembre 2023, la société REALITES a finalisé une augmentation de capital par incorporation de réserves, avec émission et attribution gratuite d'actions nouvelles de la Société. Les 435 454 nouvelles actions ont été attribuées à raison d'une action nouvelle pour 10 actions anciennes détenues. À l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 31 278 654,29 €, divisé en 4 789 993 actions d'une valeur nominale de 6,53€ chacune.

Le 19 octobre 2023, REALITES a signé le renouvellement de sa ligne de crédit syndiqué auprès d'un pool de sept banques pour un montant de 21,42 millions d'euros.

D'autre part, le Conseil d'administration a validé en date du 7 novembre 2023 une émission d'obligations vertes via la plateforme de financement participatif spécialisée dans des entreprises porteuses d'innovations sociales et écologiques LITA.co pour un maximum de 5 millions d'euros, avec ouverture des souscriptions à compter du 9 novembre 2023. Ces obligations ont une maturité de 5 ans et portent intérêt annuel au taux de 10 % (hors prime d'impact, les critères d'impact étant (i) le respect des objectifs annuels de la trajectoire de réduction carbone (ii) le respect de la trajectoire initiale sur la durée des projets ré-évalués

chaque année.) Le montant final de cette collecte a atteint une somme de 3 135 100€ (montant brut, avant déduction des frais de collecte de LITA).

### ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2023, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 58 249 849 € (contre 77 507 145 € lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 143 754 638 € (contre 145 358 509 € lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 27 254 633 € et a procédé à des remboursements pour un montant de 57 105 390 €. Au 31 décembre 2023, le montant des créances brutes de la Société s'élève au total à 179 611 403 € (contre 172 114 147 € au 31 décembre 2022), dont la majorité est exigible dans un délai d'un an au plus. Ces créances sont constituées à hauteur de 130 037 296 € par des créances Groupe à l'égard des filiales de la Société REALITES.

Les Capitaux propres, avant affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sont de 102 193 149,82 € (contre 85 784 178,10€ au 31 décembre 2022) pour un total de bilan de 271 574 083 € (contre 274 351 659 € au 31 décembre 2022).

### ÉVÈNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

### ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

REALITES va poursuivre son activité de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du Groupe et son activité de suivi de ses participations.

Les perspectives, à l'échelle Groupe, sont précisées dans le rapport de gestion Groupe dédié, en partie « Évolution prévisible du Groupe ».

### EXAMEN DES COMPTES ET RÉSULTATS

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent. Un rappel des éléments comptables de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 39 354 387,92 € contre 47 202 349,75 € pour l'exercice précédent.

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Le montant des traitements et salaires s'élève à 13 060 073,42 € contre 11 243 631,35 € au titre de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 5 658 220,59 € contre 5 004 924,07 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'effectif salarié moyen est de 203 personnes sur l'exercice 2023, contre 205 personnes en effectif moyen à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 54 638 902 € contre 45 968 171,09 € au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est ainsi pour l'exercice négatif à hauteur de 14 814 976,16 € contre un résultat positif de 1 760 374,55 € pour l'exercice précédent.

Le résultat financier ressort quant à lui à un montant de 10 550 661,33 € contre un résultat financier de 10 325 373,09 € au terme de l'exercice précédent.

En conséquence du point précédent, le résultat courant avant impôt ressort ainsi pour l'exercice négatif à hauteur de 4 264 314,83 € contre un résultat courant avant impôt positif à hauteur de 12 085 747,64 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le résultat exceptionnel est négatif à hauteur de 131 754 56 € contre un résultat exceptionnel à hauteur de 496 605,86 € au terme de l'exercice précédent.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés. Toutefois, on constate un produit d'impôt de 2 494 317,00 € à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par une perte de 1 830 353,75 €, contre un bénéfice de 16 408 971,72 € pour l'exercice précédent.

### PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 1 830 353,75 €.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Origines	
Perte de l'exercice	1 830 353,75 €

Affectation	
Au compte « Report à nouveau »	1 830 353,75 €

Compte tenu de cette affectation, les Capitaux propres de la Société seraient de 100 362 796,07 €.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titres des trois derniers exercices sociaux clos par la Société et le montant des dividendes éligibles à l'abattement prévu au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts correspondant (compte tenu de l'option, par certains associés bénéficiaires, de la distribution pour le prélèvement forfaitaire libératoire, en application de l'article 117 quater du Code Général des Impôts), ont été les suivants :

Exercice/Date de distribution	Dividende Net	Montant des dividendes éligibles à l'abattement	Montant des dividendes distribués non éligibles à l'abattement
Exercice clos le 31 décembre 2020	2 464 864,50 €	-	2 464 864,50 €
Exercice clos le 31 décembre 2021	6 438 169,80 €	-	6 438 169,80 €
Exercice clos le 31 décembre 2022		-	

### TABLEAU DES RÉSULTATS

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

### DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (DÉPENSES SOMPTUAIRES)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 450 905 €, correspondant à un montant d'impôt théorique de 150 302 €.

### CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (FRAIS GÉNÉRAUX)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ne comprennent pas de charges visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

## 3.2 Filiales et participations

*Pendant cet exercice, REALITES a procédé aux modifications suivantes sur ses filiales et participations :*

### PÔLE MAÎTRISE D'OUVRAGE

- En date du 4 janvier 2023, REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE a acquis l'intégralité des 165 titres de la société VARGO Invest.
- En date du 15 décembre 2023, REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE a souscrit 1 000 actions de la société ISIA dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 580 144).

### PÔLE FINANCIER

- En date du 24 mars 2023, la société FINANCIÈRE REALITES a acquis l'intégralité des 100 titres de la société M&CO125 dont elle est devenue l'associée unique. Elle a ensuite procédé le 22 mai 2023 au transfert de siège de la société.
- En date du 19 avril 2023, la société BIRD AM a cédé 30 actions (représentant 30 % du capital de la société) de la société FIR 3 à la société KEYS SELECTION (828 106 724).
- En date du 9 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 5 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 370 989).
- En date du 15 mai 2023, la société BIRD AM a cédé 49 actions (représentant 49 % du capital) de la société FIR 5 à la société R2F INVESTISSEMENT (952 009 520). La société FIR 5 a par la suite procédé à 2 augmentations de capital durant l'exercice, en date des 30 juin et 22 décembre 2023, à l'issue desquelles le capital social de la société s'élève à 18 054 780 €.
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 999 parts sociales de 1 € chacune et REALITES 1 part de la même valeur nominale de la société FIR 6 dans le cadre de sa création (SNC à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 954 360).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 999 parts sociales de 1 € chacune et REALITES 1 part de la même valeur nominale de la société FIR 7 dans le cadre de sa création (SNC à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 920 346).

- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 8 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 370 989).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 9 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 913 523).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 10 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 914 802).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 11 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 948 453).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 12 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 919 009).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 13 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 943 025).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 euros chacune de la société FIR 14 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 918 944).
- En date du 25 mai 2023, BIRD AM a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 15 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 957 637).
- En date du 30 mai 2023, la société FIR 4 a procédé à l'émission de 160 obligations d'une valeur nominale de 10 000 € chacune (maturité 29 mai 2024) réservées à la société NIO 5 Avenir solidaire 3.
- En date du 16 juin 2023, la société BIRD AM a cédé l'intégralité des 100 actions qu'elle détenait au capital de la société FIR 8 à la société REALITES (451 251 623).
- En date du 28 juillet 2023, La société FIR 8 a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant en principal de 21 000 000 € par l'émission de 210 obligations simples, au profit d'O2 Capital Real Estate Private Debt I SCSp SICAV RAIF. L'intégralité des titres de la Société a été transférée, à titre de garantie, en fiducie au profit de Sanso Investment Solutions.
- En date du 28 juillet 2023, la société FIR 12 a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 9 000 000 € par émission de 9 000 obligations convertibles d'une valeur nominale de 1 000 € chacune, avec suppression du droit préférentiel de souscription, entièrement souscrit par oRigine.
- En date du 31 octobre 2023, la société FIR 11 a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 15 000 000 € par émission d'un nombre maximum de 1 500 obligations convertibles, d'une valeur nominale de 10 000 € chacune, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la société oRigine.

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

- En date du 17 novembre 2023, REALITES a souscrit 100 actions de 100 € chacune de la société BIRD 2 dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10.000€, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 981 826 332).
- En date du 27 novembre 2023, REALITES a souscrit 100 actions de 1 000 € chacune de la société TERRITOIRE INVEST dans le cadre de sa création (SAS au capital de 100 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 981 964 703).
- En date du 5 décembre 2023, la société BIRD AM a procédé à une nouvelle levée de fonds de type EURO PP pour un montant total de 17 millions d'euros pour une durée de 18 à 36 mois au taux de 9 %.
- En date du 11 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 16 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 534 422).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 17 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 891 335).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 18 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 891 608).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 euros chacune de la société FIR 19 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 899 213).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 20 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 896 805).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 21 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 901 282).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 22 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 895 310).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 23 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 906 539).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 24 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 901 415).
- En date du 22 décembre 2023, BIRD 2 a souscrit 100 actions de 10 € chacune de la société FIR 25 dans le cadre de sa création (SAS à capital variable, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 895 328).

- En date du 26 décembre 2023, la société BIRD AM a cédé l'intégralité des titres qu'elle détenait au capital de la société FIR 15 à Madame Catherine LABARDANT.
- En date du 27 décembre 2023, la société FIR 8 a procédé à une augmentation de son capital social par émission de 2 000 000 d'actions nouvelles (intégralement transmises au patrimoine de la fiducie), de telle manière que son capital social atteigne 20 001 000 €.

### PÔLE IMPACTS

- En date du 15 septembre 2023, la société REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne REALITES IMPACTS.
- En date du 31 octobre 2023, la société REALITES SPORTS a cédé l'intégralité des 100 actions qu'elle détenait au capital de la société LES NEPTUNES HOLDING à REALITES IMPACTS.
- En date du 31 octobre 2023, la société REALITES SPORTS a cédé l'intégralité des 100 actions qu'elle détenait au capital de la société REALITES SAILING TEAM à REALITES IMPACTS.
- En date du 8 décembre 2023, la société LES NEPTUNES HOLDING a décidé de la modification de la date de clôture de son exercice comptable de telle sorte que l'exercice en cours aura une durée exceptionnelle de 18 mois pour se terminer le 30 juin 2024.

### PÔLE PARTICIPATIONS

- En date du 6 juillet 2023, REALITES MAÎTRISE D'USAGE a souscrit 50 actions de 100 € chacune de la société SWAX FORMATION dans le cadre de sa création (SAS au capital de 5 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 977 640 390).
- En date du 16 août 2023, REALITES MAÎTRISE D'USAGE a souscrit 10 actions de 100 € chacune de la société MINIDO dans le cadre de sa création (SAS au capital de 2 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 978 772 036) dans laquelle elle participe à hauteur de 50 % à sa création.
- En date du 15 septembre 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne REALITES MAÎTRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS (ci-après RMUP).
- Le 14 décembre 2023, RMUP a souscrit 290 actions dans le cadre de l'augmentation de capital de la société MINIDO, à l'issue de laquelle elle détient désormais une participation minoritaire à 23,07 %.
- En date du 26 décembre 2023, RMUP a souscrit 100 actions de la société BAUER STADIUM VENUES dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 880 981).

## Périmètre CARE

- En date du 9 janvier 2023, la société RMUP a cédé l'intégralité des titres du capital de REALITES SANTE à HEURUS. À l'issue de cette opération, l'associé unique a décidé en date du 25 janvier 2023 la transmission universelle du patrimoine de REALITES SANTÉ à son profit.
- En date du 5 janvier 2023, REALITES SANTÉ a acquis l'intégralité des titres de VISTA SANTÉ (devenue depuis VISTA SANTÉ SAINT-HERBLAIN) auprès de BF INVESTISSEMENTS, Nicolas OZANNEAUX et SAS GPHARL. Par suite de la transmission universelle du patrimoine de REALITES SANTÉ, l'actionnaire unique de VISTA SANTÉ SAINT-HERBLAIN est devenu HEURUS.
- En date du 31 janvier 2023, REALITES SANTÉ a acquis 24 000 titres de MEDCORNER CITY à la société MEDCORNER, devenant par conséquent son associé unique. Par suite de la transmission universelle de patrimoine de REALITES SANTÉ, l'actionnaire unique de MEDCORNER CITY est devenu HEURUS. HEURUS a ainsi décidé en date du 8 mars 2023 la transmission universelle du patrimoine de MEDCORNER CITY à son profit.
- En date du 25 avril 2023, HEURUS a souscrit 1 000 actions de 10 € chacune de la société DIMEZELL BY HEURUS dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 951 996 552).
- En date du 25 avril 2023, HEURUS a souscrit 1 000 actions de 10 € chacune de la société LE PLUMIER BY HEURUS dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 011 450).
- En date du 25 avril 2023, HEURUS a souscrit 1 000 actions de 10 € chacune de la société LE SAPHIR BY HEURUS dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 952 012 292).
- En date du 27 avril 2023, la société La Grand-Voile by HEURUS a procédé à une augmentation de son capital social et agréé un nouvel actionnaire, de telle manière que le capital de la société s'élève désormais à 19 350 € dont HEURUS détient 51,68 % et TUDI HOLDING 60 48,32 %.
- En date du 5 mai 2023, la société Hermine by HEURUS a procédé à une augmentation de son capital social et agréé un nouvel actionnaire, de telle manière que le capital de la société s'élève désormais à 19 880 € dont HEURUS détient 50,30 % et la Caisse Régionale d'assurances mutuelles agricoles - Bretagne Pays de La Loire 49,70 %.
- En date du 15 mai 2023, HEURUS a cédé 50 actions de la société Saphir by HEURUS à FRANCE ACTIFS SÉLECTION. À la suite de 3 augmentations de capital avec entrées de nouveaux actionnaires en date des 28 juin, 1<sup>er</sup> août et 8 décembre 2023, le capital social de la société s'élève en fin d'exercice à 14 490 €, dont HEURUS détient 65,56 %.
- En date du 20 juin 2023, HEURUS a souscrit 1 000 actions de 10 € chacune de la société VISTA SANTÉ SAINT-BRIEUC dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 953 685 443).
- En date du 13 novembre 2023, il a été procédé à une modification des statuts de la société HEURUS à l'effet notamment de la transformer en société à Capital Variable. HEURUS a ainsi ouvert son capital à des investisseurs (néanmoins minoritaires, pour 0,95 % du capital).

- En date du 27 décembre 2023, RMUP a procédé à un prêt de 8 449 actions de la société HEURUS (représentant 51 % du capital social de la Société) à la société FIR 15.
- En date du 12 décembre 2023, RMUP a souscrit 1 000 actions de 10 € chacune de la société VISTA SANTÉ HOLDING dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 982 666 448).
- En date du 31 décembre 2023, HEURUS a cédé l'intégralité des titres de VISTA SANTÉ SAINT-HERBLAIN à VISTA SANTÉ HOLDING.
- En date du 31 décembre 2023, HEURUS a cédé l'intégralité des titres de VISTA SANTÉ SAINT-BRIEUC à VISTA SANTÉ HOLDING.

## Périmètre Hospitality

- En date du 1<sup>er</sup> janvier 2023, la société RMUP a cédé l'intégralité des titres de la société REALITES LIVE AND CO à REALITES HOSPITALITY.
- En date du 1<sup>er</sup> janvier 2023, la société LUGO GESTION IMMOBILIERE a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne Investissements et Services immobiliers.
- En date du 11 janvier 2023, la société REALITES LIVE AND CO a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne LIVE AND CO.
- En date du 6 juillet 2023, REALITES HOSPITALITY a souscrit 490 actions de 10 € chacune de la société YOUQO dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 981 991 185). REALITES HOSPITALITY détient 49 % de la société YOUQO.
- En date du 3 octobre 2023, REALITES HOSPITALITY a souscrit 1 000 actions de 10 € chacune de la société BRIO dans le cadre de sa création (SAS au capital de 10 000 €, et immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 980 161 780).
- En date du 16 novembre 2023, la société CAP'ETUDES a procédé à une augmentation de son capital social de telle manière que le capital social de la société soit désormais de 1 600 920 €, dont REALITES HOSPITALITY détient 94,87 % et TUDI HOLDING 5,12 %.
- En date du 28 décembre 2023, REALITES HOSPITALITY a acquis l'intégralité des 100 parts sociales de la SCI HUCILE à FONCIÈRE REALITES.
- En date du 29 décembre 2023, la société RMUP a cédé à la société PM DÉVELOPPEMENT 1 181 actions (soit 0,68 % du capital social) qu'elle détenait au capital de la société REALITES HOSPITALITY, laquelle a également changé de dénomination sociale de telle manière que la dénomination sociale actuelle de la société est à ce jour LWS HOSPITALITY.

### Périmètre UP2PLAY

- En date du 5 janvier 2023, la société RMUP a acquis les 1 220 titres de la société REALITES ENTERTAINMENT à SPORTS CONSULTTEAM de telle manière que RMUP devienne associée unique de la Société.
- Le 27 juillet 2023, la société REALITES ENTERTAINMENT a acquis l'intégralité des 150 titres de la société DU GULFSTREAM, avant de décider de la transmission universelle de patrimoine de cette société à son profit (en date du 3 novembre 2023).
- En date du 26 septembre 2023, la société REALITES ENTERTAINMENT a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale soit désormais UP2PLAY.
- En décembre 2023, à la suite d'opérations sur son capital social, le montant du capital social de la société UP2PLAY s'élève à 2 619 500 €, appartenant à RMUP à hauteur 95 % et à ASCOT OPERA à hauteur de 5 %.

### Périmètre Midi & Demi

- En date du 25 janvier 2023, la société VINDEMIA FINANCES, associée unique de la société MOONWORK, a décidé la transmission universelle de cette dernière à son profit.
- En date du 31 juillet 2023, la société RMUP a acquis 120 titres de la société VINDEMIA FINANCES à la société CONFLUENCE de telle sorte qu'elle en devienne associée unique.

### Périmètre MAYERS

- En date du 1<sup>er</sup> janvier 2023 la société REALITES BUILD TECH INDUSTRIE a acquis l'intégralité des titres de la société REALITES BUILD TECH MANUTENTION à REALITES BUILD TECH. Par suite, elle a alors procédé à la transmission universelle de patrimoine REALITES BUILD TECH MANUTENTION à son profit.
- En date du 1<sup>er</sup> juin 2023, la société REALITES BUILD TECH a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne MAYERS.
- En date du 1<sup>er</sup> juin 2023, la société REALITES BUILD TECH ENVIRONNEMENT a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne MAYERS ENVIRONNEMENT.
- En date du 1<sup>er</sup> juin 2023, la société REALITES BUILD TECH INDUSTRIE a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne MAYERS INDUSTRIE.
- En date du 1<sup>er</sup> juin 2023, la société REALITES BUILD TECH INGÉNIERIE a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne MAYERS INGÉNIERIE.
- En date du 21 juin 2023, REALITES a cédé l'intégralité des 1 000 000 € d'actions qu'elle détenait au capital de MAYERS à RMUP, devenue alors sa nouvelle associée unique.

- En date du 25 septembre 2023, la société MAYERS a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal en principal de 3 516 000 €, remboursable en actions.
- En date du 17 novembre 2023, la société MAYERS INGÉNIERIE a acquis l'intégralité des titres de la société MAYERS ENVIRONNEMENT à MAYERS. Par suite, elle a alors décidé le 22 novembre 2023 de la transmission universelle de patrimoine de MAYERS ENVIRONNEMENT à son profit.
- En date du 27 décembre 2023, la société MAYERS Industrie a procédé à une augmentation de son capital social de telle manière que le capital social de la société soit de 1 009 981 €, dont MAYERS détient 95,05 % et BUSINESS ET MANAGEMENT 4,95 %.

### INTERNATIONAL

- En date du 15 mars 2023, la société REALITES AFRIQUE a procédé à la transformation de la société en Société par actions simplifiée.
- En date du 15 mars 2023, la société FINANCIÈRE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE a procédé à la transformation de la société en Société par actions simplifiée.
- En date du 15 mars 2023, la société REALITES ZENATA a procédé à la transformation de la société en Société par actions simplifiée.
- En date du 15 mars 2023, la société REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE MAROC a procédé à la transformation de la société en Société par actions simplifiée.
- En date du 4 septembre 2023, la société REALITES AFRIQUE a procédé à la modification de sa dénomination sociale de telle sorte que la dénomination sociale de la société soit à ce jour REALITES MAROC.
- En date du 15 septembre 2023, la société REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE MAROC a procédé à la transmission universelle de son patrimoine au profit de REALITES MAROC.
- En date du 15 septembre 2023, la société FINANCIÈRE REALITES INTERNATIONAL FRANCE a procédé à la modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination sociale devienne REALITES INTERNATIONAL.
- En date du 28 novembre 2023 la société REALITES MAROC a cédé à la société REALITES INTERNATIONAL l'intégralité des 5 940 actions qu'elle détenait au capital de la Société REALITES SÉNÉGAL.
- En date du 30 novembre 2023, la société REALITES SÉNÉGAL a transformé sa forme juridique en Société Anonyme, et a procédé à une augmentation de son capital social afin de le porter à 171 450 000 Francs CFA (soit 17 145 actions). À l'issue de cette opération et de l'entrée de nouveaux investisseurs, la société REALITES INTERNATIONAL ne détient plus que 35 % du capital de la société REALITES SÉNÉGAL.

Vous trouverez dans le tableau annexé au bilan, des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

*Nous complétons ce tableau par les éléments suivants.*

## A. Filiales de droit français

### REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 144 395 actions d'une valeur nominale de 100 €, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 42 620 809 € (contre 56 198 696 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 3 350 598 € (contre un bénéfice de 11 419 500 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 16 239 690 € (contre 14 841 878 € à la clôture de l'exercice précédent).

### VARGO

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 165 actions d'une valeur nominale de 100 €, appartenant en totalité à la Société REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE.

Chiffre d'affaires : 925 164 € (contre 2 552 863 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 144 845 € (contre un bénéfice de 499 311 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 28 875 €.

### ISIA

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (Exercice d'une durée de 15 jours)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE.

Chiffre d'affaires : nul.

Résultat : nul.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

### INGÉNIERIE PATRIMONIALE REALITES

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 50 €, détenues en intégralité par REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE.

Chiffre d'affaires : 185 660 € (contre un chiffre d'affaires de 89 134 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 10 296 € (contre une perte de 91 684 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 43 185 € (contre 48 499 € à la clôture de l'exercice précédent).

### REALITES HUB 5

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS – Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 €, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffres d'affaires : 96 663 € (contre 66 986 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 65 193 € (contre un bénéfice de 33 853 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 110 000 € (identiques à l'exercice précédent).

### REALITES INTERNATIONAL

**(ANCIENNEMENT FINANCIÈRE REALITES INTERNATIONAL FRANCE)**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 200 actions d'une valeur nominale de 1 000 €, appartenant à 100 % à REALITES.

Chiffre d'affaires : 740 977 € (contre un chiffre d'affaires nul sur l'exercice précédent).

Perte : 1 306 877 € (contre une perte de 520 570 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 420 570 € (contre 100 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

### BIRD AM

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 500 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Perte : 6 837 431 € (contre une perte de 4 980 868 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 4 548 332 € (contre 9 529 199 € à la clôture de l'exercice précédent).

### BIRD 2

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions de 100 € chacune, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : nul.

Résultat : nul.

Capitaux propres avant résultat : 10 000 €.

### FINANCIÈRE REALITES

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 70 000 000 de parts sociales d'une valeur nominale de 1 €, appartenant à 99,99 % à BIRD AM et 0,01 % à REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (contre un chiffre d'affaires de - 13 € à la clôture de l'exercice précédent).

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Bénéfice : 6 343 759 € (contre un bénéfice de 1 746 202 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 70 720 693 € (contre 70 633 383 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### FIR 2

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SNC - Capital social composé de 10 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 99,99 % par BIRD AM et 0,01 % par REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Bénéfice : 267 227 € (contre un bénéfice de 509 150 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 10 000 € (contre 30 983 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### FIR 3

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 70 % par BIRD AM

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 244 801 € (contre un résultat nul lors de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 1 000 € (identique à l'exercice précédent).

#### FIR 4

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 100 % par BIRD AM.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Perte : 90 432 € (contre un résultat nul à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 1 000 € (identique à l'exercice précédent).

#### FIR 5

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 8 mois)*

SAS - Capital variable, détenu à 51 % par BIRD AM.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 595 154 €.

Capitaux propres avant résultat : 18 054 780 €.

#### FIR 6

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SNC - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 € chacune, détenues à 99,9 % par BIRD AM et 0,1 % par REALITES.

Chiffre d'affaires : nul.

Résultat : - 111 €.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 7

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SNC - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 € chacune, détenues à 99,9 % par BIRD AM et 0,1 % par REALITES.

Chiffre d'affaires : nul.

Résultat : - 111 €.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 8

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par REALITES (fiducie sur 100 % des titres).

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 903 761 €.

Capitaux propres avant résultat : 20 001 000 €.

#### FIR 9

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD AM.

Chiffre d'affaires : nul.

Résultat : - 111 €.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 10

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 70 % par BIRD AM.

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 469 047 €.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 11

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD AM.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 2 031 €.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 12

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD AM.

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Chiffre d'affaires : nul.  
Perte : 383 571 €.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 13

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD AM.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Perte : 111 €.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €

#### FIR 14

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 7 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD AM.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Perte : 111 €.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 16

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 3 semaines)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 17

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 18

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 19

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 20

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 21

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 22

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 23

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### FIR 24

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Résultat : nul.

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### **FIR 25**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 1 semaine)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par BIRD 2.

Chiffre d'affaires : nul.

Résultat : nul.

Capitaux propres avant résultat : 1 000 €.

#### **FIR CDC**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, appartenant en totalité à la Société FINANCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (comme l'exercice précédent).

Bénéfice : 85 377 € (contre une perte de 1 675 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : - 1 216 € (contre 459 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### **FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société FINANCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (comme l'exercice précédent).

Perte : 1 668 € (contre une perte de 1 576 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 8 842 € (contre des Capitaux Propres négatifs à hauteur de 7 266 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### **REALITES AMÉNAGEMENT**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 10 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société FINANCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : 10 808 565 € (contre un chiffre d'affaires de 6 242 162 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 665 534 € (contre une perte de 621 761 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 764 794 € (contre - 143 033 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### **GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 €, appartenant en totalité à la Société FINANCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : 6 549 116,27 € (contre un chiffre d'affaires nul sur l'exercice précédent).

Bénéfice : 578 761 € (contre un résultat nul à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 60 804 € (identiques à la clôture de l'exercice précédent).

#### **FONCIÈRE REALITES**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 20 000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 €, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 580 505 € (contre un chiffre d'affaires de 613 938 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 1 859 108 € (contre une perte de 1 756 077 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 458 919 € (contre 2 214 968 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### **FOR INVEST**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 €, appartenant en totalité à la Société FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (comme sur l'exercice précédent).

Perte : 70 213 € (contre une perte de 65 306 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 52 490 € (contre 12 816 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### **SAS AGENCES REALITES**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SCI - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant à 99,99 % à FOR INVEST et à 0,01 % à la Société FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (comme sur l'exercice précédent).

Perte : 2 068 € (contre une perte de 2 360 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 7 640 € (contre 10 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### **SCI REALITES RENNES**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SCI - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant à 99,99 % à AGENCES REALITES et à 0,01 % à la Société FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (comme sur l'exercice précédent).

Résultat : 209 € (contre un résultat de 38 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 10 000 € (comme à la clôture de l'exercice précédent).

#### **BR1**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

Société civile - Capital social composé de 2 600 parts d'une valeur nominale de 100 €, appartenant à 100 %

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

à la Société FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Perte : 67 369 € (contre une perte de 61 726 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 1 259 035 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 1 197 309 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### REFLEX

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SNC - Capital social composé de 150 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant à plus de 99 % à la Société FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : 121 086 € (contre un chiffre d'affaires de 40 226 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 63 825 € (contre une perte de 21 741 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 23 229 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 1 487 € lors de la clôture de l'exercice précédent).

#### FONCIÈRE 49

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SCI - Capital social composé de 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : 57 163 € (contre 52 670 € lors de l'exercice précédent).

Perte : 5 132 € (contre une perte de 5 364 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : - 4 364 € (contre 1 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### SNC 150 RCA

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SNC - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 0,1 % par REALITES et 99,90 % par FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : 86 570 € (contre un chiffre d'affaires de 88 255 € lors de l'exercice précédent).

Bénéfice : 3 771 € (contre un bénéfice de 4 002 € sur l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 888 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 4 890 € sur l'exercice précédent).

#### SNC PARIS SAINTE HÉLÈNE

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SNC - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 €, appartenant à 99,9 % à FONCIÈRE REALITES et à 0,1 % à REALITES.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Résultat : nul (identique à l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 1 000 € (identiques à l'exercice précédent).

#### SNC FACTORY

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SNC - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 0,1 % par REALITES et 99,90 % par FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : 302 283 € (contre un chiffre d'affaires de 307 608 € lors de l'exercice précédent).

Perte : 229 511 € (contre une perte de 129 289 € sur l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 247 759 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 118 470 € sur l'exercice précédent).

#### SNC DOGE IMMO ENTREPRISE

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SNC - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 0,1 % par FONCIÈRE REALITES et 99,90 % par FOR INVEST.

Chiffre d'affaires : 1 687 889 € (contre 1 372 177 € sur l'exercice précédent).

Perte : 526 894 € (contre une perte de 332 162 € sur l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 975 262 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 643 099 € sur l'exercice précédent).

#### FONCIÈRE REALITES SANTE

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 500 actions d'une valeur nominale de 1 000 €, détenues en intégralité par FONCIÈRE REALITES, filiale à 100 % de REALITES.

Chiffre d'affaires : 127 859 € (contre un chiffre d'affaires nul sur l'exercice précédent).

Perte : 51 068 € (contre une perte de 142 503 € sur l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 358 656 € (contre 501 159 € lors de l'exercice précédent).

#### SCI BAUER DISTRICT

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 14 mois)*

SCI détenue à 51 % par FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 125 €.

Capitaux propres avant résultat : 21 851 000 €.

#### SCI STADE SAINT OUEN

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 14 mois)*

SCI détenue à 55 % par FONCIÈRE REALITES.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 10 125 €.

Capitaux propres avant résultat : 19 500 000 €.

### HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital variable, détenu par RMUP à hauteur de 48,05 %.  
Chiffre d'affaires : 5 642 485 € (contre un chiffre d'affaires de 3 270 167 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 587 682 € (contre une perte de 436 049 € lors de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 863 496 € (contre 938 759 € à la clôture de l'exercice précédent).

### STEREDENN BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 2 684 397 € (contre un chiffre d'affaires de 2 460 626 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 722 € (contre un bénéfice de 16 640 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 9 264 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 7 376 € lors de la clôture de l'exercice précédent).

### BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 2 532 281 € (contre un chiffre d'affaires de 2 028 020 € lors de la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 5 810 € (contre une perte de 269 734 € lors de la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 269 790 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 56 € lors de la clôture de l'exercice précédent).

### EPONA BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 960 actions d'une valeur nominale de 10 €, appartenant à 50,10 % à HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 1 320 208 € (contre un chiffre d'affaires de 1 019 744 € lors de la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 424 759 € (contre une perte de 614 693 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : positifs à hauteur de 55 375 € (contre 678 174 € à la clôture de l'exercice précédent).

### AVEL BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 1 202 413 € (contre un chiffre d'affaires de 576 495 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 650 337 € (contre une perte de 853 422 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 1 313 286 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 459 863 € à la clôture de l'exercice précédent).

### OLYMPE BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 1 269 513 € (contre un chiffre d'affaires de 1 006 648 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 673 025 € (contre une perte de 830 354 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 2 259 668 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 1 429 313 € à la clôture de l'exercice précédent).

### KALONE BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 1 035 779 € (contre un chiffre d'affaires de 902 005 € à la clôture de de l'exercice précédent).  
Perte : 855 463 € (contre une perte de 550 244 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 764 173 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 213 929 € à la clôture de l'exercice précédent).

### ODYSSÉE BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.  
Chiffre d'affaires : 1 228 828 € (contre un chiffre d'affaires de 307 178 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 748 526 € (contre une perte de 520 937 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : - 513 321 € (contre 7 616 € à la clôture de l'exercice précédent).

### BÉATRIX BY HEURUS

#### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en tota-

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

lité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : 61 961 € (contre un résultat à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 827 022 € (contre une perte de 1 502 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 8 285 € (contre 4 787 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### HÉOL BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Perte : 31 561 € (contre une perte de 953 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 8 620 € (contre 9 574 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### ALIÉNOR BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : 93 273 € (contre un chiffre d'affaires nul à la clôture de de l'exercice précédent).

Perte : 802 342 € (contre 701 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 9 231 € (contre 10 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### HERMINE BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - détenue à 50,30 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Perte : 72 430 € (contre un résultat nul à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : 1 447 000 €.

#### LA GRAND VOILE BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - détenue à 51,68 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : 684 083 € (contre un chiffre d'affaires nul à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 213 452 € (contre une perte de 3 111 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 1 301 463 € (contre 10 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### L'AUBRIÈRE BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 887 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 52,99 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : 177 298 € (contre un chiffre d'affaires nul à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 752 617 € (contre une perte de 723 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 1 501 176 € (contre 1 510 006 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### LES DAMIERS BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Résultat : nul (identique à l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 10 000 € (identiques à l'exercice précédent).

#### DIMEZELL BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 8 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 43 €.

Capitaux propres avant résultat : 10 000 €.

#### LE SAPHIR BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 8 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 449 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 65,56 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 26 836 €.

Capitaux propres avant résultat : 10 000 €.

#### LE PLUMIER BY HEURUS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 8 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul.

Perte : 43 €.

Capitaux propres avant résultat : 10 000 €.

#### REALITES MAÎTRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 9 336 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par REALITES.

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Chiffre d'affaires : 833 237 € (contre un chiffre d'affaires de 954 508 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 6 694 306 € (contre une perte de 831 770 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 3 391 784 € (contre 4 223 553 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### VISTA SANTÉ SAINT-HERBLAIN

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS – Détenue par VISTA SANTÉ Holding.  
Chiffre d'affaires : 394 957 € (contre un chiffre d'affaires de 279 986 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 117 754 € (contre une perte de 904 474 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 503 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 375 023 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### VISTA SANTÉ SAINT-BRIEUC

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 6 mois)*

SAS – Capital de 10 000 €, détenu à 100 % par VISTA SANTÉ Holding.  
Chiffre d'affaires : nul.  
Perte : 13 463 €.  
Capitaux propres avant résultat : 10 000 €.

#### UP2PLAY LES SABLES

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 2 000 parts sociales d'une valeur nominale de 50 €, appartenant à 100 % à UP2PLAY.  
Chiffre d'affaires : 2 020 251 € (contre un chiffre d'affaires de 2 013 125 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 18 822 € (contre un bénéfice de 65 188 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 33 035 € (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 32 153 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### UP2PLAY (ANCIENNEMENT REALITES ENTERTAINMENT)

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital de 240 000 €, détenu à 100 % par VISTA SANTÉ Holding.  
Chiffre d'affaires : 553 382 € (contre un chiffre d'affaires de 582 885 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 2 345 975 € (contre une perte de 7 928 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 2 836 025 € (contre 1 443 783 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### UP2PLAY TARBES

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 400 parts sociales d'une valeur nominale de 1 000 €, appartenant à 100 % à UP2PLAY.  
Chiffre d'affaires : 2 279 627 € (contre un chiffre d'affaires de 330 885 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 707 974 € (contre une perte de 333 519 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 863 308 € (contre 396 827 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### UP2PLAY PORNICHET

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL - Capital social composé de 30 parts sociales d'une valeur nominale de 1 000 €, appartenant à 100 % à UP2PLAY.  
Chiffre d'affaires : 975 412 € (contre un chiffre d'affaires nul à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 185 976 € (contre une perte de 8 265 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 391 735 € (contre 30 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### LWS HOSPITALITY (ANCIENNEMENT REALITES HOSPITALITY)

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 174 795 actions d'une valeur nominale de 10 €, appartenant à RMUP à hauteur de 99,32 % (dont 68,50 % en fiducie).

Chiffre d'affaires : 1 567 789 € (contre un chiffre d'affaires 826 986 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 1 233 887 € (contre un bénéfice de 1 439 899 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 2 654 199 € (contre 2 582 204 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### CAP'ÉTUDES

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social détenue à 94,87 % par LWS HOSPITALITY.  
Chiffre d'affaires : 12 355 315 € (contre un chiffre d'affaires de 10 486 390 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 1 246 335 € (contre un bénéfice de 810 909 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 2 611 030 € (contre 1 670 735 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### INVESTISSEMENT ET SERVICES IMMOBILIERS (ANCIENNEMENT LUGO GESTION IMMOBILIÈRE)

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 800 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par LWS HOSPITALITY.  
Chiffre d'affaires : 1 556 939 € (contre un chiffre d'affaires de 1 491 336 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 1 335 € (contre un bénéfice de 94 712 € à la clôture de l'exercice précédent).

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Capitaux propres avant résultat : 8 800 € (identiques à l'exercice précédent).

#### LIVE AND CO

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 100 €, détenues à 100 % par RMUP.  
Chiffre d'affaires : nul (contre un chiffre d'affaire de 657 379 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte: 61 946 € (contre une perte de 192 721 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 109 636 € (contre 100 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### HUCILE

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SCI - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par LWS HOSPITALITY.  
Chiffre d'affaires : 74 110 € (contre un chiffre d'affaires de 76 149 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 3 175 € (contre un bénéfice de 35 972 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 1 000 € (contre 50 549 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### VINDEMIA FINANCES

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 801 actions d'une valeur nominale de 5 €, détenues par RMUP.  
Chiffre d'affaires : 11 295 411 € (contre un chiffre d'affaires de 3 599 761 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 723 919 € (contre un bénéfice de 395 162 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 1 249 539 € (contre 854 377 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### REALITES IMPACTS

##### **(ANCIENNEMENT REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION)**

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 €, détenues à 100 % par REALITES.  
Chiffre d'affaires : 208 400 € (identique à l'exercice précédent).  
Perte : 557 369 € (contre une perte de 1 359 968 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 2 228 150 € (contre 868 182 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### LES NEPTUNES HOLDING

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 100 €, détenues à 100 % par REALITES IMPACTS.

Chiffre d'affaires : 2 714 259 € (contre un chiffre d'affaires de 772 808 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Perte : 4 832 700 € (contre une perte de 1 324 654 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 10 000 € (identiques à l'exercice précédent).

#### LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 100 €, détenues à 66 % par LES NEPTUNES HOLDING.  
Chiffre d'affaires : 505 702 € (contre un chiffre d'affaires de 583 415 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 66 € (contre une perte de 146 248 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 100 369 € (contre 100 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEY-BALL

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 55 755 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 66,67 % par LES NEPTUNES HOLDING.  
Chiffre d'affaires : 419 512 € (contre un chiffre d'affaires de 298 944 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 580 € (contre un bénéfice de 204 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 55 755 € (identique à l'exercice précédent).

#### REALITES SAILING TEAM

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 100 % par REALITES IMPACTS.  
Chiffre d'affaires : 1 004 572 € (contre un chiffre d'affaires nul à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 3 188 € (contre une perte de 87 441 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatif à hauteur de 77 442 € (contre 10 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

#### REALITES SPORTS

##### *Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 100 €, détenues à 100 % par REALITES.  
Chiffre d'affaires : - 26 831 € (contre un chiffre d'affaires de 493 026 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Bénéfice : 968 069 € (contre une perte de 2 128 106 € à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 2 118 106 € (contre 10 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

### REALITES BOXE

#### Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 100 €, détenues à 100 % par REALITES SPORTS.

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).

Perte : 30 058 € (contre une perte de 274 504 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 264 504 € (contre des capitaux propres avant résultat de 10 000 € sur l'exercice précédent).

### MAYERS (ANCIENNEMENT REALITES BUILD TECH)

#### Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)

SAS détenue à 100 % par RMUP.

Chiffre d'affaires : 763 239 € (contre un chiffre d'affaires de 627 912 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 360 048 € (contre un bénéfice de 79 704 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 9 733 091 € (contre 563 387 € à la clôture de l'exercice précédent).

### MAYERS INGÉNIERIE ET ENVIRONNEMENT

#### Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 100 €, appartenant à 100 % à la Société MAYERS.

Chiffre d'affaires : 5 149 829 € (contre un chiffre d'affaires de 7 288 940 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 640 601 € (contre un bénéfice de 29 144 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 110.000 € (identiques à l'exercice précédent).

### MAYERS INDUSTRIE

#### Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 200 001 actions d'une valeur nominale de 1 €, détenues à 95 % par MAYERS.

Chiffre d'affaires : 9 025 084 € (contre 6 159 839 € à la clôture de l'exercice précédent).

Perte : 5 610 673 € (contre une perte de 1 166 458 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : négatifs à hauteur de 156 478 € (contre 200 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

### WOOP

#### Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 800 actions d'une valeur nominale de 10 €, détenues à 25 % par MAYERS et à 75 % par monsieur Stéphane DEBON.

Chiffre d'affaires : 561 488 € (contre un résultat nul sur l'exercice précédent).

Bénéfice : 7 246 € (contre une perte de 3 740 € à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 6 960 € (contre 8 000 € à la clôture de l'exercice précédent).

### SOCIÉTÉS DE PROJETS IMMOBILIERS

#### Exercice clos le 31 décembre 2023

Par ailleurs, la Société REALITES détient indirectement (par l'intermédiaire des Sociétés BIRD AM et ses filiales et REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE) le contrôle de 277 sociétés de projet (au 31 décembre 2022) mentionnées dans le tableau ci-après.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Groupe a développé de nouveaux projets de construction et 61 nouvelles filiales ont été créées afin de porter ces derniers, à savoir :

SNC MATHA	SCCV GEORGES SAND	SCCV VAL D'AURON
SCCV AMSTERDAM	SCCV GRAND JEAN	SCCV VIEILLES CARRIÈRES
SCCV ANGELLIER	SCCV HAIE VIGNE	SCCV ZAC DOCKS RUE PIERRE
SCCV ARCADES	SCCV HARPIGNIES	SNC 115 F
SCCV ARGENTRE	SCCV HIPPODROME	SNC BERNIS A
SCCV AUBIOCHES	SCCV JAURES	SNC BERNIS B&C
SCCV BARBUSSE	SCCV JONCAUX	SNC BERNIS EF&SILO
SCCV BEAUVAIS	SCCV JULES GUESDE	SNC BERNIS RPA
SCCV BEGUINE	SCCV KERVASCLET	SNC BERTRAND
SCCV BERNIS MI	SCCV KIRIE TALMONT	SNC CATELINE
SCCV BEZIAN	SCCV LABORDE	SNC CAZAUX
SCCV BONNY	SCCV LAVOISIER	SNC DOCTEUR ROUX
SCCV CANTON	SCCV LES BARRALES	SNC FAE EPINAY
SCCV CHATENAY	SCCV LES FLEURS	SNC GARCIA
SCCV CURRY	SCCV JARDINS DE L'AGORA II	SNC GOUESNOU
SCCV DROITS DE L'HOMME	SCCV MALBEC	SNC ILOT F
SCCV DU LOUP	SCCV PERIGOURD	SNC JACQUES DE THEZAC
SCCV FONTBELLAU	SCCV QUAI DE LA PIE	SNC LA FORET
SCCV FONTENELLE	SCCV ROUGET	SNC LE CAIRN
SCCV GARONNE EIFFEL	SCCV TEXO	SNC LOUISE MICHEL
SNC ORANGE BASTIDE		

### 03 Rapport de gestion REALITES SA

Concernant la prise de participation dans lesdites sociétés au 31 décembre 2023, nous vous invitons à vous référer au tableau ci-dessous, qui fait état du détail de la participation et du contrôle dans chaque filiale.

Par ailleurs, 22 projets portés par des sociétés de projet ayant été livrés depuis plus d'un an, l'objet social de ces dernières a été réalisé et ces filiales ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à FINANCIÈRE REALITES ou d'une liquidation. Il s'agit des Sociétés suivantes :

SCCV ALEXANDRE MARTIN	SCCV LA VANNERIE	SCCV PASTEUR
SCCV ANNE DE BRETAGNE	SCCV LE CLOS GUTENBERG	SCCV QUAI MADELEINE
SCCV AUGUSTIN	SCCV LES FLEURS	SCCV ROUSSEAU
SNC BRIAND	SCCV LOUP	SCCV SAINT CLÉMENT
SCCV CAMILLE JULLIAN	SCCV MONTREUIL	SCCV SARGE
SCCV DENFERT ROCHEREAU	SCCV PASSY	SCCV VILLETTE
SNC DAVID D'ANGERS	SNC ESPADON	SNC GASNIER
SNC PORCE		

Le tableau ci-après contient les principaux indicateurs comptables relatifs aux sociétés de projet dont REALITES détient (directement ou indirectement) des titres pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
IVRY	100,00%	-380 041,76	-	1 568 327	-14 000
LA DÉCOUVERTE 2	100,00%	-	-	16 242	1 000
SEIFEL	100,00%	-	-	1 096 136	1 000
LA TISSERIE CATHÉDRALE	100,00%	0,00	-	603 454	1 000
LA TISSERIE VELOURS	100,00%	-	-	216 448	1 000
LA TISSERIE SILO	100,00%	-	-	108 197	1 000
SNC ST MARC - AMGT	100,00%	-	-	1 193 772	1 000
PAUL VAILLANT	100,00%	-49 608,00	-	1 569 575	1 000
SNC DU ROI RENE	100,00%	-	-	1 556 285	1 000
PARMENTIERE	100,00%	-90 861,84	1 116,66	2 513 185	1 000
CHANTEPIE	100,00%	0,01	-	-18 497	-80 190
BLANCHETS	100,00%	-0,00	-	206 731	1 000

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
ANATOLE FRANCE	72,00%	-196 829,56	-	2 249 591	1 000
VALLEY BARREY	100,00%	-3 849,00	-	3 959 359	-164 500
RENE BOLTZ SNC	100,00%	0,00	-	3 127 008	1 000
PITRE CHEVALIER	169,93%	-66 217,00	-	1 449 490	1 000
BERNIS	100,00%	-	-	495 521	1 000
NOBELS	50,10%	-	-	610 219	1 000
VILLE BIAIS SNC	100,00%	5 354,25	-	2 644 198	-87 956
PORT BOYER - NANTES	100,00%	0,00	-	7 083 911	-75 945
ROCHEFORT	169,93%	-63 115,50	-0,02	1 950 697	1 000
ROMPI	100,00%	0,00	-	657 727	1 000
ARBONNOISE	80,00%	-	-	1 962 906	-57 200
MOULINS	100,00%	47,00	-	2 186 782	-100 412
SON-TAY	100,00%	0,00	-	1 269 261	-1 400
MELVILLE	100,00%	-0,51	-1,24	565 619	-24 000
DU BOURG	100,00%	-0,00	-	2 122 902	-112 428
BELFORT II	100,00%	-0,00	-	464 421	1 000
JOSEPHINE	100,00%	-74 641,50	-	1 205 014	1 000
FREGATE	100,00%	0,00	-	539 201	1 000
ZAC DES DOCKS R4	100,00%	-414 000,00	-	10 162 276	1 000
ZAC DES DOCKS R10	100,00%	-	-	1 285 043	1 000
SCCV ZAC DES DOCKS RUE PIERRE	99,89%	-	-	1 122 787	1 000
HEDOUIN	100,00%	0,00	-	1 139 427	1 000
VILLEBON	100,00%	-	-	3 377 753	-185 000
AMEDEE	100,00%	-0,00	-	487 736	1 000
COTTAGES	100,00%	-116 931,52	-	0	1 000
ILE DES VANNES - TPA	100,00%	-	-	875 372	1 000
FRENES	100,00%	-90 632,00	-	3 193 789	1 000
SCCV FONTENELLES	99,89%	-	-	780 509	1 000
ANGUILOUSE	100,00%	-0,00	-	435 448	1 000
EUROPE	100,00%	-25 000,17	-1,23	554 909	1 000
FARJON	100,00%	-154 972,00	-	3 398 678	1 000
PONTCHAILLOU	100,00%	-62 977,00	-	1 646 866	1 000
SNC LA FORET	99,89%	-	-	791 168	1 000
PETIT BOIS	100,00%	-85 737,00	-	842 607	1 000

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SNC ORANGE BASTIDE	49,99%	0,00	-	2 055 830	1 000
SNC GARCIA	99,89%	0,00	-	869 200	1 000
DENIS PAPIN	100,00%	-37 385,14	-	0	1 000
JACQUES COEUR	100,00%	-0,00	-	336 847	1 000
QUINCAMPOIX	100,00%	-	-	4 195	1 000
ARCUEIL	100,00%	0,00	-	1 683 408	1 000
DELAROCHE	100,00%	-	-	26 734	1 000
LIBERTE	100,00%	-0,00	-	595 759	1 000
SNC ILOT F	99,89%	-	-	2 228 259	1 000
GOUAZON	100,00%	0,00	-	478 233	700
AMAZING	199,90%	-35 000,00	-	2 358 422	1 000
SCCV GARONNE EIFFEL	99,89%	-0,00	-	22 054	1 000
LES MATHES	100,00%	-98 540,00	-	896 137	1 000
HARPIGNIES	49,99%	-	-	439 626	1 000
CARTIER	100,00%	0,00	-	733 674	1 000
SCCV AMSTERDAM	99,89%	-	-	141 740	1 000
SCCV BONNY	99,89%	-0,00	-	151 424	1 000
SNC GOUESNOU	99,89%	-15 000,00	-	84 997	1 000
SCCV LAVOISIER	99,89%	-0,00	-	392 863	1 000
SCCV ARCADES	99,89%	-0,00	-	-128 253	1 000
SCCV ANGELLIER	99,89%	-63 635,00	-	664 287	1 000
CHATENAY	99,89%	0,00	-	327 845	1 000
SCCV QUAI DE LA PIE	99,89%	-	-	714 054	1 000
SCCV CURRY	99,89%	-20 913,50	-	0	1 000
BERTRAND	99,89%	-733,04	-	0	1 000
CAMI SALIE	100,00%	0,00	-	119 413	1 000
SCCV MALBEC	99,89%	-70 000,00	-	381 565	1 000
PERIGOURD	99,89%	-131 877,60	-	0	1 000
SCCV VAL D AURON	99,89%	-64 000,00	-	1 780 067	1 000
SNC DOCTEUR ROUX	99,89%	-	-	138 665	1 000
SNV VIEILLES CARRIERES	99,89%	-	-	233 482	1 000
SCCV BEGUINE	99,89%	-256 804,00	-	2 297 268	1 000
SCCV DROITS DE L HOMME	99,90%	-0,00	-	2 274 075	1 000
BEZIAN	99,89%	-	-	41 162	1 000

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SNC LOUISE MICHEL	99,89%	-	-	157 000	1 000
SCCV JULES GUESDE	99,89%	-83 873,00	-	1 321 684	1 000
SCCV ROUGET	99,89%	-	-		1 000
FAE EPINAY	99,89%	-	-	165 645	1 000
SNC FAE VENDEE	99,89%	-25 000,00	-	320 985	1 000
SCCV JAURES	99,89%	0,00	-	190 702	1 000
AUBIOCHES	99,89%	-0,00	-	260 083	1 000
SCCV JONCAUX	99,89%	-	-	437 040	1 000
SNC JACQUES DE THEZAC	99,89%	-	-	320 612	1 000
SNC BERNIS RPA	99,89%	-	-	513 675	1 000
SCCV GRAND JEAN	99,89%	-0,00	-	296 885	1 000
SCCV HIPPODROME	99,89%	0,00	-	331 048	1 000
SCCV KERVASCLET	99,89%	-	-	180 009	1 000
SNC 115 AF	99,89%	-	-	100 727	1 000
DU LOUP	99,89%	-	-		1 000
LES BARRALES	99,89%	0,00	-	662 403	1 000
LE CAIRN	99,89%	-	-		1 000
SCCV CANTON	99,89%	0,00	-	160 641	1 000
CATELINE	99,89%	-	-		1 000
SCCV BARBUSSE	99,89%	-	-	77 511	1 000
SCCV HAIE VIGNE	99,89%	-0,00	-	224 823	1 000
SNC BERNIS B & C	99,89%	-	-	636 994	1 000
SAS CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	99,99%	0,00	-	1 383 109	100 000
GEORGE SAND	99,89%	-	-	148 901	1 000
SCCV TEXO	99,89%	-162,00	-	0	1 000
SNC BERNIS A	99,89%	-	-	32 177	1 000
ARGENTRE	99,89%	-	-		1 000
SCCV LABORDE	99,89%	-	-	68 258	1 000
SCCV BERNIS MI	99,89%	-	-	12 219	1 000
SCCV KIRIE TALMONT	79,99%	-	-		10 000
MATHA	99,89%	-	-		1 000
LES JARDINS DE L'AGORA II	99,89%	-	-		1 000
BAUER	100,00%	0,02	-	31 968 063	3 928 500
SCCV BEAUVAIS	99,89%	-	-	344 226	1 000

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SNC BERNIS E F & SILO	99,89%	-	-	388 441	1 000
SCI Castille	0,00%	-	-	27 798 593	1 000
CAZAUX	50,99%	-	-		1 000
SNC MONZIE	100,00%	131 057,08	1 456,00	0	-201 888
SCCV COMTESSE DE SEGUR	100,00%	-135,57	-1 186,90	1 050	1 000
SCCV ANJOU	100,00%	0,70	-	0	1 000
SCCV CHEZINE	100,00%	-22 702,61	2 947,07	31 148	-623 519
SNC SAINT-GILDAS	100,00%	-37 545,42	-	1	-40 494
SCCV ERABLES	100,00%	176,67	1 009,00	-126	-101 021
SCCV PATTON	100,00%	1 643,77	-	0	1 000
SCCV PRUNIER	100,00%	8 281,68	-	1	-1 803
SCCV CONCARNEAU	100,00%	5 512,11	3 120,58	0	256
SNC DE GAULLE	100,00%	-5 518,14	-	0	-10 521
SCCV GENERAL	100,00%	-7 091,12	-0,59	0	-16 136
SCCV OUCHE BURON	100,00%	32 416,47	16 252,99	0	1 000
SCCV SAUMUR	99,99%	-8 614,08	-	6 770	-66 925
SNC AT 58	100,00%	-0,00	-	1 551 340	-60 567
SCCV RECOUVRANCE	51,00%	-24 290,78	78 129,57	0	-35 809
SCCV ILOT G - ETUDES	100,00%	-721,92	-9 000,00	8 277	1 000
SNC DIDELON 1	100,00%	-479 639,07	1 211 166,20	2 085 297	1 000
SNC VISITATION	199,99%	-0,79	-	0	-68 675
SCCV LE HAVRE - LECESNE	51,00%	-20 343,22	1 151,39	307	418 751
SNC BONDY FL 01	100,00%	-33 988,12	-	18	-1 954 662
SNC DUNANT	51,00%	-71 533,15	45 725 676,75	293 786	4 666 512
SCCV GRAVELOTTE	51,00%	-1 273 968,33	-0,01	9 651 412	157 168
SNC BOBIGNY FL 01	100,00%	-27 420,45	-	0	1 000
SCCV VERN	100,00%	-26 959,81	-	29 277	1 000
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	100,00%	0,19	-276,46	0	1 000
SCCV CŒUR DE VILLE	50,99%	6 850,00	11 633,33	97	833 445
SCCV HAUTES OURMES	51,00%	9 424,82	544 612,39	16 788	715 080
SCCV ALMA RIVE OUEST	51,00%	885 103,91	11 301 794,52	400 935	1 065 111
SCCV BEAUREGARD	99,99%	57 925,52	1 358,46	0	1 000
SCCV DOUMER	100,00%	-62 397,19	-21 684,82	1 863 632	-370 819
SNC AURANT	100,00%	-9 341,30	-9 341,30	3 921 363	1 000

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SCCV PLACIS VERT	51,00%	1 459 447,16	15 950 719,20	67 186	993 463
SCCV GUIGNARDIERE	199,99%	66 119,03	-30 156,09	28 724	1 000
SCCV COTE D'AMOUR	51,00%	-39 758,18	1 249,47	27 917	1 120 102
SCCV SAINT LUNAIRE	51,00%	-	-	1 908 123	2 021 408
SNC LA PINEDE	199,00%	1 595 539,23	12 347 475,23	1 343 087	100
SNC FREMOND	51,00%	26 610,70	-187,38	0	1 288 269
SCCV BASSE SAINT ELOI	50,99%	-75 794,13	16 430,27	76	1 880 090
SCCV SPORTS	100,00%	3 937,40	-662,43	5 542	-10 796
SCCV BIR HAKEIM FOCH	51,00%	46 722,77	-	0	330 678
SCCV JEAN ZAY	100,00%	224 746,87	366 666,67	21	1 000
SNC MOUTCHIC	100,00%	167,27	11 250,00	0	-1 157 938
SCCV DUPRE	51,00%	33 956,49	628,75	11 614	573 878
SCCV MAREUIL	100,00%	39 938,41	830 000,00	7 730	1 000
SCCV CTM	100,00%	30 499,87	-	3 081	1 000
SCCV INTERIVES	199,90%	535 852,13	23 094 789,53	5 005 607	-206 501
SNC EQUEURDREVILLE	100,00%	131 601,69	4 077 840,77	550 762	1 000
SCCV MAISONNEUVE	100,00%	76 457,91	-	1 987	-77 294
SCCV SOUILLARDERIE	100,00%	-6 124,00	-6 124,00	406	1 000
SCCV BONHOMMES	100,00%	-7 337 293,98	-	23 378 240	-124 000
LES CORDELIERS	50,00%	-33 770,22	1 558 785,00	936 015	1 100
SCCV SAND	100,00%	1 859,80	-	29 366	-491 962
SCCV GARE STE LUCE	100,00%	535 622,01	8 011 049,06	996 018	-72 397
SCCV VAUGIRAUD	100,00%	91 599,25	1 249,93	94 354	1 000
SCCV SADI CARNOT	100,00%	0,00	-	11 832 201	-201 500
SCCV SABLONS	100,00%	-10 706,36	2 053,14	21	1 000
SCCV AIME CESAIRE	51,00%	44 243,23	243 826,85	832 414	1 234 784
SCCV LA BARRE	100,00%	947 801,33	17 051 381,08	3 547	1 000
SNC ARISTIDE	100,00%	1 472 224,65	31 477 010,34	724 094	-158 497
SCCV HILARD	100,00%	872 508,17	13 974 667,00	30 377	-31 911
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	100,00%	1 347 638,24	19 745 303,87	232 375	-179 499
SCCV BAUDIN	100,00%	0,00	-	8 765 745	-30 999
SCCV LA PRESCHÉ	100,00%	502 444,78	7 197 398,15	1 641	-68 999
SCCV PYRENEES	51,00%	-312 258,23	480 232,45	5 859	648 857
SNC CTM 2	100,00%	110 342,28	209 999,70	17 891	1 000

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SNC PECCOT	100,00%	-	-	2 964 264	1 000
SCCV LOTI	50,99%	294 155,00	7 745 721,31	17 153	439 788
SCCV OISEAU DE FEU	100,00%	76 544,73	6 524 506,00	0	-75 500
SCCV BUFFON	100,00%	-0,00	-	6 424 950	-226 502
SNC ROUSSEAU 2	100,00%	-3 058,82	218,93	0	1 000
SNC CHATELAILLON FOCH	100,00%	91 297,68	-498,92	520	1 000
SNC KERLENA	100,00%	517 602,83	14 189 391,99	2 061 991	-146 501
SCCV ROMANET	51,00%	7 766,72	-3,03	11	1 023 000
SCCV EGLISE ROMANE	100,00%	0,19	0,19	5 686 010	-56 503
SNC ARBRISSEL	100,00%	0,00	-	25 251 430	-312 001
SCCV LABRO LENINE	100,00%	257 463,02	3 937 383,01	1 670 523	-53 504
SCCV BOHARS	100,00%	-0,01	-	2 412 393	-43 501
SCCV COUNORD	50,00%	1 048 434,99	13 907 755,12	308 654	-58 000
SNC COSSERAT	100,00%	-95 816,62	-	6 999 765	1 000
SNC MASSENET	100,00%	-	-	8 879 990	-296 500
SCCV MENARD	100,00%	723 182,62	6 202 348,08	46	-60 044
SCCV FERRY	100,00%	-	-	1 184 970	-107 001
SCCV SIMON	99,89%	1 367 744,17	12 423 572,10	168 620	-122 619
SNC POTTIER	100,00%	550 149,22	9 892 480,50	915 927	-25 500
SNC VIA SILVA	100,00%	3 530 274,75	47 748 274,96	1 419 495	-269 000
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	100,00%	136 882,56	1 523,07	53	1 000
SCCV HARTELOIRE	100,00%	162 715,13	182 087,53	71 785	1 000
SCCV TOURVILLE	100,00%	-0,00	-	1 641 762	1 000
SCCV EYQUEMS	100,00%	0,00	-	2 225 947	1 000
SNC TALARD	99,89%	0,00	-	13 086 195	-235 000
SCCV VICTOIRE	100,00%	395 498,39	4 538 149,75	0	-42 500
SCCV LAUBRIERE	51,00%	993 049,49	24 500 000,00	13 528	-56 500
SCCV ADRIENNE	100,00%	1 725 346,76	13 920 082,45	498 363	-143 001
SCCV EVREUX	100,00%	-699 527,24	-	12 393 227	-42 999
BEC D'AMBES	100,00%	-0,00	-	129 846	1 000
SCCV FOUGERES	99,89%	0,00	-	4 207 683	-57 500
DOGE IMMO ENTREPRISE	100,00%	-526 893,63	1 687 889,18	-1	-975 262
SCCV BRISSAC	100,00%	-0,00	-	4 971 176	-72 800
SCCV PETIT CHER	100,00%	131 082,00	6 427 383,29	8 524	-55 501

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SCCV LORETTE	100,00%	0,00	-	6 707 728	-109 000
CHATEAU DU GRAND DRAGON	50,00%	-	-	642 298	-30 270
SCCV LOCTUDY	100,00%	-0,00	-	13 326 288	-211 999
SCCV 125 NORMANDIN	100,00%	0,33	0,33	10 787 390	-121 500
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	99,89%	-	-	6 353 963	-283 000
SCCV HORLOGERIE	100,00%	-0,00	-	10 467 670	-39 500
LOS HEROS	70,00%	0,00	-	1 106 074	1 350 000
SCCV CAILLETTE	100,00%	-659 999,00	-	2 067 419	-49 646
ARKANSAS	100,00%	-	-	1 567 549	-214 946
SCCV LA PIERRE LEVEE	100,00%	-	-	1 973 670	-127 000
SCCV LE PRE	100,00%	468 215,14	5 353 300,38	8	-49 001
REACTIF	50,00%	0,00	-	7 957 801	-23 999
FOUR BANAL SNC	51,05%	61,15	-	4 461 035	-162 016
BAUER BOX	100,00%	-66 425,62	-0,01	78 380 944	-795 468
SNC KIRIE	100,00%	-	-	1 152 369	1 000
LES JARDINS DE L'AGORA	100,00%	-840 695,54	-	5 548 513	-72 000
VIGNANCOUR SNC	100,00%	176 127,53	7 403 900,00	16	-24 000
SNC VIETE 2	100,00%	119 043,80	2 745 925,58	2 096	-25 500
SCCV DESCHART	100,00%	-30 853,00	-	374 887	999
SCCV ALBERT	100,00%	-273 051,81	0,33	3 180 324	-33 500
RAMEAU	100,00%	-0,09	-0,02	4 384 160	-72 001
SCCV CAMPUS CLAUDEL	100,00%	-24,56	-24,56	2 594 487	-24 001
SCCV CHATEAUGIRON 2	51,05%	-0,00	-	3 924 282	-117 029
SCCV NATIONALE	99,89%	-	-	4 634 776	-23 999
HEKA	169,93%	484,70	-	10 575 749	-235 185
SCCV MEUSNIER	100,00%	-332 022,48	-	0	-24 000
211 NORMANDIN	74,99%	-	-	2 720 683	-96 976
SNC PALAIS GALLIEN	100,00%	-100 028,16	5 700 000,00	1	1 000
CARLOTTI	100,00%	-	-	514 526	1 000
BONNE FONTAINE	100,00%	-0,00	-	1 866 821	-59 823
SNC PARILLY	100,00%	-0,01	-	3 763 274	-24 000
SCCV JEAN BART	100,00%	-305 127,67	-	1 333 754	-24 000
SNC TERTRE	100,00%	0,00	-	4 023 602	-103 500
SNC KELLER	51,05%	0,00	-	7 973 046	-108 921

SOCIÉTÉS DE PROJET	PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE)	RÉSULTAT	CA	STOCKS	CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	100,00%	-28 302,60	-	1 971 636	-88 312
SCCV COTINIÈRE	100,00%	-0,07	-0,05	3 503 102	-51 365
SNC EUGENE	100,00%	0,00	-	4 096 958	-35 959
WOODY	51,05%	-0,00	-	2 411 545	-55 679
ROOSEVELT	151,05%	-0,03	-	8 491 254	-180 119
SNC HAYET	100,00%	0,01	-	632 524	-23 999
SNC DUMUNE	100,00%	-	-	487 376	1 000
SCCV TESTUT	100,00%	-0,00	-	1 838 828	-24 000
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	100,00%	-	-	478 391	1 000
SNC BELLAMY	100,00%	0,00	-	4 956 273	-66 135
STADE'AU	100,00%	15 000,00	-	648	-14 000
ARBORESCENCE	100,00%	-14 400,69	-	1 016 186	1 000
SNC LES VILLES DOREES	100,00%	129 751,67	10 281 777,70	26 824 926	-121 632
SCCV FONTBELLEAU	49,99%	-	-	633 902	1 000
SAS PARC DES DECOUVERTES	100,00%	-86 286,20	-87 208,68	33 370 457	7 898 656
SNC LES ATELIERS QUELLE	100,00%	-31 338,93	-	53 017 017	-752 914
SNC TOULOUSE	100,00%	47 802,13	1 377 427,93	11 303 447	1 000

## B. Filiales internationales

### REALITES MAROC

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS – Capital social composé de 100 000 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à hauteur de 97 % à REALITES et 3 % à REALITES INTERNATIONAL.  
Chiffre d'affaires : 30 359 767 dirhams (contre 12 966 984,13 dirhams à la clôture de de l'exercice précédent).  
Perte : 276 157 dirhams (contre une perte de 5 911 193 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 170 056 765 dirhams (contre 19 967 958,8 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).

### FINANCIÈRE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL – Capital social composé de 100 000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à 99,9 % à REALITES MAROC et 0,1 % à REALITES INTERNATIONAL.  
Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent).  
Perte : 2 439 173 dirhams (contre une perte de 3 620 035,81 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 6 053 255 dirhams (contre 9 673 291,03 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).

### SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE REALITES

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SA – Capital social composé de 70 000 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à 99% à REALITES INTERNATIONAL et 1% à REALITES MAROC.  
Chiffre d'affaires : Nul (identique à l'exercice précédent).  
Perte : 491 227 dirhams (contre une perte de 982 947,04 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 66 732 315 dirhams (contre 67 715 262,82 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).

### SOCIÉTÉ PROJET PUMA-C8

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SA – Capital social composé de 200 actions d'une valeur nominale de 5 000 dirhams appartenant à hauteur de 50 % à REALITES MAROC.  
Chiffre d'affaires : Nul (identique à l'exercice précédent).  
Perte : 215 276 dirhams (contre une perte de 28 529,91 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).  
Capitaux propres avant résultat : 875 952 dirhams (contre 904 482,36 dirhams à la clôture de l'exercice précédent).

**SOCIETE ANFA 19**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SA – Capital social composé de 3 000 actions d’une valeur nominale de 10 dirhams appartenant à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE à hauteur de 50 %.

Chiffre d’affaires : Nul (identique à l’exercice précédent).

Perte : 618 597 dirhams (contre une perte de 262 791,26 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 8 244 318 dirhams (contre 8 507 108,93 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

**SOCIETE ANFA REALISATION**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SARL – Capital social composé de 1 000 parts d’une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE à hauteur de 50%

Chiffre d’affaires : Nul (identique à l’exercice précédent).

Perte : 650 520 dirhams (contre une perte de 66 530,97 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 1 933 304 dirhams (contre des Capitaux propres négatifs à hauteur de 1 999 835,22 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

**SOCIETE REALITES ZENATA**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SAS – Capital social composé de 3 000 actions d’une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à hauteur de 99,9 % à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL Afrique et 0,01 % à REALITES AFRIQUE.

Chiffre d’affaires : nul (contre 155 035,66 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

Perte : 109 882 dirhams (contre une perte de 163 652,13 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 75 518 dirhams (contre 239 170 dirhams à la clôture de l’exercice précédent).

**SOCIETE REALITES SENEGAL**

*Exercice clos le 31 décembre 2022 (exercice de 12 mois)*

SA – Capital social composé de 17 145 actions d’une valeur nominale de 10 000 CFA appartenant REALITES INTERNATIONAL à hauteur de 35 %.

Chiffre d’affaires : Nul (identique à l’exercice précédent).

Perte : 65 380 630 CFA (contre une perte de 18 435 889 CFA à la clôture de l’exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 107 467 753 CFA (contre 46 906 065 CFA à la clôture de l’exercice précédent).

**REALITES PORTUGAL**

*Exercice clos le 31 décembre 2023 (exercice de 12 mois)*

SA – de droit Portugais au capital social composé de 10 000 actions d’une valeur nominale de 5 € appartenant à hauteur de 100 % à REALITES INTERNATIONAL.

Chiffre d’affaires : nul.

Perte : 370 891 € (contre une perte de 1 794 € à la clôture de l’exercice précédent).

Capitaux propres avant résultat : 48 206 € (contre 50 000 € à la clôture de l’exercice précédent).

## 3.3 Délais de paiement clients et fournisseurs REALITES SA

En application de l'article D441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des factures fournisseurs reçues et des factures clients émises, dont le terme est échu et non réglées à la date de clôture de l'exercice, soit au 31 décembre 2023.

### MODÈLES TYPES DE TABLEAUX UTILISÉS POUR PRÉSENTER LES INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS MENTIONNÉS À L'ARTICLE D.441-4

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	764					1 222	255					558
Montant total des factures concernées (TTC)	2 859 994 €	2 149 787 €	616 538 €	108 182 €	295 851 €	3 170 359 €	5 212 282 €	8 014 031 €	1 067 294 €	517 059 €	4 876 777 €	14 475 161 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	7 %	6 %	2 %	0 %	1 %	8 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							11 %	17 %	2 %	1 %	10 %	31 %
<b>(B) Factures exclues du (1) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours						- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours					

## 3.4 Participation des salariés au capital

*Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que les salariés de la Société ne détenaient aucune participation au capital social, selon la définition de l'article susvisé, au dernier jour de l'exercice, soit au 31 décembre 2023.*

## 3.5 Conventions de l'article L.225-38 du code de commerce

*Les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023 sont relatées dans le rapport des commissaires aux comptes.*

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes.

Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, il reviendra à l'Assemblée Générale d'approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

## 3.6 Usage des délégations en matière de rachat d'actions

*Lors de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires en date du 29 juin 2023, l'Assemblée Générale avait approuvé des délégations de compétence et notamment une délégation relative à la possibilité pour la Société de racheter ses propres actions, conformément à l'article L.225-209 et suivants du Code de commerce.*

Dans ce cadre, la Société avait mis en place, à compter d'octobre 2021, un programme de rachat d'actions REALITES FR0011858190 au travers d'un contrat souscrit auprès de Portzamparc (achat par tous moyens, y compris par achat de blocs de titres), avec durée de validité jusqu'au 30 avril 2022. Le programme de rachat d'actions a été prorogé jusqu'au 31 mai 2022 par une décision du Conseil d'Administration du 24 mars 2022, qui a également décidé de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions à compter du 20 mai 2022 et jusqu'au 30 juin 2023. Ce programme a été mis à jour selon une décision du Conseil d'Administration du 06 octobre 2022.

Durant l'exercice 2023, 22 799 actions ont été acquises via ce programme de rachat d'actions, pour un prix pondéré moyen d'environ 29,36 €, soit un prix d'acquisition global d'actions de 669 460 € (hors frais Portzamparc s'élevant à 1 673,64 € sur l'exercice).

Nous vous informons néanmoins que ce programme de rachat d'actions souscrit auprès de Portzamparc a pris fin.

La Société a également mis en place un contrat de liquidité à compter du 05 octobre 2021 confié à KEPLER CAPITAL MARKETS SA (KEPLER CHEUVREUX) et portant sur les actions ordinaires de la Société. Les moyens affectés au crédit du compte de liquidité s'élèvent à 29 837 titres et 33 212,16 € en espèces à la date du 31 décembre 2023.

A la date du 31 décembre 2023, la Société détient 43 167 actions propres (dont contrat de liquidité).

## 3.7 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital

et/ou des droits de vote au 31 décembre 2023

	Actions	%	Droits de vote	%
oRigine	2 756 539	57,55 %	5 128 073	67,94 %
GRAND R	360 531	7,53 %	604 281	8,01 %
Financière du Nogentais	733 333	15,31 %	733 333	9,72 %

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons par ailleurs qu'aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Une augmentation de capital par incorporation de réserves avec émission et attribution gratuite d'actions nouvelles de la société REALITES a été constatée en date du 29 septembre 2023. Elles ont été attribuées à raison d'une action nouvelle pour 10 actions anciennes détenues. À l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 31 278 654,29 €, divisé en 4 789 993 actions d'une valeur nominale de 6,53 € chacune.

## 3.8 État récapitulatif des opérations sur titres des dirigeants

et personnes assimilées durant l'exercice 2023

*Nous vous informons, conformément aux dispositions des articles 3 et 19 du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché («règlement MAR»), que toutes les opérations réalisées sur les actions et titres de créance de la Société par les dirigeants et personnes assimilées de la société REALITES ont été déclarées auprès de l'AMF.*

Voici l'état récapitulatif des opérations réalisées lors de l'exercice 2023.

	Nombre de titres acquis	Nombre de titres cédés
oRigine	6774	-
DB2 (Christophe DE BREBISSON)	-	3229
DUNE (Fabrice CAHIERC)	-	-
AZIMUT (Arnaud PONROY)	-	-
Yoann CHOIN-JOUBERT	-	-
YJ Invest (Yoann CHOIN-JOUBERT)	-	-
Christophe DE BREBISSON	-	-
Thomas LIERMAN	-	-
Olivier JEHANNET	-	-
Stéphanie CHOIN- JOUBERT	-	-

## 3.9 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous présentons ci-dessous notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Nous vous rappelons que REALITES a opté pour une direction générale exercée par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

Lors de sa réunion du 6 octobre 2022, le Conseil d'Administration de REALITES a décidé du rattachement de la Société au code de gouvernance MIDDLENEXT. Une refonte du règlement intérieur du Conseil d'Administration a été effectuée de sorte que celui-ci soit conforme à un maximum des recommandations de ce code de gouvernance.

Ce règlement intérieur décrit la composition, les missions du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés, ainsi que les règles régissant leur fonctionnement, conformément aux dispositions du Code de gouvernance MIDDLENEXT.

Il rappelle également les règles déontologiques qui s'imposent aux membres du Conseil, notamment en matière boursière, en tenant compte du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché, ainsi que les procédures liées à la prévention des conflits d'intérêts.

Le règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site internet de la Société.

Certaines des recommandations du Code de Gouvernance MIDDLENEXT ne sont pas encore suivies par la société REALITES :

Recommandation non appliquée	Justifications
Récapitulatif de l'avancement du plan de formation triennal destiné aux membres du Conseil	Bien que le plan de formation triennal des administrateurs n'ait pas été adopté, les administrateurs suivent régulièrement des formations notamment auprès de MIDDLENEXT, afin de les accompagner dans le cadre de leur mission.
Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	La politique de l'entreprise en termes de diversité, d'équité, d'absence de discrimination est en cours d'évolution. S'agissant d'un engagement fort pour REALITES, elle sera publiée directement sur le site internet du Groupe le jour de son adoption définitive.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit que ce dernier doit se réunir à minima 4 fois par an. Sur la totalité de l'exercice 2023, le Conseil d'Administration s'est réuni 9 fois, avec un taux de participation de 94,27 %.

Les membres du Conseil d'Administration sont :

Nom	Fonction	Date de nomination	Echéance du mandat
<b>Yoann CHOIN-JOUBERT</b>	Président Directeur Général	Décembre 2003 - dernier renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2022	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
<b>Thomas LIERMAN</b>	Directeur Général Délégué et Administrateur	Lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2022	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
<b>Christophe de BREBISSON</b>	Administrateur	Décembre 2003 – dernier renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 17 mai 2021	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
<b>Karine BACHELIER</b>	Administratrice et Directrice Générale Déléguée	Lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2022	Démission de son mandat avec effet au 29 février 2024
<b>Fabrice CAHIERC</b>	Administrateur	Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Arnaud PONROY</b>	Administrateur	Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nom	Fonction	Date de nomination	Echéance du mandat
<b>Cristina PEICUTI</b>	Administratrice Indépendante	Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
<b>Isabelle DRENO</b>	Administratrice Indépendante	Lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2022	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
<b>Noémie BARBIER</b>	Administratrice Indépendante	Cooptation par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2022	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
<b>Financière du Nogentais (Pascal MAIRE)</b>	Administrateur	Cooptation par le Conseil d'Administration du 13 juillet 2022	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
<b>GRAND R (Marc BERNARD)</b>	Administrateur	Lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2022	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
<b>Séverine PERICHON</b>	Administratrice	Lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

À la fin de l'exercice 2023, trois des membres permanents du Conseil d'Administration sont des administrateurs indépendants. L'indépendance des administrateurs est évaluée au regard des critères fixés par le Conseil d'Administration et prévus par le règlement intérieur du Conseil lors de leur nomination, et une fois par an ensuite.

Un membre est indépendant lorsque ses liens avec la Société ne peuvent compromettre sa liberté de jugement.

Ainsi un membre indépendant ne doit pas :

- Être ni salarié, ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;

- Être ou avoir été au cours des deux dernières années, client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son Groupe ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- Être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droits de vote significatif de la Société ou d'une société du Groupe ;
- Avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de la Société ;
- Avoir été auditeur de la Société ou de son Groupe au cours des six dernières années.

Un plan de succession et de continuité est en place en cas d'impossibilité ou de carence d'un administrateur ou d'un dirigeant de la Société, et des assurances hommes-clefs ont également été souscrites.

En revanche, les mandats de vos administrateurs Cristina PEICUTI, Arnaud PONROY et Fabrice CAHIERC arrivent à expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2023.

Nous proposerons ainsi, à l'approbation de l'Assemblée Générale, le renouvellement du mandat de ces 3 administrateurs pour une durée de 4 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2028 et appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2027.

Nous vous informons également de la démission, en date du 29 février 2024, de Madame Karine BACHELIER de son mandat d'administratrice de la Société.

## RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS AU TITRE DE LEUR ACTIVITÉ

Nous vous proposons de fixer la rémunération liée à l'activité des administrateurs pour l'année 2024 à un montant maximum de 60 000 €.

Seuls les administrateurs indépendants reçoivent une rémunération au titre de leur activité. La rémunération des administrateurs indépendants est déterminée sur une base annuelle, au prorata de la présence aux Conseils d'Administration.

## TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS DUES OU VERSÉES AU TITRE DE L'EXERCICE 2023 À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Yoann CHOIN-JOUBERT Président Directeur Général	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
<b>Rémunération fixe</b> (Commentaire au besoin)	350 000,00 € Brut annuel	350 000,04 €
<b>Rémunération variable</b> (Commentaire au besoin)	Maximum 350 000,00 € brut selon objectifs déterminés	Le montant de la rémunération variable définitive au titre de l'exercice 2023 n'a pas encore été arrêtée
<b>Rémunération au titre du mandat d'administrateur</b>	0	0
<b>Stock-options et attributions gratuites d'actions</b>	0	0
<b>Avantages en nature</b> (GSC, prévoyance)		0 €
<b>Total</b>	0	350 000,04 €

Karine BACHELIER Directeur Général Délégué	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
<b>Rémunération fixe</b> (Commentaire au besoin)	200 000,00 € Brut annuel jusqu'au 30/06/2023 170 000,00 € Brut annuel à partir du 01/07/2023	185 000,04 €
<b>Rémunération variable</b> (Commentaire au besoin)	Maximum 200 000,00 € Brut selon objectifs jusqu'au 30/06/2023 Maximum 50 000,00 € Brut selon objectifs à partir du 01/07/2023	Le montant de la rémunération variable définitive au titre de l'exercice 2023 n'a pas encore été arrêtée
<b>Rémunération au titre du mandat d'administrateur</b>	0	0
<b>Stock-options et attributions gratuites d'actions</b>	0	0
<b>Avantages en nature</b> (GSC, prévoyance)		20 566,61 €
<b>Total</b>	0	205 566,65 €

Thomas LIERMAN Directeur Général Délégué	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
<b>Rémunération fixe</b> (Commentaire au besoin)	250 000,00 € Brut annuel	250 000,08 €
<b>Rémunération variable</b> (Commentaire au besoin)	Maximum 250 000,00 € brut selon objectifs	Le montant de la rémunération variable définitive au titre de l'exercice 2023 n'a pas encore été arrêtée
<b>Rémunération au titre du mandat d'administrateur</b>	0	0
<b>Stock-options et attributions gratuites d'actions</b>	0	0
<b>Avantages en nature</b> (GSC, prévoyance)		15 739,08 €
<b>Total</b>	0	265 739,16 €

Olivier JEHANNET Directeur Général Délégué	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
<b>Rémunération fixe</b> (Commentaire au besoin)	120 000,00 € Brut annuel à partir du 01/07/2023	75 000,00 €
<b>Rémunération variable</b> (Commentaire au besoin)	Maximum 30 000,00 € brut selon objectifs	Le montant de la rémunération variable définitive au titre de l'exercice 2023 n'a pas encore été arrêtée
<b>Rémunération au titre du mandat d'administrateur</b>	0	0
<b>Stock-options et attributions gratuites d'actions</b>	0	0
<b>Avantages en nature</b> (GSC, prévoyance)		6 398,61 €
<b>Total</b>	0	81 398,61 €

Luc BELOT (fin de mandat le 1 <sup>er</sup> mai 2023) Directeur Général	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
<b>Rémunération fixe</b> (Commentaire au besoin)	180 000,00 € Brut annuel	55 000,00 €
<b>Rémunération variable</b> (Commentaire au besoin)	Maximum 180 000,00 € brut selon objectifs	Le montant de la rémunération variable définitive au titre de l'exercice 2023 n'a pas encore été arrêtée
<b>Rémunération au titre du mandat d'administrateur</b>	0	0
<b>Stock-options et attributions gratuites d'actions</b>	0	0
<b>Avantages en nature</b> (GSC, prévoyance)		6 300,64 €
<b>Total</b>	0	61 300,64 €

### CONVENTION AVEC DES PARTIES LIEES

En accord avec les dispositions de l'article L 225-37-4 alinéa 2° du Code de Commerce, nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune convention portant sur des opérations non courantes ou à des conditions anormales de marché, n'a été conclue entre un mandataire de la Société ou un actionnaire détenant plus de 10 % du capital de la Société et l'une de ses filiales, dont REALITES détient plus de 50 % du capital, autrement qu'à des conditions normales.

### LISTE DES MANDATS EXERCÉS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
<b>Yoann CHOIN-JOUBERT</b> Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	oRigine SAS	481 926 822	PRESIDENT
	YJ INVEST	828 868 711	GERANT
	LE LOFT	892 281 106	GERANT
	VILLABELLA	832 494 751	GERANT
	FONDS DE DOTATION REALITES		PRESIDENT
	FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	422 999	GERANT
	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	502 773 971	GERANT
	SOCIETE HOTELLIERE REALITES	451.501	PRESIDENT
	ANFA 19	435.669	ADMINISTRATEUR
	FINANCIERE REALITES	519 587 596	GERANT
	FIR 2	839 161 700	GERANT
	REALITES SAILING TEAM	913 223 277	GERANT

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
<b>Christophe DE BREBISSE</b> Administrateur	EOLE	892 172 784	GÉRANT
	SOGORO	531 590 446	GÉRANT
	DB2	484 041 710	PRÉSIDENT
	SCI CHEVAL MAGIQUE	512 603 820	GÉRANT
	REALITES ENTERTAINMENT	900 702 663	ADMINISTRATEUR
	MERLIN AVIATION 11 SARL	820 898 021	GÉRANT
	SARL APPART DU CHANTEL	820 809 655	GÉRANT
	SAS WAVE 2017-1	833 756 885	PRÉSIDENT
<b>Fabrice CAHIERC</b> Administrateur	REALITES SAILING TEAM	913 223 277	GÉRANT
	DUNE	823 871 082	PRÉSIDENT
	Association CLASSE MULTI50	531 596 153	ADMINISTRATEUR
	TRESORIER	512 603 820	GÉRANT
	LAN KWAI FONG	829 327 162	DIRECTEUR GENERAL
	OMNI.D	822 558 805	PRÉSIDENT
	AZIMUT	B218426	GÉRANT
	PLANET WARRIORS		PRÉSIDENT
<b>Cristina PEICUTI</b> Administratrice indépendante	NEANT		
<b>Arnaud PONROY</b> Administrateur	AZIMUT	B218426	GÉRANT
	CASSIOPÉE LDA	N° FISCAL 516 359 509	GÉRANT
	LICORNE DORÉE UNIPESOAL LDA	N° FISCAL 516 058 304	GÉRANT
	PUREZAS	N° FISCAL 500 208 360	GÉRANT
	FENIX PROMO	N° FISCAL 516 959 646	GÉRANT

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
<b>Thomas LIERMAN</b> Directeur Général Délégué et Administrateur	REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE	480 772 326	DIRECTEUR GÉNÉRAL
	FIR 2	839 161 700	GÉRANT
	FINANCIÈRE REALITES	519 587 596	GÉRANT
	REALITES AMENAGEMENT	498 108 976	GÉRANT
<b>Isabelle DRENO</b> Administratrice indépendante	PLUCHON RADIATEUR	523 153 021	GÉRANTE
	ROUDOUDOU ET CHOUPETTE	443 735 204	GÉRANTE
	KALIMERA SAS	910 984 343	PRÉSIDENTE
<b>Karine BACHELIER</b> Administrateur	NEANT		
<b>Marc BERNARD</b> (représentant permanent de GRAND R en qualité d'administrateur)	GRAND R	891 718 488	DIRECTEUR GÉNÉRAL
	MANCOR	835 407 537	PRÉSIDENT
	ACCESSIM	893 980 540	GÉRANT
	MARC BERNARD	918 597 147	GÉRANT
	MY INVEST	950 790 683	PRÉSIDENT
	FONCIÈRE MANCOR	909 783 623	GÉRANT
	<b>Pascal MAIRE</b> (représentant permanent de FINANCIERE DU NOGENTAIS en qualité d'administrateur)	LINK GROUP	842 259 442
SCI SFP	419 863 147	GÉRANT	
SCI PSF	923 097 885	GÉRANT	
SCI JPP	398 681 858	GÉRANT	
<b>Olivier JEHANNET</b> Directeur Général Gélégué	MANCOR	835 407 537	DIRECTEUR GÉNÉRAL

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
<b>Stéphanie CHOIN-JOUBERT</b> Directrice Générale Déléguée	LE LOFT	892 281 106	GÉRANTE
	FONDS DE DOTATION REALITES		DIRECTRICE GÉNÉRALE
	ARPEGE 49		PRÉSIDENTE
	CANOPIÉE	821 533 866	GÉRANTE
	SCI CABINET CATHÉDRALE	820 626 802	GÉRANTE
<b>Noémie BARBIER</b> Administratrice indépendante	NEANT		
<b>Séverine PERICHON</b>	NEANT		

Chaque administrateur exerçant un mandat de dirigeant ne peut accepter plus de deux autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son Groupe.

## 3.10 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

Votées par l'AG du 29/06/2023

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>e</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
10 <sup>e</sup> résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)	Actions (immédiates ou à terme) : 20 % du capital social sur 12 mois  Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 12 000 000 €	Prix fixé par le CA Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %	Actions ordinaires : 23 000 000 €  Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 30 000 000 €	non	26 mois

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>e</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
<p>11<sup>e</sup> résolution</p> <p>Augmentation de capital par émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservés à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)</p> <p>Catégories de bénéficiaires visées :</p> <p>« - sociétés de gestion ou fonds d'investissement (en ce compris tout FCPE, FCPR ou FIP investissant à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas 1 000 000 000 €) ;</p> <p>- personnes physiques ou morales investissant à titre habituel ou ayant déjà investi dans le secteur de l'immobilier, en ce compris tout investissement déjà réalisé dans la Société ;</p> <p>- (i) salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qu'elle contrôle et/ou qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce, et/ou (ii) toute société dont les salariés et/ou mandataires visés au (i) ci-avant détiendraient, seuls et/ou conjointement, directement ou indirectement, le contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) : 12 000 000 €</p>	<p>Prix fixé par le CA</p> <p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le Marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %</p> <p>Précision : dans le cas où, dans les six (6) mois précédant une décision d'augmentation de capital prise au titre de la présente délégation, la Société aurait procédé à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles, à l'exception de toute augmentation de capital réalisée en conséquence de l'exercice de valeur(s) mobilière(s) donnant accès à des actions de la Société, le prix d'émission des actions nouvelles devra être égal au prix d'émission fixé dans le cadre de cette précédente augmentation de capital.</p>	<p>Actions ordinaires : 23 000 000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 30 000 000 €</p>	non	18 mois

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>e</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
<p>12<sup>e</sup> résolution</p> <p>Augmentation de capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) 12 000 000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15 000 000 €</p>		<p>Actions ordinaires : 23 000 000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 30 000 000 €</p>	oui	26 mois
<p>13<sup>e</sup> résolution</p> <p>Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) 12 000 000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15 000 000 €</p>	<p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %</p>	<p>Actions ordinaires : 23 000 000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 30 000 000 €</p>	non	26 mois
<p>14<sup>e</sup> résolution</p> <p>Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées</p>	5 % du capital social	<p>Prix au moins égal à la moyenne des derniers cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du CA, sans pouvoir être inférieure à 80 % du cours moyen d'achat par la Société pour l'ensemble des actions qu'elle aura préalablement achetées.</p>		non	38 mois

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>e</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
16 <sup>e</sup> résolution Augmentation de capital social réservée aux salariés	Limité à 3% du montant du capital social				18 mois
17 <sup>e</sup> résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	12 000 000 €				26 mois
18 <sup>e</sup> résolution Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (option de sur-allocation)	Limité à 15 % de l'émission initiale			oui / non	18 mois / 26 mois
19 <sup>e</sup> résolution Programme de rachat d'actions	Limité à 10 % du capital social et 34 836 240 €	Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 80 €			18 mois
20 <sup>e</sup> résolution Réduction du capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	Limité à 10 % du capital social				18 mois

**Tableau financier établi conformément à l'article R.225-102 du Code de commerce**

Tableau Financier	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>I - Situation financière en fin d'exercice :</b>					
Capital social	31 278 654,29	28 435 139,67	23 356 249,33	23 356 249,33	16 927 999,79
Nombre d'actions ordinaires	4 789 993	4 354 539	3 576 761	3 576 761	2 592 343
Nombre d'actions à dividendes prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer	-	-	-	-	-
Par conversion d'obligation	-	-	-	-	-
Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
<b>II - Résultat global des opérations effectives :</b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	39 354 387,92	47 202 349,75	31 814 314,86	22 564 439,90	21 177 419,42
Résultat avant impôts, participation et dotation	- 4 264 314,83	12 085 747,64	1 656 305,20	13 317 584,69	2 391 187,52
Impôts sur les bénéfices	- 2 494 317,00	- 4 149 775,00	- 2 769 001,85	- 2 013 369,07	- 1 488 401,00
Participation des salariés	- 71 388,64	323 156,78	588 001,50	-	-
Résultat après impôts, participation et dotation	- 1 830 353,75	16 408 971,72	1 457 637,10	14 544 377,95	1 034 058,49
Montant des bénéfices distribués	-	4 310 993,61	6 438 169,80	2 503 732,70	-
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
Résultat après impôts avant dotation	- 0,37	3,73	1,24	4,29	1,50
Résultat après impôts et dotation	- 0,38	3,77	0,41	4,07	0,40
Dividende versé à chaque action	-	0,99	1,80	0,70	-
<b>IV - Personnel :</b>					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	203,00	205,00	134,00	106,00	80,78
Montant de la masse salariale	13 060 073,42	11 243 631,35	7 134 953,99	4 618 735,80	3 890 493,36
Cotisations sociales et avantages sociaux	5 658 220,59	5 004 924,07	3 248 210,93	1 882 794,33	2 081 510,11

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous donniez au Directeur Général, quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par vos commissaires aux comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le 28 mars 2024,

Le Président du Conseil d'Administration



# Rapport *d'impact* sociétal

# 04

# Propos introductionnel

**L**e rapport d'impact sociétal présente les événements et actions déployés en 2023 en matière de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE). Les indicateurs exposés incluent les entités détenues majoritairement par REALITES au 31 décembre 2023. Les parties introductives rassemblent les incontournables de la déclaration de performance extra-financière (modèle d'affaires, analyse des risques extra-financiers) et du rapport de mission (description de la mission, des objectifs sociaux et environnementaux et de la gouvernance de la mission).

## Les parties suivantes traitent conjointement :

- des politiques, actions et indicateurs mis en place pour maîtriser nos principaux risques extra-financiers.
- de l'avancée vers nos objectifs d'entreprise à mission;
- l'avis du comité de mission sur ce troisième exercice d'entreprise à mission;
- l'avis de notre organisme tiers indépendant sur la conformité et la sincérité de la déclaration de performance extra-financière.



**01**  
**Utiles, maintenant !**  
p. 151

**02**  
**Être utiles  
aux territoires**  
p. 163

**03**  
**Être pionnier dans  
la décarbonation**  
p. 167

**04**  
**Améliorer  
notre impact sur  
l'environnement**  
p. 175

**05**  
**Agir en tant  
qu'entreprise  
responsable**  
p. 179

**06**  
**Nos actions RSE**  
p. 187

**07**  
**Annexes**  
p. 193

# 01 Utiles, maintenant !



Chez REALITES, l'engagement en faveur de l'impact sociétal est intrinsèque à notre identité. Chaque projet est méticuleusement réfléchi, plaçant l'usage de nos bâtiments au centre de nos préoccupations avant même sa construction. En tant qu'acteur engagé, nous avons à cœur de soumettre des solutions immobilières qui répondent aux besoins essentiels des territoires.

Malgré la crise immobilière, notre ambition en matière d'impact sociétal n'a pas fléchi. En continuant sur la voie tracée en 2022 avec la mise en place d'une stratégie carbone ambitieuse, nous sommes fiers d'annoncer non seulement l'atteinte, mais également la surperformance de nos objectifs de décarbonation de 3,7% en 2023. Cette année a également vu le déploiement de nouveaux outils, notamment un outil de mesure de l'impact de nos projets ainsi que notre référentiel biodiversité, renforçant notre approche responsable dans la construction immobilière. Ce 3ème Rapport d'Impact Sociétal dévoile des preuves tangibles de notre engagement continu, avec des projets socialement essentiels, tel que le projet de la Maison d'Enfants à Angers avec Arpeje 49, témoignant de notre responsabilité envers l'intérêt général.

Validé par des auditeurs externes, il atteste notre volonté d'être "Utiles, Maintenant !". Ce rapport offre une transparence totale sur nos leviers d'action, projets 2023 et indicateurs de mesure d'impact.

Bonne lecture à tous.

**Yoann Choin-Joubert,**  
P-DG du Groupe REALITES

## Stratégie 2021-2026

### LE POINT À MI-PAROURS



### Le rappel de nos engagements

Devenir "entreprise à mission", c'est intégrer la notion d'intérêt général dans son activité et sa stratégie. C'est se doter d'objectifs sociaux, sociétaux et environnementaux pour contribuer à un développement durable des territoires.

Depuis 2021, REALITES s'est engagé à :

**« Être Utiles, partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires »**

Pour y répondre, nous nous sommes fixés 5 objectifs à long terme, inscrits dans nos statuts. Ils viennent préciser comment nous souhaitons réaliser notre mission pour un avoir impact positif sur la société.

Pour rendre ces objectifs concrets, nous les avons déclinés en 17 objectifs opérationnels qui précisent le plan d'amélioration à 5 ans pour chaque activité, et leurs indicateurs de pilotage. Ils sont pour nous la boussole de la démarche d'entreprise à mission.

OBJECTIFS INSCRITS DANS LES STATUTS				
TERRITOIRES	ENVIRONNEMENT	PARTENARIATS	CLIENTS	COLLABORATEURS
Contribuer au développement des territoires et des services pour leurs habitants	Contribuer à neutraliser nos impacts environnementaux directs principaux, en commençant par les réduire puis en compensant ou réparant les impacts résiduels	Entretien des relations partenariales, équilibrées et éthiques avec nos parties prenantes	Participer à la qualité de vie de nos clients, résidents ou utilisateurs en proposant des solutions répondant aux besoins et enjeux de la société, et en recherchant le maintien d'un rapport qualité/prix juste	Favoriser la qualité de vie des collaborateurs et le développement de notre capital humain

- Ces objectifs, et leur bonne atteinte, sont challengés chaque année par deux instances externes :
- **Le comité de mission** : il analyse les moyens, outils et résultats déployés sur chaque objectif mission et conseille REALITES sur sa stratégie globale d'impact sociétal
  - **L'organisme tiers indépendant (OTI)** : il audite, tous les ans, les outils et résultats sur chaque objectif mission

## Recentrage des objectifs opérationnels sur le cœur de métier du Groupe : *la maîtrise d'ouvrage*

L'année 2023 a été marquée par une crise immobilière majeure. Résultat notamment de la hausse des taux bancaires, cette situation a entraîné, en deux ans seulement, une baisse de -41,4%\* des ventes totales du marché du logement neuf.

Face à ce contexte quasi sans précédent, nous avons dû faire preuve d'agilité pour adapter notre activité et notre organisation. Faire face à une crise, c'est aussi requestionner nos acquis. Fort de ces deux années d'entreprise à mission, nous avons pris le parti de challenger les objectifs opérationnels que nous avions définis en 2021, une époque marquée par des enjeux d'hypercroissance et de marché dynamique.

Pour s'assurer de répondre à nos impacts prioritaires et poursuivre notre démarche engagée, nous avons

recentré nos objectifs opérationnels sur l'activité maîtrise d'ouvrage, en axant notre démarche sur les engagements environnementaux.

Nous avons fait évoluer la liste de nos objectifs qui passe donc de 31 à 17 objectifs opérationnels.

Les 14 objectifs opérationnels désactivés ont fait l'objet d'une réflexion avec l'ensemble des Directions concernées : plus de la moitié des objectifs sont maintenus, avec une obligation de moyens, et non plus de résultats, comme le demande le statut d'entreprise à mission.



RESSOURCES		
FINANCIÈRES	HUMAINES	INFRASTRUCTURES
<b>Capitaux propres :</b> <b>180,8 M€</b>  <b>Chiffre d'affaires :</b> <b>402 M€</b>  <b>Levée de fonds avec LITA.co</b> <b>3.1 M d'€</b>	<b>856</b> collaborateurs  <b>12</b> administrateurs <i>(dont 42% de femmes)</i>  <b>9%</b> d'alternants <i>au sein du Groupe</i>	<b>7</b> directions régionales <i>Pays de la Loire, Bretagne, Nouvelle-Aquitaine, Centre-Loire, Ile-de-France, Hauts-de-France et Grand-Est</i>  <b>3</b> filiales internationales <i>Maroc, Sénégal et Portugal</i>

## REALITES

OUVRAGE	USAGES ET PARTICIPATIONS	FONCIÈRE
Construire des biens qui répondent aux besoins des territoires	Exploiter les ouvrages avec des services qui répondent aux besoins des habitants	Porter financièrement nos ouvrages et actifs avec l'acquisition de fonciers

CRÉATION DE VALEUR		
ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS	CLIENTS	ENVIRONNEMENT
<b>8%</b> du capital détenu par les salariés  Note ESG (GAIA) de : <b>67/100</b>  <b>53%</b> des collaborateurs du Groupe sensibilisés aux risques de corruption	<b>820</b> Logements diffus livrés  <b>85%</b> de clients satisfaits pour les résidences classiques  <b>51%</b> de nos logements développés avec une part de logements abordables	<b>47%</b> de nos projets intègrent une part de matériaux responsables  <b>46%</b> de nos projets intègrent une démarche de réhabilitation de friche  <b>18%</b> de nos projets visent une certification biodiversité

# 01 Utiles, maintenant !

## L'année 2023 à la loupe

NOS 5 FIERTÉS DE L'ANNÉE



### Respect de la trajectoire carbone

Depuis cinq ans déjà, nous travaillons avec le cabinet de référence Carbone 4 pour transformer notre façon de concevoir et construire nos ouvrages. Désormais, **100% de nos projets d'ouvrage sont soumis à une évaluation pour mesurer leur impact carbone de la conception jusqu'à leur livraison.** Une méthode qui permet d'assurer une optimisation à chaque étape clé du projet.

**L'intensité carbone des projets est calculée à 4 étapes clés :** le lancement, le dépôt de PC, l'acquisition du terrain et la livraison. Ces données solides nous permettent d'assurer l'atteinte de notre trajectoire carbone, qui vise à **réduire de 41% l'intensité carbone de nos projets entre 2020 et 2031. Pour l'année 2023, nous avons surperformé de 3,7 points par rapport à notre trajectoire**, elle-même plus ambitieuse de 15% par rapport au seuil de la RE2020.

# #2

### Le lancement de la calculette d'utilité sociétale 2

Pour s'assurer de l'atteinte de nos objectifs, pour corriger notre trajectoire, pour ajuster nos actions au quotidien, nous avons développé plusieurs outils internes de mesure. Ces outils, boussoles de la mission, nous permettent de faire remonter des données précises et solides sur l'ensemble de nos projets immobiliers.

**Notre calculette d'utilité sociétale** vient ainsi mesurer la contribution de 100% des projets immobiliers à nos objectifs d'entreprise à mission. Elle a été déployée en janvier 2022 en phase lancement de projets. En 2023, nous avons lancé la calculette d'utilité sociétale 2 à renseigner en phase achat de terrain, qui permet de faire une mise à jour des données d'impact à mi-parcours des projets.

# #3

### Déploiement de la charte "Nos Chantiers Engagés"

Avec la mise en œuvre de cette charte, nous nous engageons à mieux maîtriser les impacts sociaux et environnementaux de nos ouvrages. Ce document contractuel nous engage avec nos partenaires à notamment à réduire le volume de déchets de chantier, mieux protéger la biodiversité ou bien encore à limiter les nuisances sonores ou visuelles de nos chantiers.

La charte est intégrée à 100% des appels d'offre depuis septembre 2022 et a été déployée sur des projets REALITES à partir du mois de septembre 2023. Nos équipes suivent de près son intégration sur les chantiers avec notamment la mise en place de deux audits internes.

### Construction d'une Maison d'enfants pour ARPEJE 49

Développée par le Fonds de Dotation REALITES\* avec le soutien de la Ville d'Angers et le Département du Maine-et-Loire, cette nouvelle Maison d'enfants accueillera fin 2025, 77 jeunes entre 3 et 21 ans.

Un projet en faveur de la protection de l'enfance dont nous sommes fiers !

\*Au travers de son Fonds de Dotation, REALITES met son ingénierie, ses ressources humaines et financières au service de l'intérêt général, en soutenant les collectivités locales. Elle agit pour la protection de l'enfance et la lutte contre la précarité et l'exclusion sociale, grâce à un soutien en mécénat à des associations.



### Création du référentiel biodiversité REALITES

Déterminées à mieux protéger la biodiversité et les écosystèmes locaux dans nos projets d'ouvrage, nos équipes REALITES disposent d'un référentiel élaboré en collaboration avec CDC Biodiversité, filiale de la Caisse des Dépôts experte en écologie et solutions de renaturation. Le référentiel développe des dispositions techniques à intégrer à toutes les étapes d'un projet immobilier : de la conception à la livraison.

Ce référentiel a été déployé auprès des équipes opérationnelles en 2023 pour une mise en œuvre au sein des projets dès 2024.



- **8 unités de vie**  
de 9 chambres et 5 studios
- **Un bâtiment de 3 725 m<sup>2</sup>**  
composé à 80% de bois et 20% de béton
- **Un terrain de 6 425 m<sup>2</sup>**  
dont 2 940 m<sup>2</sup> d'espaces verts

## Une gouvernance à impact avec le comité de mission



### MOT DE LA PRÉSIDENTE DU COMITÉ :

« Parce que je suis convaincue que pour répondre aux objectifs stratégiques de notre entreprise, il faut donner du sens à notre action. Et que notre Groupe, une entreprise privée, peut contribuer à rendre le monde meilleur en contribuant à l'intérêt général sur les territoires. C'est de l'intérieur que nous devons commencer à faire bouger les lignes pour que l'impact soit plus fort, pour nos collaborateurs, pour nos clients, pour nos partenaires ! »

**Anne-Charlotte Buffeteau,**  
responsables des affaires publiques et institutionnelles et des médias.



« C'est dans ma propre mission que d'aider les entreprises françaises à repenser leur modèle économique et leur stratégie, pour s'adapter intelligemment au respect du vivant et à la lutte contre les inégalités. Notamment dans une entreprise dans la maîtrise d'ouvrage qui va connaître de grandes évolutions dans les années à venir. J'ai aussi trouvé l'équipe très motivée à faire bouger le Groupe, ce qui m'a rassurée sur l'intention. »

**Eva Sadoun,**  
Présidente Cofondatrice de LITA.co et RIFT • Coprésidente Mouvement Impact France



« Il y a trois ans je suis entrée dans le comité de mission du groupe REALITES pour comprendre les enjeux RSE d'une entreprise à mission et y apporter l'éclairage d'une professionnelle de l'urbanisme qui travaille en lien étroit avec les collectivités locales. J'ai pu mesurer, durant la première année du comité, les exigences du processus et du référentiel. Depuis deux ans, les échanges avec les équipes ont permis de mesurer une forte volonté, tant sur les enjeux environnementaux de décarbonation, de prise en compte de la biodiversité et du Zan, que sur les enjeux de construction des outils d'évaluation adaptés. »

**Brigitte Bariol-Mathais**  
Déléguée Générale de la Fédération Nationale des agences d'urbanisme



« Je suis resté au sein du Comité de Mission car j'apprécie l'engagement des équipes et de la direction et je pense avoir un rôle d'accompagnement dans cette démarche pour un modèle innovant et vertueux au bénéfice de tous. Le secteur immobilier a besoin plus que jamais de ce type d'acteurs au regard des défis à venir pour le logement. »

**Sébastien Lecorrs**  
Responsable Gestion Actif Passif et Études Financières à la MAIF



« Je reste toujours vivement intéressé par la démarche novatrice du Groupe REALITES au sein de son secteur d'activité. Se doter d'une mission sociétale transforme réellement l'entreprise en profondeur, siéger au Comité Mission permet d'être un observateur averti de ces transformations. Durant cette année 2023, j'ai pu mesurer la sincérité de la démarche entreprise et, dans un contexte économique délicat, la bonne tenue des objectifs que le Groupe REALITES s'était assigné. »

**Romain Rouquette**  
Direction Groupe Assistance et Services VYV/DG de RMA et Senioradom



### QUEL A ÉTÉ LE PROGRAMME SUR 2023 ?

- Accompagnement dans le recentrage de la mission sur l'ouvrage, dans le contexte de crise immobilière évoqué page 6.
- Déplacement sur des projets phares REALITES, tel que le grand projet urbain de La Découverte à St Malo (35).
- Analyse de notre avancée sur les objectifs mission 2023.
- Réflexion sur nos stratégies et trajectoires sur les objectifs mission. 2024-2026



## L'avis du comité de mission



### **Des actions en ligne avec la mission**

Le resserrement des objectifs opérationnels opéré en 2023 a été apprécié par les membres du comité de mission, qui insistent sur l'importance d'adresser les sujets impacts dans le cadre de l'Entreprise à mission. Les 17 objectifs opérationnels conservés permettent ainsi d'appréhender les principaux enjeux liés à la maîtrise d'ouvrage, cœur de métier de REALITES.

Les outils déployés en lien avec ces objectifs ont été créés à destination des équipes et ont été bien intégrés aux métiers (ex : calculette carbone et calculette d'utilité sociétale).

### **Une organisation solide et maîtrisée**

Le comité de mission souligne la robustesse de l'organisation déployée en lien avec l'atteinte des objectifs opérationnels. De nombreux outils ont été élaborés pour accompagner nos équipes : plans d'actions, identification claire de pilotes, outils de mesure interne, liste d'indicateurs. L'organisation est claire, concrète et mesurée. Les membres insistent cependant sur l'importance, après la mise en place de ces outils, du suivi et monitoring des outils et résultats.

Le comité de mission considère que la majorité des indicateurs de pilotage opérationnel sont en ligne avec les objectifs de la mission inscrite dans les statuts du Groupe.



### **Des ressources internes allouées à la mission, à continuer d'engager**

L'année 2023 ayant été marquée par une crise majeure, REALITES a dû déployer des efforts de rationalisation et de réduction des ressources allouées à la mission. Cependant, le comité souligne l'engagement de REALITES à poursuivre ses actions en faveur de l'atteinte des objectifs entreprise à mission.

De plus, les collaborateurs sont mobilisés sur la démarche, quels que soient les niveaux de responsabilité. Ainsi, les managers connaissent et intègrent les objectifs dans leurs missions et feuilles de route.

Le comité note que les collaborateurs rencontrés durant l'exercice témoignent d'un intérêt pour la démarche, avec des niveaux de sensibilisation cependant contrastés. Le comité souligne la nécessité d'intégrer l'ensemble des collaborateurs dans la démarche pour que tous puissent comprendre l'importance de leur rôle dans l'atteinte des objectifs opérationnels.

### **Une satisfaction globale sur le fonctionnement du comité de mission**

Les membres du comité sont satisfaits du format du comité, qui privilégie notamment les séances en présentiel. Ils ont particulièrement apprécié l'expérience immersive à Saint-Malo, qui leur a permis d'approfondir leur connaissance du Groupe REALITES et de mieux appréhender la réalité du terrain.

Le comité a souligné l'intérêt de rencontrer les pilotes sur les différents sujets qui ont été présentés au cœur de l'année, leur permettant ainsi de saisir leur maturité et leur vision sur les sujets entreprise à mission.

Les sujets évoqués en 2023 durant les séances (concertation, artificialisation, déchets, notamment) ont particulièrement intéressé les membres du comité, et ont pu être étudié en profondeur. Le comité a apprécié la dynamique de l'instance qui a évolué d'une démarche de reporting à une démarche beaucoup plus participative.



## Dans le détail, où en est notre impact ?

### L'AVANCÉE DE NOS OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- 0 %** Le sujet ne fait pas encore l'objet d'un groupe de travail
- 25 %** Des premières réflexions sont formalisées grâce à des groupes de travail, des tests sont en cours
- 50 %** Les moyens d'actions sont définis sur la plupart du périmètre, et/ ou les actions sont en lancement
- 75 %** Les actions sont déployées sur une partie majoritaire du périmètre, et/ ou l'objectif est atteint sur une partie du périmètre
- 100%** L'ensemble des actions sont déployées et pilotées sur tous les périmètre, ou l'objectif est atteint sur tous les périmètres

### Évaluation par rapport à la cible

- ≤ En retard sur l'objectif
- = À surveiller, à lancer
- ≥ Dans la cible, en avance



	5 OBJECTIFS STATUTAIRES	OBJECTIFS INTERMÉDIAIRES	THÉMATIQUES	17 OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	ANNÉE CIBLE	ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OBJECTIF	ÉVALUATION PAR RAPPORT À LA CIBLE
TERRITOIRES	Contribuer au développement des territoires et des services pour leurs habitants	Proposer de nouvelles formes de collaboration entre les acteurs privés et publics pour mieux répondre aux besoins de tous les territoires	DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES	100 % des projets de construction ou d'aménagement font l'objet d'un dispositif de concertation validé en Comité d'Engagement ou sont précédés d'un dialogue avec les territoires pour les projets d'investissement	2022	100%	≥
			BESOINS DES TERRITOIRES ET DES HABITANTS	100 % des projets répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel ou développent l'attractivité du territoire	2022	100%	≥
				Au moins 75% des projets développés répondent à l'index d'utilité territoriale de REALITES	2024	75%	≥
ENVIRONNEMENT	Contribuer à neutraliser nos impacts environnementaux directs principaux, en commençant par les réduire puis en compensant ou réparant les impacts résiduels	Réduire de 41 % l'intensité carbone de nos activités en 2031 (vs. 2020) et compenser nos émissions directes en étant entrepreneurs de projets de séquestration ou de réduction des émissions de GES	EMPREINTE CARBONE	Vérifier le respect de notre trajectoire de réduction carbone pour les projets d'ouvrage	2022	100%	≥
			ARTIFICIALISATION ET BIODIVERSITÉ	Investir d'ici 2025 auprès de porteurs de projets séquestrant ou évitant les émissions de gaz à effet de serre afin de commencer à financer les crédits carbone qui nous permettront de compenser notre empreinte carbone directe	2025	100%	≥
				Construire et expérimenter des solutions pour définir notre stratégie sur l'artificialisation et la biodiversité	2022	100%	≥
				Viser une artificialisation nette annuelle égale à 0	2026	50%	≥
			DÉCHETS DE CHANTIERS	100 % des projets développés mettent en œuvre le référentiel biodiversité choisi par REALITES	2026	50%	≥
				Contribuer à limiter l'étalement urbain, évaluer et maîtriser nos principaux impacts sur la biodiversité	2024	75%	≥
PARTENARIATS	Entretien des relations partenariales, équilibrées et éthiques avec nos parties prenantes	Sensibiliser tous les collaborateurs à l'éthique, mettre en place les conditions pour entretenir des relations mutuellement bénéfiques avec les fournisseurs, et, promouvoir de bonnes conditions de vie et de sécurité sur nos projets	ÉTHIQUE & LUTTE CONTRE LA CORRUPTION	100 % des collaborateurs du Groupe signent un engagement et les salariés à risques sont formés au dispositif anti-corruption et ses sanctions	2023	75%	≤
			ACHATS RESPONSABLES	Signer la charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables, définir les critères d'achats responsables, leur déploiement et modes de contrôle	2022	100%	≥
				Suivre un indice de qualité de vie et sécurité sur nos chantiers	2024	75%	≥
CLIENTS	Participer à la qualité de vie de nos clients, résidents ou utilisateurs en proposant des solutions répondant aux besoins et enjeux de la société, et en recherchant le maintien d'un rapport qualité/ prix juste. Proposer des projets qui répondent aux critères de qualité de vie de REALITES	Proposer des projets qui répondent aux critères de qualité de vie de REALITES	QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS	Au moins 80% des projets développés répondent à 50 % du référentiel qualité de vie de REALITES	2024	75%	≥
COLLABORATEURS	Favoriser la qualité de vie des collaborateurs et le développement de notre capital humain	Suivre et améliorer la satisfaction des collaborateurs, faire certifier la démarche pour évaluer la qualité de vie au travail à l'échelle de nos organisations	SATISFACTION COLLABORATEURS	Mesurer la satisfaction des collaborateurs de REALITES tous les ans grâce à une enquête interne, élaborer un plan d'actions et suivre les axes d'amélioration annuels	2022	100%	≥
			QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL	Viser une certification externe des conditions de travail pour l'Unité Economique & Sociale	2023	100%	≥
			DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES	100 % des BU / directions font une revue annuelle des collaborateurs et mettent en place des dispositifs de suivi de ces talents	2023	100%	≥

# 02 Être utile aux territoires

## Pour des projets utiles aux territoires

**100 % des projets répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel ou développent l'attractivité du territoire**

✓ Objectif atteint en 2022 et 2023

En ligne avec notre raison d'être, nous développons des projets utiles aux territoires, qui répondent aux besoins de leurs acteurs et de leurs habitants.

Ces deux notions, d'utilité et de besoins en tension, sont déclinées et challengées dans notre calculatrice d'utilité sociétale. En nous dotant d'objectifs chiffrés sur ces thématiques, nous souhaitons nous assurer de déployer des projets qui ont du sens et qui répondent aux besoins essentiels des habitants.

## Concerter et dialoguer

**100 % des projets de construction ou d'aménagement font l'objet d'un dispositif de concertation validé en Comité d'Engagement ou sont précédés d'un dialogue avec les territoires pour les projets d'investissement**

✓ Objectif atteint en 2022 et 2023

Pour favoriser l'acceptabilité des projets que nous portons, intégrer nos diverses parties-prenantes dans leurs conceptions et répondre au mieux aux attentes des territoires, nous nous engageons à ce que l'ensemble de nos projets fassent l'objet d'un dispositif de concertation, dimensionné en fonction du contexte et des risques associés.

Chaque projet inclut une méthodologie de concertation construite en deux temps : analyse des risques puis définition d'un plan de dialogue ou de concertation avec le territoire.

### Des outils concrets :

- **1 outil de concertation intégré à notre calculatrice d'utilité sociétale qui permet :**
  - D'analyser les risques sociaux, sociétaux et environnementaux liés au projet
  - De définir un plan de dialogue et concertation adapté aux risques identifiés
- **1 boîte à outils Dialogue & Concertation avec :** des fiches-actions, des contacts et prestataires privilégiés, des exemples d'actions de concertation inspirants...

La preuve de ce que nous avançons

## Les Docks de Saint-Ouen

Un projet co-construit avec la ville



### LES + DU PROJET :

Ce projet propose deux lots de logements au sein de l'éco-quartier des Docks de Saint-Ouen. Ce nouveau quartier bénéficie du label régional « Nouveau Quartier Urbain » (NQU) et allie habitat, emploi, commerces et équipements publics. REALITES apporte une solution de logements abordables à forte valeur environnementale, en développant un projet mixte de logements et résidence étudiante.

Le projet a été coconstruit avec la Ville dans le cadre du développement de la ZAC. Pour que le projet intègre pleinement la dynamique du territoire, REALITES a pris en compte la charte Saint-Ouen 2030 qui promeut notamment l'accessibilité des logements et l'excellence environnementale.

- **Proximité directe des transports en commun**
- **63 logements abordables**  
bail réel solidaire
- **Performance énergétique poussée**  
seuil 2025 de la RE2020
- **Utilisation de matériaux de réemploi**  
label Bio sourcé niveau 1
- **Certification environnementale ambitieuse avec NF Habitat HQE**  
niveau excellent
- **Démarche biodiversité poussée au sein de l'écoquartier**  
label Effinature

### Mesurer et optimiser la méthode REALITES :

**75% des projets répondent à l'index d'utilité territoriale de REALITES**

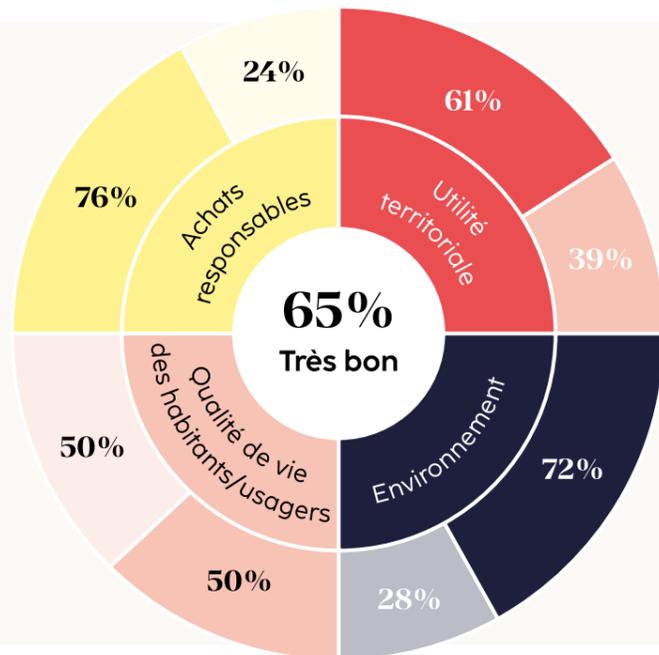
Objectif 2024

**80% des projets répondent au référentiel qualité de vie de REALITES**

Objectif 2024

Pour s'assurer de l'atteinte de nos objectifs, ainsi que pour corriger notre trajectoire et ajuster nos actions au quotidien, nous avons développé en interne plusieurs outils de mesure. Ces outils, boussoles de la mission, nous permettent de faire remonter des données précises et solides sur l'ensemble de nos projets immobiliers.

Notre **calculette d'utilité sociétale** vient mesurer la contribution de 100% des projets immobiliers à nos objectifs d'entreprise à mission.

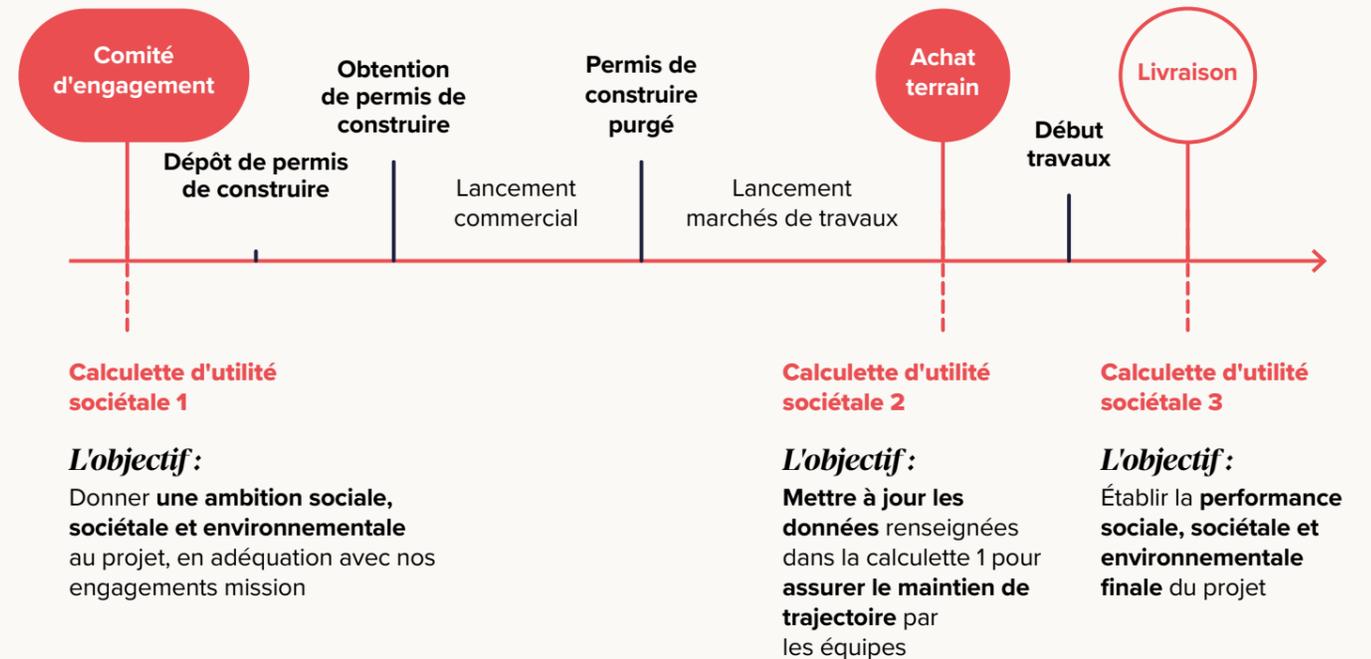


### Comment ?

- 4 onglets reprenant nos 5 objectifs statutaires (Territoires, Environnement, Partenariats, Clients et Collaborateurs)
- 80 questions (indicateurs quantitatifs et qualitatifs)
- 1 outil de concertation intégré
- 1 note globale de performance sociétale
- Des alertes en cas de non-respect des objectifs mission

**Notre ambition 2024 :** créer un éco-score qui viendra traduire facilement et efficacement les résultats de la calculette d'utilité sociétale pour chaque projet commercialisé.

### À quelles étapes des projets immobiliers ?



### Des projets qui favorisent la qualité de vie des habitants ou usagers

Développer des projets utiles aux territoires, c'est aussi créer des solutions qui participent à la qualité de vie des habitants ou des usagers. Une notion fondamentale qui est promue dans l'ensemble de nos projets, et qui est également challengée au travers de notre calculette d'utilité sociétale. Cette qualité de vie est envisagée dès la phase amont des projets, par le choix notamment de localisation des programmes.

**Nous favorisons les projets se trouvant à proximité des services essentiels** (supermarché, boulangerie, médecin, pharmacie, écoles, espaces naturels), ainsi que des transports en commun. L'existence de mobilité douce à moins de 500 mètres des programmes, par exemple, permet aux habitants ou usagers de réduire leur empreinte environnementale, et d'accéder plus facilement à des modes de transports. Enfin et surtout, la performance énergétique des bâtiments est un des critères qui est attentivement étudié en phase conception, pour augmenter le confort et la qualité de vie des habitants.

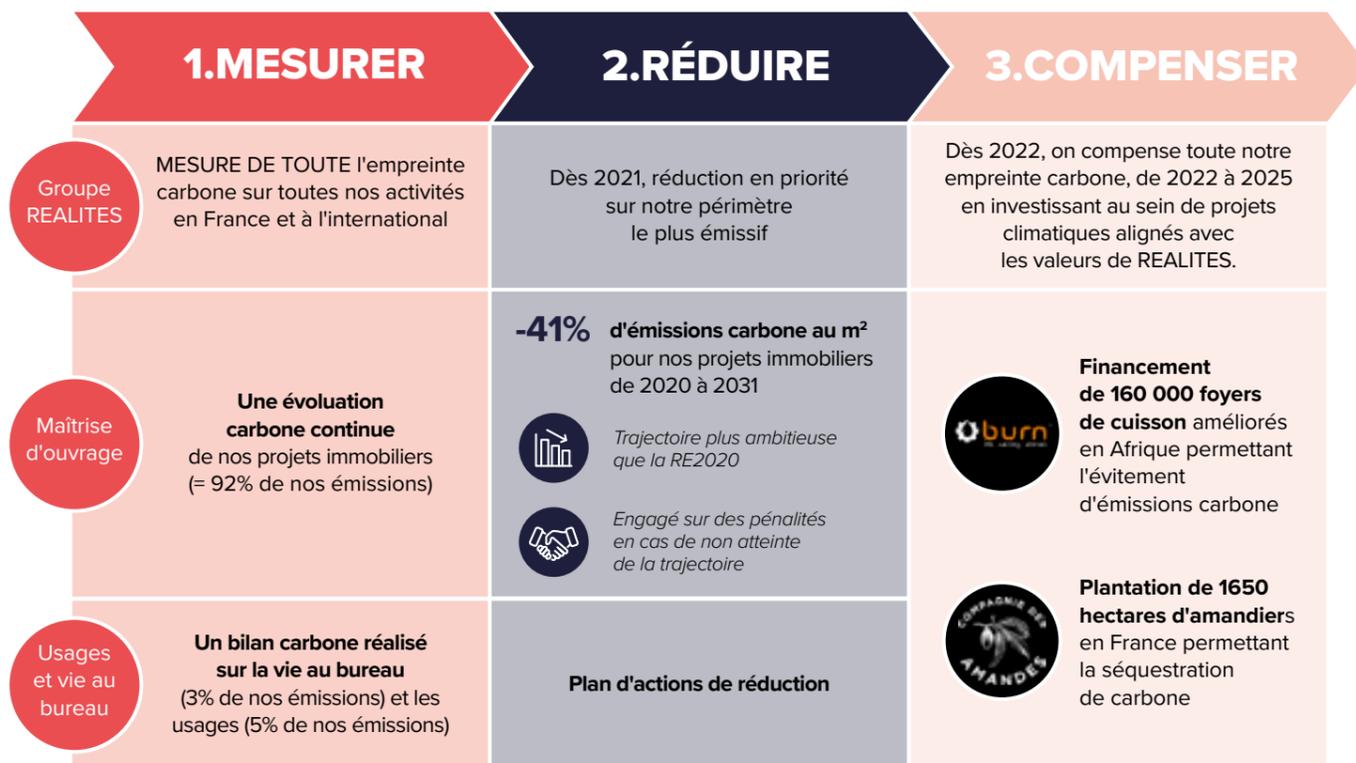
# 03 Être pionnier dans la décarbonation



Vérifier le respect de notre trajectoire de réduction carbone pour les projets d'ouvrage

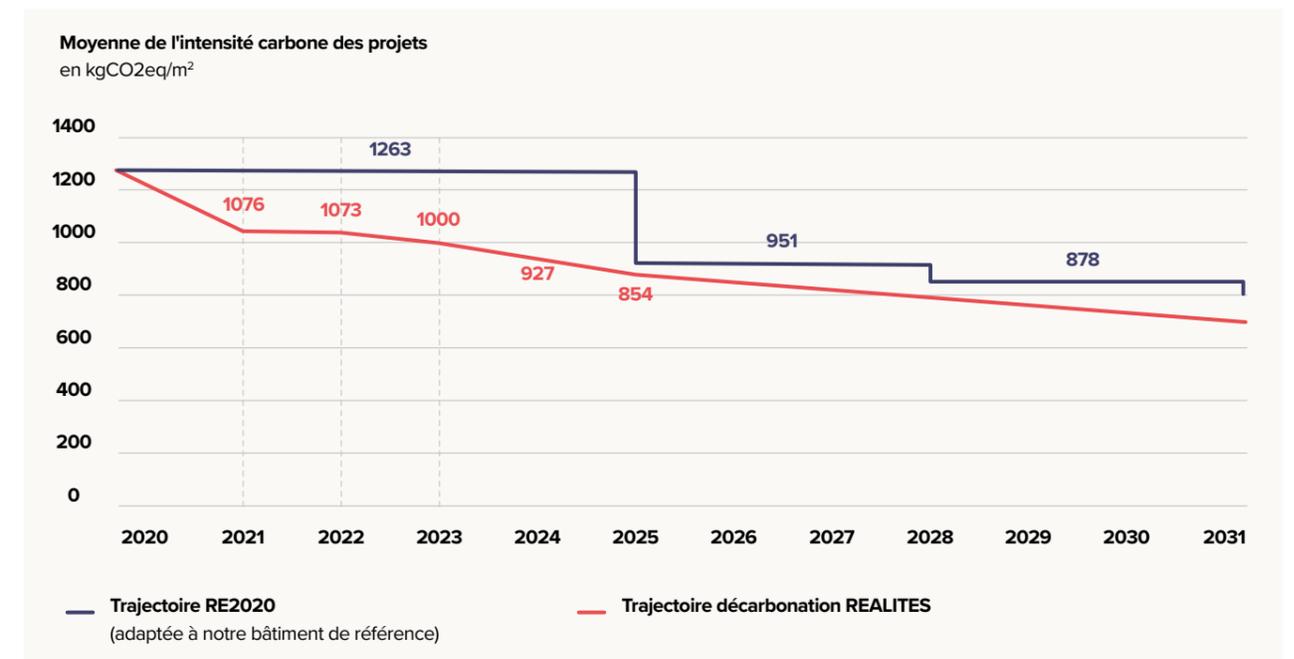
Objectif atteint en 2022 et 2023

## Mesurer, réduire, compenser Notre stratégie pour la décarbonation de nos projets



ALIGNÉ SUR LA STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE ET OBJECTIFS 2°C ACCORDS DE PARIS

## Une trajectoire plus ambitieuse que la réglementation RE2020



Nous nous sommes fixés pour objectif de réduire de 41 % l'intensité carbone globale des bâtiments que nous développons au m<sup>2</sup>, entre 2020 et 2031. Depuis 2019, nous travaillons avec le cabinet de conseil indépendant Carbone 4 pour définir la trajectoire de réduction carbone de notre maîtrise d'ouvrage. Plus de 140 profils carbone des bâtiments ont été définis en tenant compte des postes d'émissions principaux suivants :

- Les matériaux de construction
- Les systèmes énergétiques et la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment.

Notre **trajectoire de réduction carbone** permet de définir l'intensité carbone moyenne pour chaque année de développement de nos projets de maîtrise d'ouvrage. Alors que la réglementation RE2020 nous oblige, selon notre bâtiment de référence, à développer en 2023 des projets immobiliers avec une intensité carbone inférieure à 1 263 kCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SHAB (surface habitable), nous sommes allés plus loin dans notre ambition 2023 en fixant un objectif d'intensité carbone inférieure de 1 000 kCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SHAB par projet. Nous avons projeté une trajectoire toujours plus ambitieuse que la réglementation, de surcroît de plus en plus exigeante.

## 03 Être pionnier dans la décarbonation

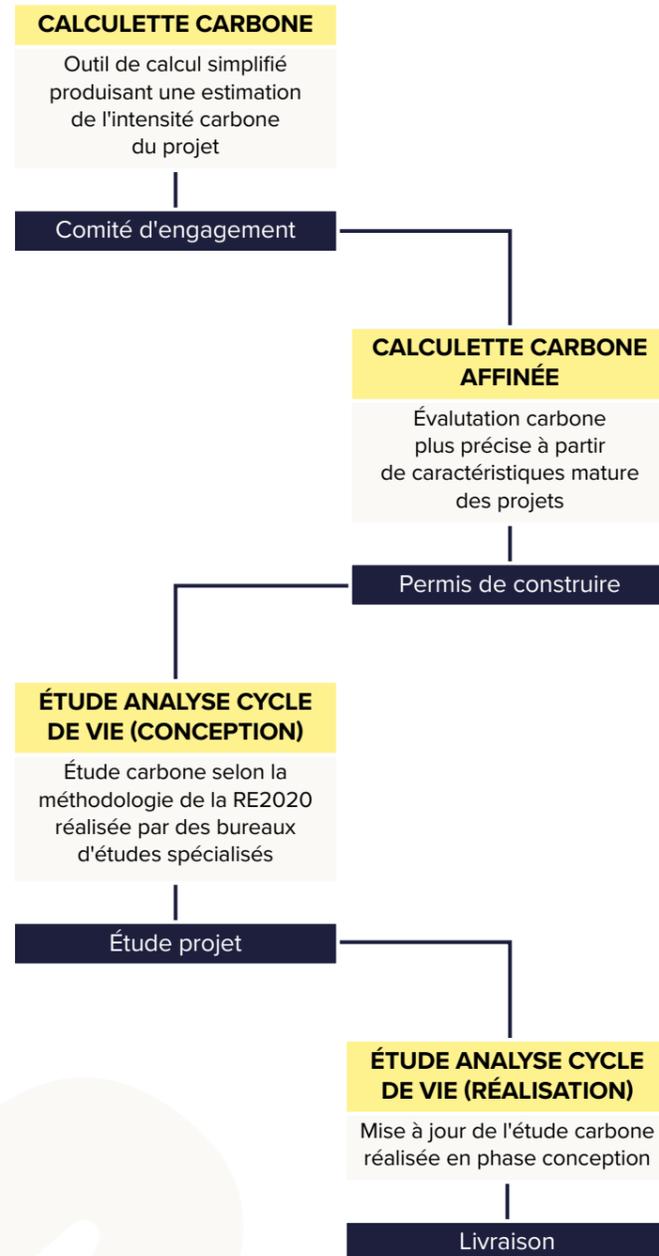
### L'évaluation en continu de nos projets immobiliers

Depuis cinq ans déjà, nous travaillons avec le cabinet de référence Carbone 4 pour transformer notre façon de concevoir et construire nos ouvrages. **Désormais, 100% de nos projets d'ouvrage sont soumis à une évaluation en continue pour mesurer leur impact carbone de la conception jusqu'à leur livraison.** Une méthode qui permet d'assurer une optimisation à chaque étape clé du projet.

L'intensité carbone des projets est calculée à 4 étapes structurantes : le lancement, le dépôt de permis de construire, l'acquisition du terrain et la livraison.

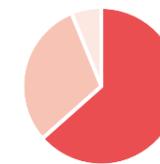


Résidence ELEMENTS  
Chambray-lès-Tours

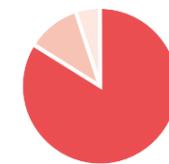


### Des résultats significatifs de notre trajectoire sur ces deux dernières années

	MILLÉSIME 2022 <small>Projets actifs passés en CEMO entre 01/01/2022 et 31/12/2022</small>		MILLÉSIME 2023 <small>Projets actifs passés en CEMO à partir du 01/01/2023</small>	
	Total RMO CEMO	Total RMO Dernières valeurs connues	Total RMO CEMO	Total RMO Dernières valeurs connues
Nombre de projets	53	48	63	
Surface développée (SHAB/SU)	260 931 m <sup>2</sup>	242 116 m <sup>2</sup>	205 457 m <sup>2</sup>	206 442 m <sup>2</sup>
Intensité carbone Projets	985 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	932 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	962 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	943 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Transité carbone Trajectoire	1 073 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		1 000 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	
Écart/Trajectoire	- 8,2 %	- 13,1 %	- 3,7 %	- 5,6 %
Écart CEMO/ Dernières valeurs connues	-	- 4,1 %	-	- 1,9 %



Logement collectif 65%  
Bureaux 31%  
Maison individuelle 4%



Logement collectif 86%  
Bureaux 10%  
Maison individuelle 4%

#### LES CLEFS DE LECTURE

**Millésime** : l'ensemble des projets actifs qui sont passés en CEMO sur une année civile

**Projets actifs** : projets lancés sur une année N et qui n'ont pas été mis en pause ou stoppés durant l'année

**CEMO** : comité d'engagement, c'est-à-dire l'instance de GO / NO GO des projets

**Différence valeurs CEMO / Dernières valeurs connues** :

- **Valeurs CEMO** : les valeurs retenues sont celles renseignées dans la calcullette carbone, qui est le premier outil d'évaluation carbone des projets ouvrage
- **Dernières valeurs connues** : au fil de l'avancement des projets, nous intégrons des données carbone plus matures (évaluations carbone PC et études ACV) qui permettent de mettre à jour les résultats du millésime

## 03 Être pionnier dans la décarbonation

### L'ANNÉE 2022 À LA LOUPE

Pour les ouvrages du Millésime 2022, on constate sur la base des résultats en valeurs CEMO (étape 1 du processus d'évaluation carbone) une surperformance par rapport à la trajectoire de 8.2%.

Cette tendance perdure sur la vie des projets et s'améliore encore, puisque grâce aux dernières valeurs connues, on observe une amélioration de la surperformance de 4.1%.

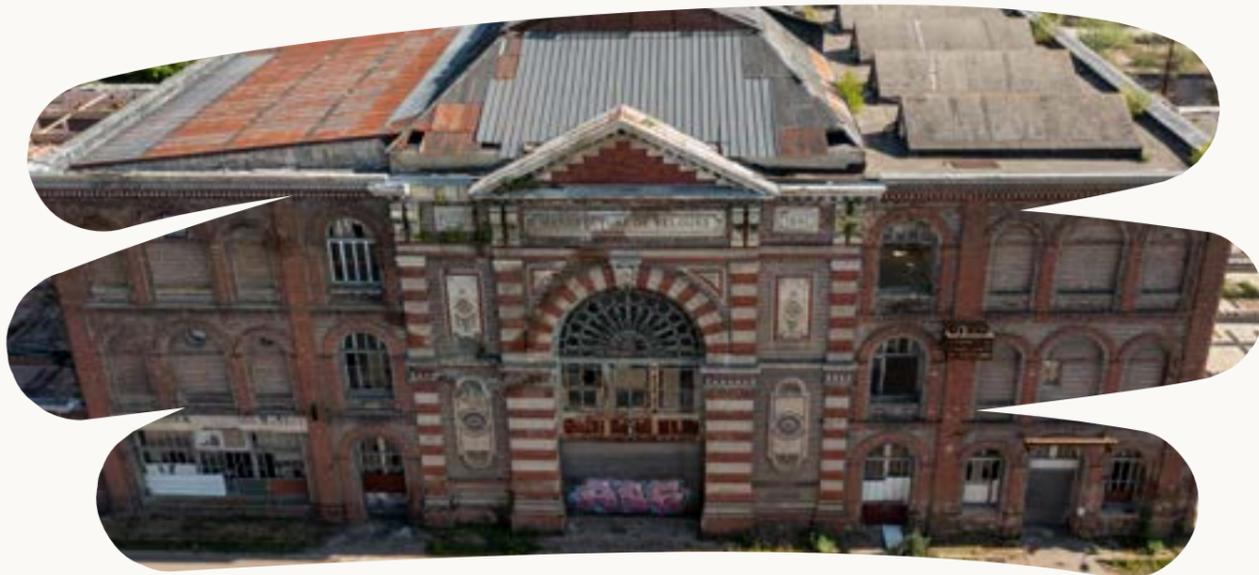
Cette surperformance s'explique - au regard de ce qui était prévu dans la trajectoire - par une part plus importante de réhabilitation et de béton bas carbone, ainsi que la diminution importante du gaz au profit des réseaux de chaleur.

### L'ANNÉE 2023 À LA LOUPE

Pour les ouvrages du Millésime 2023, on constate une surperformance par rapport à la trajectoire de 3.7%.

On conserve cette tendance sur la vie des projets, puisque grâce aux dernières valeurs connues, on évalue une amélioration de cette surperformance de 1.9%.

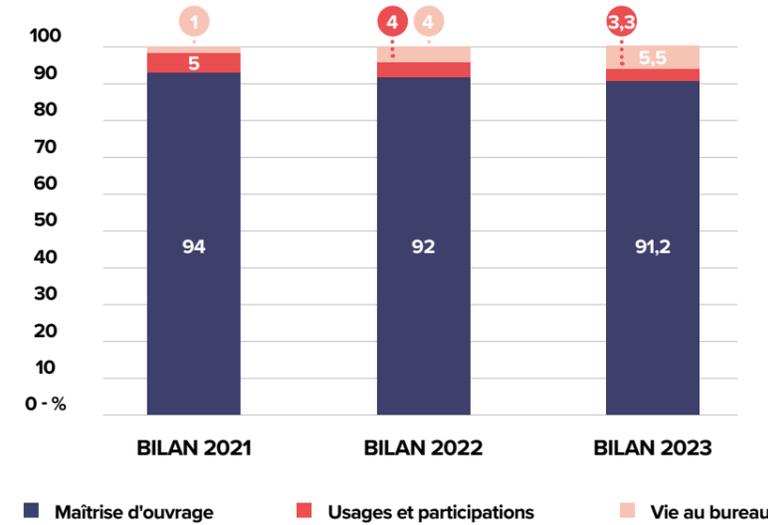
Comme en 2022, elle s'explique - au regard de ce qui était prévu dans la trajectoire - par une part plus importante de construction bois et de réhabilitation, ainsi que par la diminution de gaz au profit de l'électricité et des réseaux de chaleur.



## Quel est notre bilan carbone pour notre vie au bureau et nos filiales ?

En 2023, nous avons actualisé notre Bilan Carbone à l'aide du prestataire spécialisé Orki. L'analyse a été réalisée à l'aide de la méthodologie ADEME et intègre les sociétés REALITES, VISTA SANTÉ, MAYERS, Midi&Demi et NEPTUNES DE NANTES.

### BILAN CARBONE 2023



#### Maîtrise d'ouvrage :

- Intègre tous les projets actifs en 2023
- Intègre l'impact des matériaux de construction, des parcelles et chantiers

#### Vie au bureau :

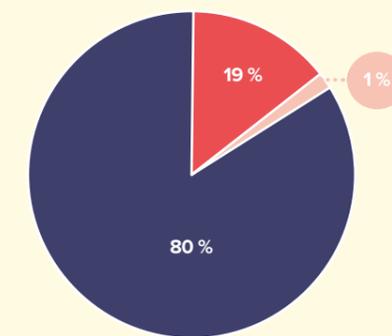
- Intègre le siège nantais et les agences régionales et internationales (France et Maroc)
- Intègre les émissions directes et indirectes

#### Usages et participations :

- Intègre les sociétés MAYERS, NEPTUNES DE NANTES, Midi&Demi et VISTA SANTÉ
- Intègre les émissions directes et indirectes

### BILAN CARBONE CORPO

Répartition des émissions par poste :

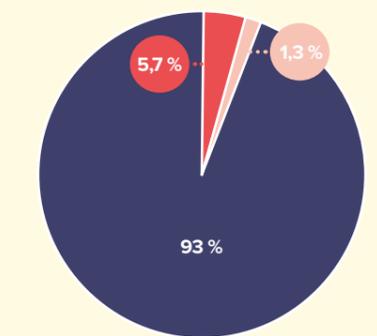


**TOTAL DES ÉMISSIONS : 3991.3 tCO<sub>2</sub>e**  
Intensité par collaborateur : 8 tCO<sub>2</sub>e / ETP

*Intègre le siège nantais et les agences régionales et internationales (France et Maroc)*

### BILAN CARBONE USAGES ET PARTICIPATIONS

Répartition des émissions par poste :



**TOTAL DES ÉMISSIONS : 6091 tCO<sub>2</sub>e**  
Intensité par collaborateur : 17.9 tCO<sub>2</sub>e / ETP

*Intègre les entités VISTA, Midi&Demi, MAYERS et NEPTUNES*

■ **Scope 1** : émissions de GES directement liées à l'activité (énergie, flotte véhicules, etc...)

■ **Scope 2** : émissions indirectes liées à l'utilisation d'énergies (consommation de chaleur, d'électricité, de froid, etc...)

■ **Scope 3** : autres émissions indirectes liées à l'activité : achats, immobilisations, déplacements professionnels, déchets, etc...

## 03 Être pionnier dans la décarbonation

**Investir d'ici 2025 auprès de porteurs de projets séquestrant ou évitant les émissions de gaz à effet de serre afin de commencer à financer les crédits carbone qui nous permettront de compenser notre empreinte carbone directe**

✓ Objectif atteint en 2022 et 2023

Plutôt que d'acheter des crédits sur le marché du carbone, nous avons fait le choix d'investir dans le développement d'entreprises et de projets de protection du climat alignés avec nos valeurs qui se démarquent par leur utilité pour les territoires, les hommes et l'environnement.

REALITES a ainsi signé des partenariats avec deux sociétés aux externalités positives, **La Compagnie des Amandes** et **BURN Manufacturing**, qui permettront de générer les crédits carbone nécessaires à la compensation de notre empreinte résiduelle dès 2022 et jusqu'en 2025 au minimum.



### Preuve #1

**S'engager en faveur du climat avec La Compagnie des Amandes**

En 2020 et 2021, REALITES a investi 2 M€ au capital de la Compagnie des Amandes. Cette somme permettra de planter 1 650 hectares d'amandiers certifiés Haute Valeur Environnementale. L'objectif de ce modèle est de financer les agriculteurs lors de leur conversion en attendant que l'exploitation soit rentable, pour relocaliser la production d'amandes en France, avec un modèle juste pour les producteurs.

### Preuve #2

**Améliorer la qualité de vie des Tanzaniens avec BURN Manufacturing**

Dès 2022, REALITES a investi à hauteur de 6,5 M€ au sein de la société BURN Manufacturing et dans la fabrication et distribution de plus de 160 000 foyers de cuisson améliorés. Ce partenariat permettra à plus d'un demi-million de Tanzaniens d'améliorer leur qualité de vie, de diminuer la consommation de charbon de bois et la déforestation, limitant ainsi les émissions de CO<sub>2</sub>.



La preuve de ce que nous avançons

**Mayers**

Une buildtech qui repense les process de construction

**mayers**  
BUILDTECH FOR GOOD

Au-delà d'anticiper le devenir des territoires, REALITES fait le choix d'agir dès maintenant à travers sa filiale Mayers. **Mayers porte l'étendard d'une construction simple, bas carbone et à basse consommation d'énergie en associant le meilleur de low-tech, avec le potentiel de la high-tech.**

Les expertises Mayers permettent d'apporter aux acteurs de la construction une réponse clé en main sur toute la chaîne de valeur de la construction : CONCEPTION, EXECUTION et FABRICATION avec ses 4 expertises :

- Architecture avec leur partenaire privilégié WOOP
- Ingénierie environnementale et énergie
- Ingénierie de la construction
- Industrie murs 2D et modules 3D bois

La construction hors-site, portée par la branche industrie Mayers et sa première usine à la Janais, répond à l'exigence environnementale de notre époque et à une nécessité de transformer la qualité de vie au travail de nos compagnons.

- **Créer des bâtiments « bas carbone »** pour construire la ville de demain
- **Améliorer la qualité de vie au travail** des compagnons
- Permettre **un environnement plus inclusif**
- **Réduire les nuisances** pour construire la ville de demain

# 04 Améliorer notre impact sur l'environnement

**Un référentiel biodiversité pour répondre à nos ambitions**

**Construire et expérimenter des solutions pour définir notre stratégie sur l'artificialisation et la biodiversité**

✔ Objectif atteint en 2022  
non reductible

**100 % des projets développés sont conformes au référentiel biodiversité choisi par le Groupe**

○ Objectif 2026

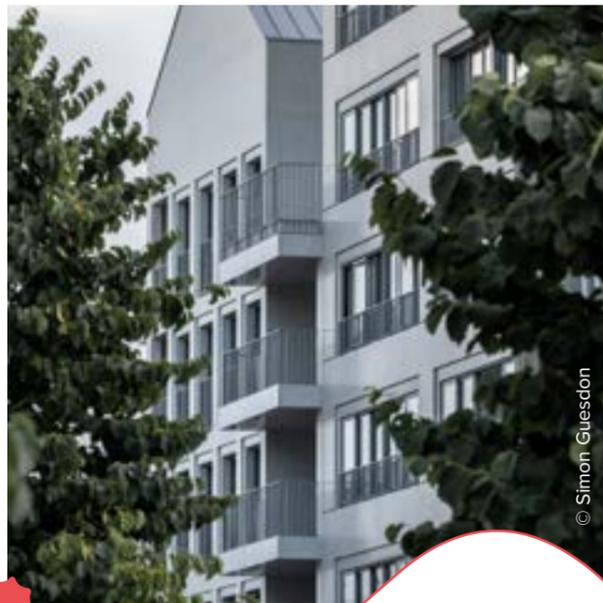
Conscients de l'impact de notre activité sur l'environnement et des enjeux liés à la protection de la biodiversité et des écosystèmes, nous avons construit **une stratégie et des outils de déploiement en faveur de la biodiversité sur nos projets d'ouvrage**. Accompagnés par une écologue de Mayers Environnement, nous avons élaboré un référentiel reposant sur 3 niveaux d'ambition. Ce référentiel a été étudié et challengé en 2023 par CDC biodiversité. Il développe des dispositions techniques à adopter à chaque étape de la vie d'un projet, de sa conception à la livraison, voire jusqu'à son exploitation.

Quelques exemples de dispositions proposées :

- Étude bibliographique au lancement du projet
- Étude écologique
- Étude agropédologique des sols
- Certification biodiversité : Effinature, BiodiverCity

**Dès 2023, nous observons une trajectoire encourageante puisque près de 38% de nos projets intègrent déjà le référentiel biodiversité REALITES à leur lancement.**

**Nous souhaitons aller plus loin, puisqu'en 2026, nous nous engageons à ce que 100% des projets mettent en oeuvre 1 des 3 niveaux du référentiel biodiversité. Tous réaliseront donc au moins une étude bibliographique des enjeux écologiques liés au site initial.**



© Simon Guesdon

Résidence SÉSAME  
Rennes

## Agir sur l'artificialisation des sols

**Construire et expérimenter des solutions pour définir notre stratégie sur l'artificialisation et la biodiversité**

✔ Objectif atteint en 2022 - non reductible

**Viser une artificialisation nette annuelle égale à 0**

○ Objectif 2026

En 2023, pour contribuer à limiter l'étalement urbain, et minimiser notre impact sur la biodiversité, REALITES a développé une stratégie d'artificialisation en collaboration avec CDC Biodiversité, en anticipation de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN), suivant le principe "mesurer, réduire, compenser" :

**#1 - MESURER**  
Accompagnés par une écologue de MAYERS Environnement et CDC Biodiversité, nous avons mis au point un indice d'artificialisation et l'avons intégré à la calculette d'utilité sociétale. Il permet de calculer les surfaces artificialisées ou désartificialisées pour chaque projet.

**#2 - RÉDUIRE**  
Limiter l'étalement urbain, c'est aussi favoriser la densification des villes. Nous multiplions ainsi les projets avec une démarche pensée en ce sens ; réhabilitation, surélévation, désimperméabilisation des sols, etc. En 2023, **45% des projets ouvrage ont fait l'objet d'une réhabilitation de friche industrielle ou urbaine.**

**#3 - COMPENSER**  
L'indice d'artificialisation mis au point, nous permet d'estimer les besoins en compensation annuels. L'objectif : viser une artificialisation nette annuelle égale à 0 d'ici 2026. En 2024, nous exploiterons les résultats de la calculette d'utilité sociétale, analyserons les besoins de compensation et étudierons les différentes solutions de renaturation actuellement disponibles.

## 04 Améliorer notre impact sur l'environnement

### S'engager avec nos partenaires pour des chantiers plus responsables

#### Viser un taux de valorisation des déchets de chantiers à plus de 70%

Objectif 2024

La réduction de nos déchets de chantier représente un axe prioritaire d'amélioration. Nous souhaitons ainsi viser, dès 2024, un taux de valorisation des déchets de chantiers à plus de 70%. Nous intégrons dans cet objectif toutes les démarches de récupération, réutilisation, recyclage et valorisation énergétique des déchets.

Pour assurer l'atteinte de cet objectif, nous avons dès 2022 établi un partenariat avec le prestataire

Tri'n'Collect, spécialisé dans le traitement et la valorisation des déchets de chantiers. L'ambition est d'intégrer ce prestataire sur l'ensemble des chantiers qu'il couvre géographiquement.

Ce partenariat est inscrit notre charte Nos Chantiers Engagés

#### Avoir recours à au moins 30% de matériaux responsables dans nos projets de construction

Objectif 2026

Pour réduire l'impact de nos projets immobiliers et contribuer à une construction plus durable et plus efficiente dans l'utilisation des ressources, nous nous engageons à intégrer une part de plus en plus importante de matériaux responsables dans la conception des projets.

Les matériaux responsables suivis à ce jour sont les suivants : biosourcés, béton bas-carbone et matériaux recyclés (au moins 30%). Le recours à ces matériaux est suivi au travers de la calculatrice d'utilité sociétale au lancement des projets et les données sont mises à jour à mi-parcours du projet.

#### LE TRI SUR NOS CHANTIERS EN 2023

- **87,5%** de valorisation globale des déchets
- **73,5%** de valorisation matière
- **16,5%** de valorisation énergétique

En 2023, plusieurs groupes de travail ont été lancés avec les équipes techniques et travaux pour élaborer un plan d'actions visant à améliorer encore les volumes de déchets valorisés.

Ainsi en 2023, près de 47% des projets développés ont intégré des matériaux responsables avec :

- 34 % en part minoritaire (sur les isolations et menuiseries)
- 13% en part majoritaire (sur la structure du bâtiment)

Des groupes de travail ont été lancés dans l'année avec les équipes opérationnelles pour :

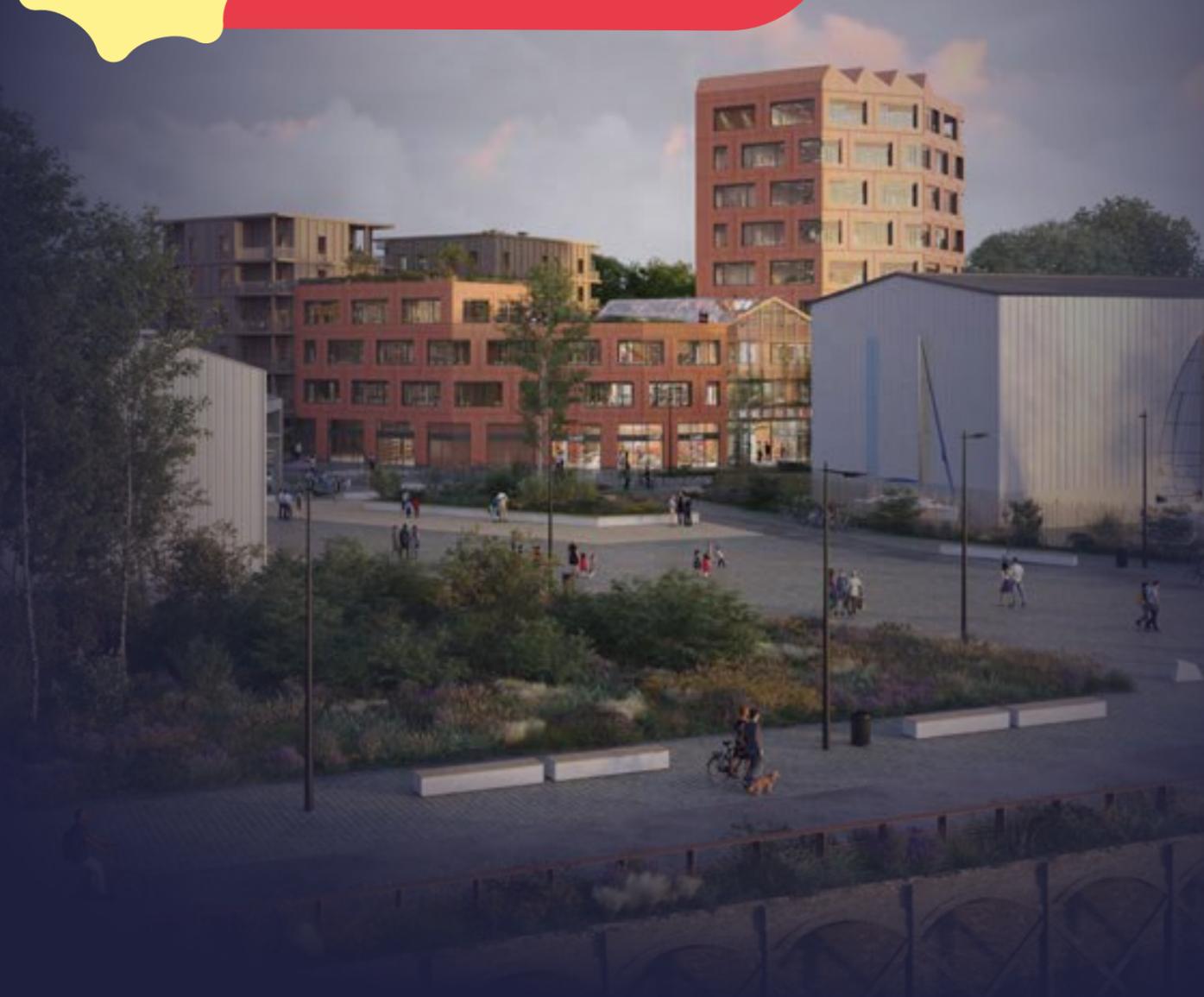
- Intégrer d'autres typologies de matériaux dans la définition de matériaux responsables
- Favoriser l'utilisation de ces matériaux dans les projets
- Identifier des filières pour établir des partenariats sur ces matériaux

Outre le souhait d'améliorer nos pratiques et de tendre vers une construction plus durable, ces groupes de travail répondent également à des enjeux actuels liés à l'évolution des prix des matériaux de construction et des situations possibles de pénurie sur certains matériaux, qu'il convient d'anticiper.

La preuve de ce que nous avançons

#### New Soho

Un programme à haute performance environnementale



En 2023, REALITES a remporté un concours lancé par la Samoa et Nantes Métropole, afin d'aménager une parcelle du quartier Prairie au Duc sur l'île de Nantes. Le programme verra ainsi le jour dès 2024 et comprendra plus de 6700 m<sup>2</sup> de logements, bureaux et commerces.

Ce projet se démarque par une performance environnementale très poussée, notamment au travers du faible impact carbone de la construction et de sa démarche en lien avec la biodiversité et l'artificialisation.

#### LES + DU PROJET :

- **Performance énergétique poussée** RE2028 pour les bureaux et logements et RE2025 pour le socle actif
- **Intégration de la biodiversité en ville** avec le label Biodiversity
- **Mode constructif sobre** avec recours à des matériaux biosourcés

# 05 Agir en tant qu'entreprise responsable

## Impliquer l'ensemble de nos parties prenantes pour des chantiers plus engagés

**Signer la charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables, définir les critères d'achats responsables, leur déploiement et modes de contrôle**

✓ Objectif 2022 - non reductible

**100 % des collaborateurs du Groupe signent un engagement et les salariés à risques sont formés au dispositif anti-corruption et ses sanctions**

✓ Objectif partiellement validé en 2023

**Suivre un indice de qualité de vie et sécurité sur nos chantiers**

○ Objectif 2024



## Notre charte : « Nos chantiers engagés »

Avec la mise en œuvre de cette charte depuis septembre 2022, nous nous engageons à mieux maîtriser les impacts sociaux et environnementaux de nos ouvrages. Ce document est engageant puisqu'il est contractuel avec l'ensemble des intervenants sur les chantiers, qui s'engagent à la respecter dès l'étape des marchés de travaux.

Il décrit les dispositions que nous souhaitons voir respectées sur les chantiers sur nos enjeux prioritaires, notamment la qualité de vie des compagnons, la protection de ressources et la limitation des nuisances envers les riverains.

SANTÉ ET SÉCURITÉ	QUALITÉ DE VIE	PRODUITS DANGEREUX	DÉCHETS
Proposer des aménagements et garantir des pratiques pour protéger la santé et la sécurité des intervenants	Exiger des bases de vie confortables et propres pour contribuer à la satisfaction et la qualité de vie au travail des compagnons	Veiller au stockage des produits chimiques, au traitement des déchets dangereux et à la prévention des rejets polluants	Garantir la traçabilité des déchets et optimiser leur valorisation
RESSOURCES	BIODIVERSITÉ	RIVERAINS	INCLUSION
Préserver les ressources en suivant et optimisant les consommations (eau, énergie) et en détectant les fuites	Protéger les espaces naturels et la biodiversité présents sur les chantiers et leurs abords	Limiter les nuisances visuelles, sonores et d'encombrement pour les riverains	Contribuer à l'inclusion sur les territoires en ayant recours à des heures d'insertion pour les personnes éloignées de l'emploi sur chaque chantier

**Pour s'assurer du bon déploiement de la charte, deux audits seront menés sur chaque chantier, en phase gros œuvre puis en corps d'état. Cet audit sera réalisé par nos équipes internes et permettra de piloter au plus proche la bonne application des exigences de la charte.**

### Les points phares de la charte :

- **Gestion des déchets** : un partenariat national a été mis en place avec le prestataire Tri 'n collect, spécialisé dans la collecte, gestion et valorisation des déchets
- **Inclusion** : la charte intègre un minimum de 5% d'heures d'inclusion sur l'ensemble du chantier
- **Satisfaction compagnon** : une enquête satisfaction à destination des compagnons est déployée sur tous les chantiers avec charte, et permet de faire remonter un indice de satisfaction sur différentes thématiques (hygiène, confort des bases vie...)
- **Consommations d'énergie** : des compteurs connectés sont installés sur les chantiers et permettent le suivi, en temps réel, des consommations de fluides (énergie et eau)

## Notre démarche compliance

Notre succès repose et reposera sur l'excellence de notre réputation. Celle-ci s'appuie notamment sur l'éthique de nos pratiques et la manière de piloter nos activités au quotidien. Chez REALITES, nous ne tolérons ainsi aucune forme de corruption, quel que soit le métier ou la fonction occupée.

C'est pourquoi nous déployons une politique de prévention de la corruption pour toutes les activités du Groupe. L'objectif de cette dernière est d'actualiser nos procédures internes, conformément aux législations en vigueur, et de renforcer la culture d'intégrité et de transparence.



Pour nous assurer de l'intégration des bonnes pratiques par tous les collaborateurs, et notamment dans les fonctions les plus exposées, nous avons établi des profils de "collaborateurs à risque" pour lesquels les dispositifs de sensibilisation et formation sont déployés en priorité.

### LES CHIFFRES CLÉS

**100%**  
*des collaborateurs ont signé la charte anti-corruption en 2023*

**79%**  
*des collaborateurs à risques ont validé le e-learning en 2022 et 2023*

**54%**  
*des nouveaux collaborateurs, hors typologie à risques, ont validé le e-learning en 2023*

### L'indice de qualité de vie et sécurité

Notre utilité territoriale s'étend à nos partenaires, avec la prise en compte des conditions de vie des compagnons qui évoluent sur nos chantiers. Bien que ces derniers ne fassent pas partie des effectifs REALITES, nous déployons des outils et solutions qui permettent de garantir de meilleures conditions de travail au quotidien. Nous nous engageons ainsi à suivre un indice de qualité de vie et sécurité sur l'ensemble de nos chantiers.

### L'indice de qualité de vie et sécurité est la résultante de trois indicateurs :

- % de respect de la charte Nos Chantiers Engagés : résultat de la moyenne des deux audits qui seront réalisés sur chaque chantier
- % de satisfaction des compagnons : taux de satisfaction global remonté par l'enquête de satisfaction compagnons
- Données CSPS : exploitation des données remontées par les Coordinateurs Santé et Protection de la Santé, notamment au travers du registre-journal (livre de bord du coordinateur, renseigné à chaque visite de chantier).

**Les premiers résultats seront disponibles début 2025 et couvriront l'année 2024.**

### Notre démarche compliance

✓ Objectif 2023 - partiellement atteint

#### AVIS DU COMITÉ

**Le comité de mission considère cet objectif comme partiellement atteint.** Le dispositif compliance mis en place est complet et satisfaisant, et le e-learning a été déployé à l'ensemble des collaborateurs REALITES.

Cependant, le taux de validation du e-learning par les collaborateurs à risques est de 79% - taux insuffisant pour les membres du comité. Le comité insiste sur l'importance de déployer des dispositifs de sensibilisation et formation pour les personnalités les plus à risques.



### REALITES s'engage pour la qualité de vie au travail de son capital humain

**Mesurer la satisfaction des collaborateurs tous les ans grâce à une enquête interne, élaborer un plan d'actions et suivre les axes d'amélioration annuels**

✓ Objectif validé en 2022 et 2023

Le Capital Humain demeure le socle de nos succès chez REALITES. Face aux évolutions du monde professionnel, la qualité de vie au travail, la culture d'entreprise et l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle sont aujourd'hui des éléments essentiels pour l'épanouissement de nos collaborateurs.



Ainsi, la Direction du Capital Humain s'engage à mesurer chaque année la satisfaction des collaborateurs. **Les résultats du baromètre 2022** reflète cette démarche proactive, offrant des chiffres clés sur le ressenti de nos équipes :

**77%**  
de taux de participation  
(+13 points vs. 2021)

**89%**  
de collaborateurs du Groupe  
ayant répondu à l'enquête  
se disent fiers de travailler  
pour REALITES

**82%**  
des collaborateurs ayant  
répondu à l'enquête  
recommanderaient le Groupe  
REALITES à leur entourage

Cette évaluation régulière démontre notre engagement envers le bien-être de nos collaborateurs et renforce notre capacité à créer un environnement propice à leur épanouissement individuel et collectif. Pour l'année 2023, ce sont les résultats de l'enquête Choose My Company qui ont été exploités, considérant que les questions posées couvraient la quasi-totalité des questions du baromètre interne.

Retrouvez les résultats page 39.



**100 % des BU / directions font une people review et mettent en place des dispositifs de suivi de ces talents**

✓ Objectif validé en 2023

La mise en place de la people review au sein de notre groupe REALITES répond à notre engagement envers le développement professionnel de nos collaborateurs. Elle permet d'avoir une vision globale et harmonisée des talents, d'identifier les talents individuels à travers leur performance et leur potentiel de manière à dégager des trajectoires intéressantes pour leur développement et l'accroissement des compétences de l'entreprise.

Il renforce la transparence, l'équité et la pertinence des décisions liées à la gestion des ressources humaines, tout en permettant à notre équipe du Capital Humain de travailler en collaboration étroite avec chaque direction pour conseiller et accompagner les collaborateurs tout au long de leur parcours professionnel.

La people review permet de :

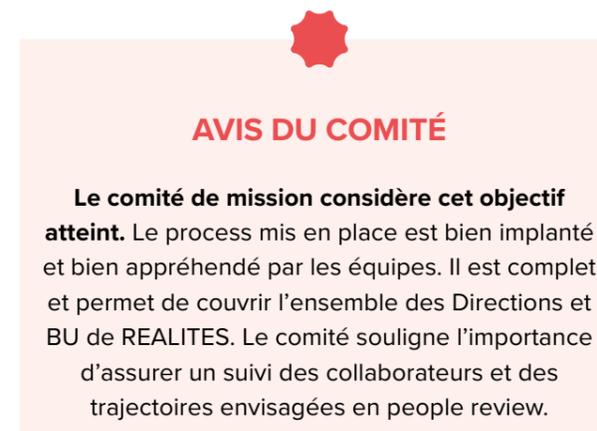
- Définir des plans de développement de carrières personnalisés ;
- Ajuster le plan de formation ;
- Identifier des successeurs potentiels / mobilités internes

Cet outil est renseigné par les managers et Directeurs, en collaboration avec la Direction du Capital Humain, et couvre l'ensemble des Directions REALITES. Ainsi, en 2023, 100% des BU et Directions ont fait l'objet d'une people review.

Suite à cette analyse, des plans d'actions sont définis pour accompagner les trajectoires collaborateurs.

Quelques actions phares déployées en 2023 :

- Formation management
- Formation gestion de temps et organisation
- Entretiens semestriels
- Coaching et 360



#### AVIS DU COMITÉ

**Le comité de mission considère cet objectif atteint.** Le process mis en place est bien implanté et bien appréhendé par les équipes. Il est complet et permet de couvrir l'ensemble des Directions et BU de REALITES. Le comité souligne l'importance d'assurer un suivi des collaborateurs et des trajectoires envisagées en people review.



## 05 Agir en tant qu'entreprise responsable

### Viser une certification externe des conditions de travail pour l'Unité Economique & Sociale

✓ Objectif validé en 2023

#### AVIS DU COMITÉ

Le comité de mission considère cet objectif comme atteint. La certification a été obtenue en juin 2023 et les résultats sont jugés satisfaisants, de même que l'analyse des résultats et les plans d'actions réalisés à leur suite.

## HappyIndex®AtWork Choose My Company

C'est le label HappyIndex®AtWork, développé par l'organisme Choose My Company, expert indépendant de programmes de certification qui a été identifié. Ce label a pour objectif de valoriser les entreprises dans lesquelles les collaborateurs se sentent épanouis.

Un questionnaire anonyme a été transmis en mars 2023 à l'ensemble des collaborateurs et est venu challenger plusieurs thématiques : développement professionnel, environnement de travail, raison d'être, management, reconnaissance et RSE.



En 2023, notre groupe a lancé une démarche de certification externe des conditions de travail, soulignant notre engagement envers la qualité du "travailler ensemble". Les objectifs principaux :

- Obtenir une **certification délivrée** par un organisme indépendant, attestant de la qualité de vie au travail au sein de notre entreprise
- **Valoriser nos atouts marque employeur** en partageant de manière transparente l'expérience collaborateur réellement vécue auprès des candidats
- **Suivre et améliorer la satisfaction** des collaborateurs démontrant notre culture d'amélioration continue et notre engagement envers un environnement professionnel épanouissant pour tous.

**REALITES est sur la 3<sup>e</sup> marche du podium des entreprises\* certifiées HappyAtWork 2023** où les salariés sont les plus engagés, motivés et épanouis.

De très bons résultats pour une 1<sup>ère</sup> année de labellisation :

#### AVIS DES SALARIÉS

# 4,29/5

Taux de participation : **66.5%**

Taux de recommandation : **77.5%**

recommandent REALITES à leur entourage

299 avis

La preuve de ce que nous avançons

Le label

**HappyIndex®AtWork**

### Ce sont les collaborateurs qui le disent...

- « La variété des missions, le dynamisme, on ne s'ennuie jamais ! »
- « L'innovation et le fait de ne jamais rester sur ces acquis et de progresser chaque jour »
- « La possibilité d'entreprendre et la confiance accordée »

### Les chiffres à retenir

- **84 %** des collaborateurs affirment être en phase avec la raison d'être du Groupe
- **80,5 %** pensent que REALITES intègre suffisamment les enjeux environnementaux actuels
- **86,9 %** voient l'utilité et l'impact de leur travail au quotidien
- **85%** des collaborateurs apprécient la qualité des relations humaines au sein du Groupe (esprit d'équipe, accessibilité, collaboration...)
- **76,5 %** se sentent reconnus et encouragés dans leurs efforts

# 06 Regard sur nos actions RSE

## Une année 2023 marquée par de profondes transformations...

L'année 2023 a été caractérisée par une crise immobilière et financière, imposant ainsi un changement de paradigme significatif dans notre secteur d'activité. Face à cette réalité, **le Groupe a entrepris des actions visant à rationaliser nos opérations immobilières, réviser nos méthodes de travail, et réorganiser nos équipes internes.** Ces efforts ont été conduits sur l'ensemble des pôles et Directions, avec le soutien et l'accompagnement étroit de la Direction du Capital Humain.

En 2023, la démarche du Groupe s'est concentrée sur l'accompagnement au changement des collaborateurs. Les enjeux, non plus centrés sur la croissance, ont été recentrés sur l'engagement et la fidélisation de nos équipes. Pour atteindre ces objectifs, diverses initiatives ont été déployées tout au long de l'année :

- Mise en place d'échanges réguliers avec la Direction Générale, favorisant le dialogue sur la trajectoire du Groupe et nos enjeux à venir
- Animation de notre communauté des ambassadeurs, visant à s'appuyer sur nos relais internes pour la diffusion de nos actualités et pour renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe
- Organisation de challenge inter-agences, pour stimuler l'esprit d'équipe : avec par exemple, le challenge "le bon geste" pour inviter nos équipes à effectuer des écogestes au quotidien.

*... qui a été porteuse de beaux projets et de résultats notables.*



## Création d'un centre de formation interne : SWAX formation

**SWAX**  
FORMATION

Dans le cadre de notre engagement envers le développement des compétences des collaborateurs, la formation occupe une place centrale. Cette année, nous avons atteint une étape significative avec la création de SWAX Formation en juillet 2023, une filiale exclusivement dédiée à la formation.

Cette initiative vise à maximiser l'impact des formations en les adaptant précisément aux réalités du terrain. La Direction du Capital Humain joue un rôle de prescripteur en fournissant les orientations stratégiques pour les formations collectives en début d'année. Ces orientations sont essentielles pour assurer la continuité de la performance du groupe, étant étroitement liées à l'évolution du marché, des métiers et de l'environnement technologique.

La filiale propose **des modules sur mesure**, s'appuyant sur des cahiers des charges coconstruits avec un référent métier, pour répondre au plus près à la demande des équipes.

**Plusieurs formations ont été développées en 2023 au sein de l'organisme :**

- "Parler en public"
- "Devenir un manager opérationnel"
- "Gestion de temps et organisation"

### Chiffres clés :

Formation de  
**228**  
collaborateurs REALITES

Environ  
**2817**  
heures de formation dispensées

### Un excellent score pour notre indice égalité femme/homme

L'indice égalité femme/homme du Groupe en 2023 (périmètre UES) atteint **un excellent score de 90/100**. Nous sommes résolus à maintenir cette dynamique positive en poursuivons nos efforts sur plusieurs axes :

- Continuer nos actions visant à homogénéiser les situations professionnelles par métier, en examinant attentivement les circonstances de chaque salarié afin d'apporter les ajustements nécessaires de classifications.
- Renforcer notre suivi des situations professionnelles des femmes pendant et après leur congé maternité, en maintenant notre politique actuelle et en organisant des entretiens systématiques de retour en entreprise.
- Être engagé dans la promotion de la parité au sein des fonctions Cadres et Non Cadres.
- Intensifier nos efforts pour accroître la représentation des femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations, en favorisant leur recrutement et leur mobilité au sein des fonctions dirigeantes.



### Une année récompensée par des clients satisfaits

L'expérience client de REALITES est évaluée en continu, pour garantir la qualité de nos programmes et de la relation client. Ces évaluations ont fait remonter pour 2023 de très bons résultats avec :

- **85% de clients satisfaits**
- **NPS à +15 points** : cet indicateur permet de mesurer l'engagement des clients vis-à-vis de l'entreprise et leur tendance de recommandation

Les plans d'actions mis en place pour améliorer la satisfaction client portent leur fruit, en voici quelques actions phares :

- Espace client MYREALITES pour suivre les étapes de construction de son bien, communiquer avec ses interlocuteurs et retrouver ses documents utiles
- Accompagnement personnalisé du client avec un(e) chargé(e) de clientèle dédié(e)
- Des catalogues de choix et d'options de personnalisation variés
- Organisation d'un accueil spécifique en livraison avec remise d'un kit cadeau



### Une politique handicap engagée

Notre Groupe s'engage à favoriser la diversité de nos talents à travers une politique RH axée sur l'intégration des personnes en situation de handicap. En février 2022, nous l'avons concrétisée en signant une convention de partenariat avec l'AGEFIPH (Association pour la Gestion du Fonds pour l'Insertion professionnelle des Personnes Handicapées). Cette convention a pour objectif de contractualiser nos engagements 2022-2023 en matière de handicap en entreprise, en mettant en correspondance un plan d'actions concret et les budgets associés.

En 2023, plusieurs actions ont été déployées :

- **Diffusion de billets d'information** dédiés au handicap. Abordant diverses thématiques, ces billets ont permis de sensibiliser nos collaborateurs à des préjugés courants :
  - "Il n'est pas handicapé, il n'a pas de fauteuil roulant" met en lumière que 80% des handicaps sont invisibles, et encourage une meilleure compréhension grâce au **Serious Game "Handipoursuite" mis en place en interne**.
  - "Déclarer mon handicap, c'est une perte de temps !" aborde les outils pédagogiques à disposition des collaborateurs tels que le site "Mon parcours handicap" et un flyer informatif sur ce qu'est une RQTH et comment la déclarer au sein de REALITES.
  - "Il est handicapé, il ne peut rien accomplir !" partage le témoignage inspirant de Théo CURIN, un nageur français handisport.
  - "Ma RQTH, un frein à mon recrutement" traite d'une vidéo témoignage de collaboratrices en situation de handicap au sein du Groupe, accompagnées des explications de nos référents handicap internes sur leur rôle.
- **Organisation du Duo Day** en novembre avec l'accueil, pendant une journée, d'une personne en situation de handicap au sein de nos équipes
- **Une formation des acteurs opérationnels de la DCH (Direction Capital Humain)** en décembre 2023 portant sur la thématique « **Agir pour l'emploi des personnes en situation de handicap** » permettant de mieux maîtriser les concepts autour du handicap, d'inclure les spécificités du handicap dans l'ensemble des process RH et d'identifier les actions possibles pour développer l'emploi des personnes en situation de handicap.

### Zoom sur les Neptunes de Nantes dans la continuité de notre mission...



#### Neptunes de Nantes, structure à mission et engagée

Officiellement entreprise à mission, les enjeux sociaux et sociétaux sont au cœur du développement des Neptunes de Nantes (filiale du Groupe REALITES) : promouvoir l'égalité des chances, accompagner les femmes sportives dans toutes les étapes de leurs parcours de vie, renforcer la proximité avec les clubs amateurs, créer les synergies autour d'un dispositif RSE avec les acteurs économiques. Les Neptunes de Nantes ont rendu public [leur premier rapport de missions à l'été 2023 !](#)

### Les faits marquants 2023

#### L'installation du comité de mission :

Composé de 5 membres, il suit l'exécution de la mission à partir des premiers projets mis en place. La richesse et la diversité de leur profil permettent d'avoir une expertise appuyée sur chaque thématique : l'éducation populaire, la formation, le handicap, l'environnement, la place de la femme dans le sport et la société qui conjuguent la feuille de route dès cette année.

#### Des résultats performants :

Sur cette première saison fusionnée, Handball-Volley-Ball, les 2 équipes se sont hissées à la 3ème place du championnat de France. Une réussite majeure d'autant que figurent 4 joueuses professionnelles issues du centre de formation des Neptunes de Nantes Handball et plus de la moitié des volleyeuses étaient françaises.



#### Des équipements et accompagnements à la hauteur de leurs ambitions :

Le pôle technique est robuste, étayé, et bénéficie de l'expérience d'entraîneurs et préparateurs physiques aguerris. L'antre des Neptunes, l'espace Mangin Beaulieu est équipé d'un cryobain, d'une salle de musculation, d'un système vidéo d'analyse de jeu. Le club investit pour un équipement et un encadrement à la hauteur de ses ambitions. Côté santé, l'équipe médicale intervient sur le physique et sur le mental : préparation physique, suivi psychologique, sommeil, diététique, gynécologie, les Neptunes sont entièrement accompagnées. Cette structuration est adaptée pour l'équipe professionnelle ainsi que pour les jeunes joueuses du Centre de Formation.



# 07 Annexes

## 07 Annexes

### Rapport de l'OTI



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

**Annexe 1** - Rapport de l'OTI (p. 194)

**Annexe 2** - Principaux indicateurs 2023 (p. 207)

**Annexe 3** - Correspondance DPEF (p. 217)

**Annexe 4** - Tableau des périmètres 2023 (p. 219)

**Annexe 5** - Note méthodologique (p. 221)

**Annexe 6** - Principaux risques identifiés (p. 228)

## Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2023

Réalités S.A.

Siège social : 1, impasse Claude Nougaro, 44800 Saint-Herblain

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

## Rapport de l'OTI



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

## Réalités S.A.

Siège social : 1, impasse Claude Nougaro, 44800 Saint-Herblain

**Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière**

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société (ci-après « entité ») désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1884<sup>1</sup>, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du Groupe en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

**Conclusion**

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

**Préparation de la déclaration de performance extra-financière**

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration (ou disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité).

<sup>1</sup> Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1884, portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



**Limites inhérentes à la préparation des Informations**

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

**Responsabilité de l'entité**

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le Conseil d'administration.

**Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

**Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes, intervention de l'OTI – Déclaration de performance extra-financière*, tenant lieu de programme de vérification, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

**Réalités S.A.**

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière  
Exercice clos le 31 décembre 2023



### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de trois semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale, et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Nos travaux ont été menés au siège de l'entité consolidante.

### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière  
Exercice clos le 31 décembre 2023

4



- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du code de commerce avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au siège de l'entité et couvrent l'ensemble des données consolidées ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris la Défense, le 29 mars 2024

KPMG S.A.

Karine Dupré  
Associée

Raffaele Gambino  
Expert ESG

### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière  
Exercice clos le 31 décembre 2023

5

## Rapport de l'OTI



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

# Réalités S.A.

**Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux**

Exercice clos le 31 décembre 2023

Réalités S.A.

Siège social : 1 impasse Claude Nougaro, 44800 Saint-Herblain

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

### Réalités S.A.

Siège social : 1 impasse Claude Nougaro, 44800 Saint-Herblain

**Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux**

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société (ci-après « entité »), désigné comme organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1884<sup>1</sup>, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux que votre entité s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission telles que présentées dans les rapports du comité de mission et relatives à la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2023, joints aux rapports de gestion en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce.

### Conclusion

Nos travaux nous ont permis de vérifier l'atteinte des objectifs 2023 sauf pour un objectif opérationnel inclus dans l'objectif statutaire « *Entretenir des relations partenariales, équilibrées et éthiques avec nos parties prenantes* ». La société Réalités S.A. n'a pas atteint la trajectoire fixée concernant l'objectif opérationnel suivant : « *les salariés à risques sont formés au dispositif anti-corruption et ses sanctions* » (résultat atteint de 79% en 2023 par rapport à un objectif implicitement fixé à 100% et jugé insuffisant par le comité de mission dans son rapport).

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », des éléments que nous avons collectés, et compte tenu de ce qui précède, nous constatons que, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- l'entité n'a pas atteint un des objectifs opérationnels qu'elle a définis pour l'objectif social et environnemental « *Entretenir des relations partenariales, équilibrées et éthiques avec nos parties prenantes* » retenu en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrit dans ses statuts, et que
- par conséquent, la société Réalités S.A. ne respecte pas l'objectif social et environnemental mentionné ci-dessus qu'elle s'est donné pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux.

<sup>1</sup> Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1884, portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



Par ailleurs, le rapport du comité de mission ne précise pas les raisons pour lesquelles cet objectif n'a pas été atteint.

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- le fait que l'entité ait atteint les objectifs opérationnels qu'elle a définis pour chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux et que
- par conséquent, la société Réalités S.A. respecte chacun des autres objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est donné pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux.

#### Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous formulons les commentaires suivants :

- Le non-respect de l'objectif social et environnemental « *Entretenir des relations partenariales, équilibrées et éthiques avec nos parties prenantes* » est lié à l'atteinte partielle de l'objectif opérationnel « *100 % des collaborateurs du Groupe signent un engagement et les salariés à risques sont formés au dispositif anti-corruption et ses sanctions* » concernant la formation des salariés à risque, en raison d'un manque de suivi de la progression des formations au dispositif anti-corruption et ses sanctions ;
- De manière globale, nous soulignons l'importance pour Réalités de poursuivre les efforts engagés pour pérenniser la démarche.

#### Préparation des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux doivent être lues et comprises en se référant aux procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans les rapports du comité de mission (ou disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité).

#### Limites inhérentes à la préparation des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux

Les informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations présentées sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

#### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux  
Exercice clos le 31 décembre 2023

3



#### Responsabilité de l'entité

Il appartient à l'entité :

- de constituer un comité de mission chargé d'établir annuellement un rapport en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce ;
- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel de l'entité ;
- de concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne sur les informations pertinentes pour la préparation du rapport du comité de mission ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultant d'erreurs ;
- d'établir les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux conformément au Référentiel et mises à disposition du comité de mission.

Il appartient au comité de mission d'établir ses rapports en s'appuyant sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux transmises par l'entité et en procédant à toute vérification qu'il juge opportune.

Ces rapports sont joints aux rapports de gestion du Conseil d'administration.

#### Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

En application des dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce, il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur le respect par l'entité des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

#### Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes, intervention de l'OTI – Sociétés à mission*, tenant lieu de programme de vérification, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

#### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux  
Exercice clos le 31 décembre 2023

4



### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre janvier 2024 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de trois semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons notamment mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des informations historiques liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux.

### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les informations relatives à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux que l'entité se donne pour mission de poursuivre sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée.

Nous avons pris connaissance des activités de l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission, de la formulation de sa raison d'être ainsi que ses enjeux sociaux et environnementaux.

Nos travaux ont porté sur :

- d'une part, la cohérence des objectifs sociaux et environnementaux retenus en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrits dans ses statuts, de la raison d'être de l'entité précisés dans ses statuts (ci-après « raison d'être ») et de son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux ;
- d'autre part, l'exécution de ces objectifs.

Concernant la cohérence des objectifs, de la raison d'être et de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux :

- Nous avons conduit des entretiens destinés à apprécier l'engagement de la direction et des membres de la gouvernance au regard des attentes des principales parties prenantes internes ou externes concernées par l'activité de l'entité.
- Nous avons apprécié les processus mis en place pour structurer et formaliser cette démarche en nous appuyant sur :

#### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux  
Exercice clos le 31 décembre 2023

5



- les informations disponibles dans l'entité (par exemple, procès-verbaux des réunions du conseil, échanges avec le comité social et économique, comptes rendus ou support des réunions avec des parties prenantes internes ou externes, analyses des risques) ;
- la feuille de route de société à mission et les derniers rapports du comité de mission établis depuis la dernière vérification ;
- le cas échéant, ses publications (par exemple, plaquette commerciale, rapport de gestion, rapport intégré, Déclaration de performance extra-financière, sur le site internet).
- Nous avons ainsi apprécié, compte tenu de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux, la cohérence entre :
  - les informations collectées ;
  - la raison d'être et
  - les objectifs sociaux et environnementaux formulés dans les statuts.

Concernant l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous nous sommes enquis de l'existence d'objectifs opérationnels et d'indicateurs clés de suivi et de mesure de leur atteinte par l'entité à la fin de la période couverte par la vérification pour chaque objectif social et environnemental, et nous avons vérifié si les objectifs opérationnels ont été atteints au regard des trajectoires définies par l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Pour ce faire, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- nous avons pris connaissance des documents établis par l'entité pour rendre compte de l'exercice de sa mission, notamment les dispositions précisant les objectifs opérationnels et les modalités de suivi qui y sont associées, ainsi que les rapports du comité de mission ;
- nous nous sommes enquis de l'appréciation de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux auprès du comité de mission et avons corroboré l'information collectée avec la perception qu'ont les parties prenantes des effets et impacts de l'entité. Par ailleurs, nous avons revu l'analyse présentée dans les rapports du comité de mission, les résultats atteints à échéance des objectifs opérationnels en regard de leurs trajectoires définies, pour permettre d'apprécier le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- nous nous sommes enquis auprès de la direction générale de l'entité des moyens financiers et non financiers mis en œuvre pour le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- nous avons vérifié la présence dans les rapports du comité de mission d'indicateurs cohérents avec les objectifs opérationnels et aptes à démontrer le positionnement des objectifs opérationnels sur leurs trajectoires définies ;
- nous avons apprécié l'adéquation des moyens mis en œuvre visant au respect des objectifs opérationnels par rapport à leurs trajectoires, au regard de l'évolution des affaires sur la période ;
- nous avons vérifié la sincérité de l'ensemble de ces indicateurs, et notamment, nous avons :
  - apprécié le caractère approprié du Référentiel de l'entité au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
  - vérifié que les indicateurs couvrent l'ensemble du périmètre concerné par la qualité de société à mission ;

#### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux  
Exercice clos le 31 décembre 2023

6

### Rapport de l'OTI



- pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité et apprécié le processus de collecte visant à la sincérité de ces indicateurs ;
- mis en œuvre des contrôles et des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
- mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres méthodes de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés par des vérifications au siège de l'entité et couvrent 100% des données utilisées pour le calcul des indicateurs ;
- apprécié la cohérence d'ensemble du rapport du comité de mission au regard de notre connaissance de l'entité et du périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris la Défense, le 3 avril 2024

KPMG S.A.

Karine Dupré  
Associée

Raffaele Gambino  
Expert ESG

**Réalités S.A.**

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux  
Exercice clos le 31 décembre 2023

7

## Principaux indicateurs 2023



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

## Réalités S.A.

Siège social : 1, impasse Claude Nougaro, 44800 Saint-Herblain

**Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière**

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société (ci-après « entité ») désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1884<sup>1</sup>, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du Groupe en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

**Conclusion**

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

**Préparation de la déclaration de performance extra-financière**

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration (ou disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité).

<sup>1</sup> Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1884, portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



**Limites inhérentes à la préparation des Informations**

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

**Responsabilité de l'entité**

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le Conseil d'administration.

**Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

**Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes, intervention de l'OTI – Déclaration de performance extra-financière*, tenant lieu de programme de vérification, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

**Réalités S.A.**

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière  
Exercice clos le 31 décembre 2023

## Principaux indicateurs 2023



### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de trois semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale, et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Nos travaux ont été menés au siège de l'entité consolidante.

### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière  
Exercice clos le 31 décembre 2023

4



- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du code de commerce avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au siège de l'entité et couvrent l'ensemble des données consolidées ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris la Défense, le 29 mars 2024

KPMG S.A.

Karine Dupré  
Associée

Raffaele Gambino  
Expert ESG

### Réalités S.A.

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière  
Exercice clos le 31 décembre 2023

5

Principaux indicateurs 2023

	UNITÉ	2023	2022	VARIATION	DANS LE RAPPORT
<b>DEMARCHE D'IMPACT SOCIETAL</b>					
<b>Gouvernance RSE</b>					
Taille de l'équipe RSE	Nbr	2	3	-33%	-
<b>TERRITOIRES</b>					
<b>Dialogue avec les parties prenantes</b>					
% des projets de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'un dispositif de concertation validé en Comité d'Engagement	% du CA développé	100	100	-	Page 16
% des projets déployant des actions de dialogue et/ou de concertation	% du CA développé	43	/	-	-
<b>Besoin des territoires et des habitants</b>					
% de projets répondant à un besoin en tension, rapprochant les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développant l'attractivité du territoire (économique, sport, loisirs ou culture)	% du CA développé	100	100	-	Page 16
% des projets développés répondant à l'index d'utilité territoriale du Groupe	% du CA développé	61,9	75	-17 pt	Page 18
<b>Redistribution et investissements à impact</b>					
Montant alloué au mécénat et au sponsoring	jours-homme	1,1	0,9	+25%	-
<b>ENVIRONNEMENT</b>					
<b>Innovation durable</b>					
Investissements dans la construction durable	M€	16,5	6,8	+143%	-
<b>Politique environnementale</b>					
Formalisation d'une politique environnementale	O/N	OUI	OUI	-	Page 20-31
<b>Empreinte carbone</b>					
<i>Bilan carbone par activité</i>					
Maîtrise d'ouvrage	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	104088	111157	- 6%	Page 25
Vie au bureau		3991,3	5206	-23%	
Exploitation		6091	4912	+24%	
<i>Bilan carbone par scope</i>					
Scope 1	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	1106,6	1323	- 16%	Page 25
Scope 2		119	346	-66%	
Scope 3		112946	119605	-6%	
<i>Tonnes de CO<sub>2</sub>eq préfinancées pour la compensation</i>					
Tonnes séquestrées (Compagnie des Amandes)	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	78000	/	-	Page 25
Tonnes évitées (BURN Manufacturing)	1071421	/	-		
<i>Nombre de véhicules par typologie</i>					
Hybrides	Nbr	251	133	+89%	-
Thermiques		238	183	+30%	
Électriques		2	3	-33%	
<i>Consommation de carburant</i>					
Essence	Litres	306203	181397	+69%	-
Diesel		35398	61164	-42%	

<i>Consommation d'électricité</i>					
UES	MWh	828	978	-15%	-
International		24	36	-34%	
Usage et Sport		1207	3451	-33%	
<i>Consommation d'électricité d'origine renouvelable</i>					
UES	MWh	63	91	-31%	-
International		0	0	-	
Usage et Sport		11	0	-	
<i>Consommation de gaz naturel</i>					
UES	MWh	68	58	+17 pt	-
International		0	0	-	
Usage et Sport		1602	628	+155%	
<i>Consommation réseaux de chaleur</i>					
UES	MWh	0	/	-	-
International		0	/	-	
Usage et Sport		494	/	-	
<b>Adaptation au changement climatique</b>					
% des projets ouvrage visant une performance thermique supérieure au seuil RE2020	% du CA développé	32%	/	-	-
% des projets ouvrage développés visant une certification environnementale globale	% du CA développé	15%	/	-	-
<b>% du CA éligible à la taxonomie européenne</b>					
Critère « atténuation du changement climatique »	% du CA IFRS	91	91	-	-
Critère « adaptation au changement climatique »		94	94	-	-
<b>Artificialisation et biodiversité</b>					
% de projets intégrant une démarche de réhabilitation de friche (industrielle ou urbaine)	% du CA développé	45,7	/	-	Page 29
% de projets intégrant une démarche vertueuse de réduction de l'artificialisation (réhabilitation, surélévation, desimpermeabilisation de sols...)	% du CA développé	34,2	/	-	-
% de projet visant le référentiel biodiversité REA-LITES	% du CA développé	38,3	/	-	Page 28
% de projets ouvrage développés visant une certification biodiversité	% du CA développé	17,6	11	+6,6 pt	-
<b>Matériaux et modes de construction</b>					
% des projets ouvrage développés avec une part de matériaux responsables	% du CA développé	47	68	-21 pt	Page 30
Avec une part minoritaire de matériaux responsables		33,8	47	-13 pt	
Avec une part significative de matériaux responsables		13,2	21	-7 pt	
<i>Consommation d'eau</i>					

Principaux indicateurs 2023

UES		5197	625	+732%	
MAYERS Industrie	m³	721	7127	-90%	
USAGES		21940	111 753	-80%	
International		59	551	-89%	
<b>PARTENARIATS</b>					
<b>Ethique</b>					
% de collaborateurs ayant signé un engagement anti-corrupcion	%	100	/	-	Page 34-35
% des collaborateurs à risques ayant été sensibilisés aux risques de corruption	%	79	/	-	
<b>Gouvernance responsable et gestion des risques</b>					
Nombre de réunions du conseil	Nbr	9	12	-25%	
Taux de présence (moyenne) des administrateurs du conseil	%	94,27	98	- 4 pt	
Nombre de membres du conseil d'administration	Nbr	12	12	-	
<i>Dont administrateurs</i>	Nbr	12	11	+9%	
<i>Dont censeurs</i>	Nbr	0	0	-	
<i>Dont représentants des collaborateurs</i>	Nbr	2	1	+ 100%	
Nombre d'administrateurs indépendants	Nbr	3	3	+0%	
Nombre de comités dépendant du conseil d'administration	%	3	3	0 pt	
<b>Gestion des risques informatiques</b>					
Présentation des risques informatiques aux instances de gouvernance au moins une fois par an	O/N	OUI	OUI	-	
Existence de tests d'intrusion des systèmes IT	O/N	OUI	OUI	-	
Existence d'un campagne de sensibilisation pour la cybersécurité	O/N	OUI	OUI	-	
<b>CLIENTS</b>					
Existence d'un système de management de la qualité	O/N	OUI	OUI	-	
<b>Satisfaction client</b>					
<b>Taux de satisfaction</b>					
OUVRAGE – Résidences classiques		85	87	-2 pt	Page 42
USAGE - MIDI ET DEMI	%	70,8	/		
USAGE - VISTA		71,5	/		
NEPTUNES DE NANTES		88,5	/		
<b>Taux de recommandation</b>					
OUVRAGE – Résidences classiques	NPS	15	20	- 25%	Page 42
USAGE - MIDI ET DEMI	%	70,8	/		
USAGE - VISTA	NPS	-10	/		
NEPTUNES DE NANTES	%	64,3	/		
<b>Qualité de vie des habitants</b>					
% des projets développés répondent à au moins 50 % du référentiel qualité de vie du groupe	% du CA développé	77,9	83	-5 pt	Page 19
<b>Rapport qualité / prix</b>					
% des logements proposés avec un prix abordable (inférieur à celui du marché)	% du CA développé	50,7	32	+18 pt	

<b>COLLABORATEURS</b>					
Existence d'un-e directeur-riche des ressources humaines	O/N	OUI	OUI	-	-
Effectif total	Nbr	856	929	- 8%	Page 7
Effectif moyen	ETP	860,34	869	- 1%	
<b>Répartition (en ETP)</b>					
Part des CDI	%	82,4	93	-11 pt	
Part des CDD	%	4,98	4	+1 pt	
Effectifs mandataires	ETP	21	20	+3%	
Part des cadres	%	58,2	56	+2 pt	
Part des non-cadres	%	41,8	44	-2 pt	
Part des femmes	%	51,6	55	-3 pt	
Part des temps plein	%	91,9	92	-	
Part des temps partiel	%	8,1	8	-	
<b>Répartition des effectifs par tranche d'âge</b>					
Inférieur à 24 ans	ETP	42	41,2	+2%	
Entre 24 et 50 ans	ETP	688,4	750,7	- 8%	
Supérieur à 50 ans	ETP	90,9	104,5	- 13%	
<b>Répartition des effectifs par zone géographique</b>					
<b>Effectif à l'international</b>					
Maroc	Nbr	30	25	+20%	
<b>Effectif basé en France</b>					
Dans la région Île-de-France	ETP	86	56	+54%	
Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes		0	24	- 100%	
Dans la région Bourgogne-Franche-Comté		0	2	- 100%	
Dans la région Bretagne		146	159	- 8%	
Dans la région Centre-Val de Loire		21	27	- 22%	
Dans la région Hauts-de-France		12	11	+9%	
Dans la région Normandie		17	5	+240%	
Dans la région Nouvelle-Aquitaine		48	39	+23%	
Dans la région Pays de la Loire		494	573	- 14%	
Dans la région Grand Est		2	0	+100%	
Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	0	3	- 100%		
<b>Variation des effectifs</b>					
Nombre d'entrées en CDI	Nbr	382	347	+10%	
Nombre d'entrées en CDD	Nbr	89	242	- 63%	
Turnover CDI	%	52,2	40	12 pt	
<b>Taux de sortie par typologie</b>					

Principaux indicateurs 2023

Démission		21,76	42	-20 pt	
Fin de période d'essai par l'employeur		5,39	17	-12 pt	
Fin de période d'essai par le collaborateur		3,47	11	-8 pt	
Fin de CDD		7,77	0	+8 pt	
Fin de contrat de travail temporaire		13,4	0	+13 pt	
Fin de mandat	%	1,75	0	+2 pt	
Rupture conventionnelle		18,99	20	-1 pt	-
Licenciement		3,69	8	-4 pt	
Retraite		0,18	1	-1 pt	
Mobilité sortante		19,76	0	20 pt	
Rupture conventionnelle collective		3,51	0	4 pt	
Mise en place de restructurations ayant entraîné des licenciements économiques collectifs au cours de l'exercice	O/N	NON	NON	-	
<b>Développement des compétences</b>					
Communication sur les actions de gestion prévisionnelle des compétences	O/N	OUI	OUI	-	-
Nombre d'alternants	Effectif cumulé	85	130	-35%	Page 7
% d'alternants au sein du Groupe	%	9	14	-5 pt	
% des BU/ directions ayant effectué une revue des talents	%	100	46	+54 pt	Page 37
Nombre total d'heures de formation	Heures	7 371	8 778	-16%	-
Nombre d'heures moyen de formation par collaborateur	Heures	7,65	10,8	-26%	-
<b>% de la masse salariale dédiée à la formation</b>					
REALITES		0,7	/	-	
REALITES Maîtrise d'Ouvrage		0,5	/	-	
MAYERS holding		0,0	/	-	
MAYERS Ingenierie		0,5	/	-	
MAYERS Environnement		0,1	/	-	
MAYERS Industrie		4,0	0,0	+4 pt	-
REALITES MAROC		0,6	1,2	-1 pt	
MIDI ET DEMI		1,7	0,0	+2 pt	
NEPTUNES handball		0,4	1,8	-1 pt	
NEPTUNES Volleyball		0,0	/	-	
% des collaborateurs avec un entretien individuel annuel professionnel	%	63	55	+8 pt	
<b>Satisfaction collaborateurs</b>					
Réalisation d'enquêtes auprès des collaborateurs durant les trois dernières années	O/N	OUI	OUI	-	Page 36
% de participation à l'enquête de satisfaction	%	67	77	-11 pt	
% des collaborateurs qui affirment être en phase avec la raison d'être REALITES	%	84	/	-	Page 38 et 39
% des collaborateurs qui recommanderaient REALITES à leur entourage	%	78	82	-5 pt	-

<b>Egalité de traitement</b>					
<b>Index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes</b>					
UES	Note sur 100	90	75	+20%	Page 42
MIDI ET DEMI		90	93	-3%	-
Part des femmes au sein du Conseil d'Administration	%	42	42	+0 pt	Page 7
% des femmes parmi les cadres	%	45	46	-1 pt	
Ecart de rémunération Femmes-Hommes (UES REALITES)	%	4,22	4,09	+0 pt	-
Nombre de collaborateurs en situation de handicap	Nbr	14	33	-58%	
Taux de travailleurs en situation de handicap	%	2,20	4,07	-2 pt	
<b>Santé et sécurité</b>					
<b>Taux d'absentéisme</b>					
Maladies		2,5	3,6	-1 pt	
Accidents du travail	%	0,5	0,6	-	-
Accidents de trajet		0,04	0,02	+0,02 pt	
Absences injustifiées		0,54	0,47	+0,07 pt	
<b>Taux de fréquence des accidents</b>					
Accidents du travail	Nombre d'accidents par million d'heures travaillées	29,58	27,2	+9%	
Accidents de trajet		4,7	4,0	+17%	-
<b>Taux de gravité des accidents</b>					
Accidents du travail	Nombre de jours d'arrêt par millier d'heures travaillées	0,8	0,8	-	-
Accidents de trajet		0,06	0,04	+69%	-
<b>Dialogue social</b>					
Nombre de dossiers aux prud'hommes	Nbr	6	0	-	
Nombre d'accords collectifs signés dans l'année (UES REALITES)	Nbr	15	2	+650%	-
% de l'effectif couvert par les accords collectifs signés dans l'année	%	66	53	+13 pt	
<b>Reconnaissance</b>					
Part du capital détenue par les managers et les fondateurs	%	66	65	+1 pt	
Dont part détenue par les fondateurs	%	58	56	+2 pt	
Dont part détenue par les managers		8	9	-1 pt	-
Part des managers détenant du capital avec les fondateurs	%	49	21	+28 pt	

Tableau de correspondance avec les informations requises par le Décret n° 2017-1265 du 9 août 2017

THÈMES	UNITÉ
Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou de l'ensemble de sociétés	ANNEXE 6
Description des politiques appliquées par la société ou l'ensemble de sociétés	01 - Utiles, maintenant
Résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance	
<b>INFORMATIONS SOCIALES</b>	
<b>Emploi</b>	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	ANNEXE 2
Embauches et licenciements	
Rémunérations et leur évolution	
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	ANNEXE 2
Absentéisme	
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	ANNEXE 2
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	
<b>Relations sociales</b>	
Organisation du dialogue social	ANNEXE 2
Bilan des accords collectifs, notamment en matière de santé et de sécurité au travail	
<b>Formation</b>	
Politiques mises en oeuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement	06 - Nos ations RSE
Nombre total d'heures de formation	
<b>Egalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	06 - Nos ations RSE
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	
Politique de lutte contre les discriminations	
<b>INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	03 - Etre pionnier dans la décarbonation
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	
<b>Pollution</b>	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	03 - Etre pionnier dans la décarbonation
Prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses	

THÈMES	UNITÉ
<b>Économie circulaire</b>	
Prévention et gestion des déchets	04 - Améliorer notre impact sur l'environnement
Mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	
Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	
Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	
Consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	
Consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	03 - Etre pionnier dans la décarbonation
Utilisation des sols	
<b>Changement climatique</b>	
Postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit	03 - Etre pionnier dans la décarbonation
Mesures prises pour l'adaptation aux conséquences du changement climatique	
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen et long terme pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les moyens mis en oeuvre à cet effet	04 - Améliorer notre impact sur l'environnement
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou restaurer la biodiversité	04 - Améliorer notre impact sur l'environnement
<b>INFORMATIONS SOCIÉTALES</b>	
<b>Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>	
Impact de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement local	02 - Etre utiles aux territoires
Impact de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales	
Relations entretenues avec les parties prenantes de la société et les modalités du dialogue avec celles-ci	
Actions de partenariat ou de mécénat	
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	05 - Agir en tant qu'entreprise responsable
Prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	05 - Agir en tant qu'entreprise responsable
Prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	

Tableau des périmètres 2023

PÉRIMÈTRE DE REPORTING	2023	
	Indicateurs Entreprise à mission	Autres indicateurs (DPEF)
REALITES - Siège social*	x	x
<b>REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>		
REALITES Maîtrise d'ouvrage - Siège social*	x	x
<b>REALITES Maîtrise d'ouvrage - Agences en régions (France)</b>		
Nantes	x	x
Angers	x	x
Saint-Nazaire	x	x
Bordeaux	x	x
Biarritz	x	x
La Rochelle	x	x
Paris (Rue de Rennes)	x	x
Montrouge	x	x
Fontenay-sous-Bois	x	x
Saint-Ouen	x	x
Lille	x	x
Tours	x	x
Orléans	x	x
Rennes	x	x
Saint-Malo	x	x
Brest	x	x
Caen	x	x
<b>MAYERS</b>		
Mayers Holding		x
Mayers Ingénierie		x
Mayers Environnement		x
Mayers Industrie (La Janais)		x
<b>REALITES MAÎTRISE D'USAGE</b>		
<b>VISTA SANTE</b>		
VISTA SANTE HOLDING		x
VISTA - Centre Intrepide		x

PÉRIMÈTRE DE REPORTING	2023	
	Indicateurs Entreprise à mission	Autres indicateurs (DPEF)
VISTA - Centre Villenave d'Ornon		x
VISTA - Centre Poitiers		x
VISTA - Centre Equerdreville		x
<b>NEPTUNES DE NANTES</b>		
NEPTUNES HOLDING		x
NEPTUNES HANDBALL		x
NEPTUNES VOLLEYBALL		x
<b>INTERNATIONAL</b>		
REALITES MAROC		x
REALITES AFRIQUE		x
<b>VINDEMIA (Midi et Demi et ses restaurants)</b>		
VINDEMIA HOLDING		x
ITCE - BPCE (St-Herblain)		x
KERAN (Nantes)		x
POLE COIFFURE (St-Herblain)		x
AJC (Nantes)		x
URMA 44 (Ste-Luce-sur-Loire)		x
BTP CFA SH (St-Herblain)		x
BTP CFA SB (St-Brevin-les-Pins)		x
LIDL (Carquefou)		x
REALITES (St-Herblain)		x
MICROCHIP (Nantes)		x
AFPI (Bouguenais)		x
APLIX (Le Cellier)		x
CPAM (Nantes)		x
SAUNIER DUVAL (Nantes)		x
ERAM (St-Pierre-Montlimart)		x
VUITTON Beaulieu (Beaulieu sur Layon)		x
ITGA U (St-Gregoire)		x
TECHNICOLOR (Cesson-Seigné)		x

ATLANTIC (LA ROCHE SUR YON)	2023	
	Indicateurs Entreprise à mission	Autres indicateurs (DPEF)
VUITTON VENDEE 1 (Essarts en Bocage)		x
VUITTON VENDEE 2 (Essarts en Bocage)		x
VUITTON VENDEE 3 (La Merlatiere)		x
AFPI 85		x
DUBREUIL		x
VUITTON DUCEY 1		x
VUITTON DUCEY 2 (Juilley)		x
COMEDIE FRANCAISE (Juilley)		x
STEREDENN (Nantes)		x
EPONA (Saumur)		x
BDC (Trelaze)		x
KALON (Noyal Chatillon sur Seiche)		x
OLYMPE (Loudeac)		x
AVEL (Brest)		x
ODYSSEE (Cherbourg-en-Cotentin)		x
ALIENOR (Angers)		x
L'AUBRIERE (Villennes sur Seine)		x
BEATRIX (Laval)		x
LGV - La grand voile (Royan)		x
BDC (Trelaze)		x
KALON (Noyal Chatillon sur Seiche)		x
OLYMPE (Loudeac)		x
AVEL (Brest)		x
ODYSSEE (Cherbourg-en-Cotentin)		x
ALIENOR (Angers)		x
L'AUBRIERE (Villennes sur Seine)		x

ATLANTIC (LA ROCHE SUR YON)	2023	
	Indicateurs Entreprise à mission	Autres indicateurs (DPEF)
BEATRIX (Laval)		x
LGV - La grand voile (Royan)		x

## Note méthodologique

### Chiffre d'affaires développé :

Chiffre d'affaires des opérations passées en CEMO pour lesquelles une promesse d'acquisition foncière a été signée (ou un appel d'offre gagné) durant la période concernée. Nous reportons les données liées aux projets intégrés au CA DEV de l'année N-1.

### Investissements dans la construction durable :

Sommes immobilisées (prise de parts au capital, titres et comptes courants) au 31/12/N dans la construction durable (impact de la construction et des matériaux, impact carbone global et impact de l'utilisation du bâtiment) soit pour l'exercice 2023 les dépenses liées à MAYERS.

### Sommes allouées au mécénat et sponsoring :

Somme des montants alloués aux postes suivants :

- Fonds de dotation REALITES
- Chaire Audencia
- Neptunes
- Red Star
- Nantes Athletisme

### % des projets de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'un dispositif de concertation validé en ce ou qui sont précédés d'un dialogue avec les territoires pour les projets d'investissement :

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France.

**Définition:** Le suivi des dispositifs de concertation envisagés et éventuellement mis en place en amont et au cours des projets est réalisé à travers un outil dédié dans la caleulette d'utilité sociétale (CUS). Une « alerte concertation » est déclenchée si l'outil qui permet de formaliser le sujet de la concertation dans la CUS pour le Comité d'Engagement (CE) n'est pas rempli. Cet indicateur prend en compte la proportion de projets (en CA développé) ne déclenchant pas d'alerte concertation dans la CUS ouvrage 1 (passée en CE).

### % Des projets répondant à un besoin en tension, rapprochant les utilisateurs d'un service essentiel ou développant l'attractivité du territoire :

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Définition:** L'indicateur prend en compte la proportion de projets (en CA développé) n'ayant pas déclenché d'alerte dans la CUS 1 (en CE), i.e. ayant obtenu un score supérieur ou égal à 1 dans au moins un des trois critères « répond à un besoin en tension », « rapproche les utilisateurs d'un service essentiel » et « développe l'attractivité du territoire ».

### % des projets développés répondant à l'index d'utilité territoriale du groupe :

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

#### Définition:

L'indicateur prend en compte la proportion de projets (en CA développé) ayant rempli au moins un des trois critères suivants :

- Répondre à un besoin en tension (en évaluant la tension par rapport au besoin proposé) ;
- Répondre à des besoins essentiels (en évaluant si le projet rapproche les habitants d'un besoin essentiel tel que défini dans la pyramide de Maslow : logement, santé, alimentation, sécurité) ;
- Contribuer à l'attractivité du territoire (en évaluant si le projet répond à l'un des critères qui définit pour nous l'attractivité d'un territoire en plus des besoins essentiels : locaux tertiaires, d'équipements sportifs, de culture ou de loisirs ou les projets se situant dans des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

## BILAN CARBONE

Calculé selon deux grands postes :

### 1. Vie au bureau et exploitation

### 2. Maîtrise d'ouvrage

## 1. BILAN CARBONE - Vie au bureau et exploitation

**Périmètre :** REALITES hodling, VISTA, Midi&Demi, MAYERS, NEPTUNES et REALITES Maroc

#### Méthodologie:

En 2023, le bilan Carbone a été réalisé par Orki selon la méthodologie « BILAN GES » de l'ADEME.

Postes d'émission inclus :

**Scope 1 :** émissions de GES directement liées à l'activité (énergie, flotte véhicules, etc.)

**Scope 2 :** émissions indirectes liées à l'utilisation d'énergies (consommation de chaleur d'électricité, de froid, etc.)

**Scope 3 :** autres émissions indirectes liées à l'activité : achats, immobilisations, déplacements professionnels, déchets, etc.

La réglementation en lien avec la DPEF impose dorénavant aux entreprises de reporter sur les émissions liées au transport amont/aval de leur activité. Au vue de l'activité de REALITES, cet indicateur n'est pas pertinent car représente moins de 1% du Bilan Carbone total

## 2. BILAN CARBONE - Maîtrise d'ouvrage

#### Périmètre :

L'année N prend en compte les émissions carbone de tous les projets actifs à fin année N, selon l'état d'avancement des projets de l'année N, déduction faite des émissions de l'année N-1 (elles-mêmes actualisées selon leur état d'avancement réel en année N). Cette méthodologie permet une mise à jour annuelle selon l'état d'avancement réel des projets, suivie par le contrôle de gestion.

Notre outil de consolidation carbone étant dynamique, les données en phase CEMO peuvent évoluer d'une année N-1 à une année N, du fait d'intégration de nouvelles données sur les projets intégrés au reporting.

L'année 2020 exclut les projets développés par REALITES Afrique, qui sont inclus à partir de 2021. Depuis 2022, le bilan carbone des activités de maîtrise d'ouvrage est calculé selon la méthode RE2020, y compris 2020 et 2021. Nous mesurons les émissions liées à nos matériaux de construction du bâtiment et de la parcelle, aux chantiers et à l'énergie mais nous ne publions que les émissions dites « directes », dont nous sommes directement responsables c'est-à-dire toutes sauf les émissions d'énergie des utilisateurs sur 50 ans. Néanmoins, nous prenons en compte l'énergie dans notre trajectoire de réduction carbone.

Nos émissions liées aux matériaux de construction des bâtiments et de la parcelle ainsi que les chantiers sont donc calculées à partir de la surface habitable (pour les logements) ou de la surface utile (pour les autres actifs) multipliée par l'intensité carbone du contributeur IcConstruction (Ic Composant + Ic Chantier) additionné du contributeur Ic Parcelle des projets sur la base d'une ACV à 50 ans.

En cas d'évolutions des ratios de la caleulette carbone en cours d'année, c'est la dernière version de l'année N qui est prise en référence.

## Note méthodologique

### Trajectoire de réduction carbone :

**Périmètre :** Le périmètre de la trajectoire de réduction est distinct du périmètre des autres données environnementales du rapport. La trajectoire s'applique sur les projets développés sur l'année en cours et fixe pour toute leur durée de vie les objectifs de la trajectoire à atteindre. Ainsi, la trajectoire de réduction s'applique par Millésime, c'est-à-dire que le Millésime de l'année N correspond à l'ensemble des projets développés ayant fait l'objet d'un Comité d'Engagement Groupe ou région entre le 1<sup>er</sup> janvier N au 31 décembre N.

La trajectoire de la maîtrise d'ouvrage est une consolidation des trajectoires de nos actifs principaux à horizon 2022, 2025 et 2031, pour les projets à développer, avec un lissage pour les années intermédiaires.

En 2020, elles ont été élaborées à partir d'un outil de calcul produit par Carbone 4 qui s'appuie sur des profils carbone pour chaque actif, exprimé en intensité carbone (en kgCO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>SDP). A partir de 2022, les profils carbone ont été révisés selon la méthodologie de la RE2020 et a fait l'objet d'un avis critique de la part de Carbone 4.

Les profils carbone ont été définis selon les postes d'émissions principaux (systèmes énergétiques et constructifs). Les trajectoires sont donc une projection de la mobilisation de ces différents profils à 10 ans et permettent d'estimer les cibles d'intensité carbone globale (consommations énergétiques et matériaux de construction, parcelles et chantiers) basées sur ces ACV à 50 ans.

Les objectifs de réduction d'émissions sont calculés à partir du point de référence 2020, qui est le profil carbone de notre production la plus courante, à savoir :

- résidentiel collectif : construction béton et énergie au gaz ;
- tertiaire : construction béton et énergie électrique (pompe à chaleur) ;
- maisons : 70 % construction en maçonnerie et énergie au gaz, 30 % en construction bois et énergie électrique.

### % De projets ouvrage développés visant une certification sur la performance énergétique :

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Définition :** Prise en compte des certifications suivantes : E+C-, Effinergie, BBCA, Passivhaus, NF Habitat.

### % de projets ouvrage développés visant une certification biodiversité :

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Calcul :** % des projets (en CA développé) qui visent une certification biodiversité - Suivi caleulette d'utilité sociétale ouvrage 1 (passée en CE)

**Définition :** Les certifications biodiversité considérées ici sont Biodiversity, Effinature, BREEAM (avec volet biodiversité), HQE (avec volet biodiversité)

### % Des projets développés avec une part de matériaux responsables

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Définition :**

Prise en compte des matériaux responsables suivants : biosourcés (bois, chanvre, paille, liège...), recyclés (au moins 30 % de matière recyclée), béton bas carbone. Le lot bardage est exclus des matériaux biosourcés.

### % de projets visant une certification environnementale

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Définition :**

Prise en compte des certifications suivantes : NF habitat HQE, HQE Bâtiments durables, BEE+, BREAM, BREAM RFO, Bâtiments franciliens durables, LEED.

### Taux de valorisation annuel des déchets

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Calcul :** % moyen de valorisation par chantier

**Définition :** % de valorisation transmis par la plateforme Tri N Collect, sur les chantiers qui ont recours au prestataire - toutes catégories de valorisation et de déchets confondues

### % de projets développés sur friche

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Calcul :** % des projets (en CA développé de l'année) qui possède un foncier qualifié de friche - indicateur remonté par la caleulette d'utilité sociétale 1 (CEMO)

**Définition :** Friche industrielle et urbaine intégrées (espace bâti abandonné depuis plus de 2 ans)

### % des projets développés avec une démarche de réhabilitation

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France

**Calcul :** % des projets (en CA développé de l'année) qui intègrent le référentiel biodiversité REALITES dès la phase CEMO

**Définition :** le référentiel biodiversité REALITES est le référentiel interne, construit sur 3 niveaux d'engagement, qui vient intégrer des mesures pro-faune et flore sur les projets ouvrage

### % Du CA éligible à la taxonomie

**Définition :**

Total des CA IFRS des entités du Groupe éligibles à la taxonomie européenne / total du CA IFRS du Groupe

- critère d'atténuation du changement climatique
- critère d'adaptation au changement climatique

### % des collaborateurs qui signent un engagement anti-corruption

**Périmètre :** REALITES holding et REALITES Maîtrise d'ouvrage

**Calcul :** Nombre de collaborateurs ayant signé l'engagement / nb total de collaborateurs

**Définition :** l'engagement prend la forme d'une charte anti-corruption signée en 2022 par l'ensemble des collaborateurs UES en poste et intégrée aux documents signés à l'intégration de nouveaux collaborateurs

### % des collaborateurs à risques ayant été sensibilisés au dispositif anti-corruption

**Périmètre :** REALITES holding et REALITES Maîtrise d'ouvrage

**Calcul :** Nombre de collaborateurs à risque formés / nb total de collaborateurs à risque

**Définition :** la formation prend la forme d'un e-learning de 30 minutes sur les sujets anti-corruption et loi SAPIN 2, à valider sur la plateforme interne PLANET'R - diffusée à tous les nouveaux entrants

### Taux de satisfaction client

**Périmètre :** REALITES Maîtrise d'ouvrage, VISTA, NEPTUNES et Midi et Demi

**Définition :** Les taux de satisfaction client sont calculés sur la base des réponses des clients (pour l'ouvrage) et

## Note méthodologique

résidents (pour l'usage) aux questionnaires distribués par REALITES ou ses prestataires. Le taux de satisfaction correspond au % de répondants ayant répondu «satisfait» ou «très satisfait» à la question portant sur la satisfaction globale.

- Maîtrise d'ouvrage : Indice de satisfaction collecté par un cabinet externe, via un questionnaire téléphonique. Les résultats de l'enquête sont envoyés lorsqu'au moins 50% de réponses ont été obtenues ou que la date buttoir a été atteinte.
- Maîtrise d'usage :
  - VISTA : Enquête diffusée via mail, sur Google Forms.
  - Midi et Demi : Transmission de l'enquête soit sous forme de QR code disponible en salle de restaurant ou soit sous forme de lien par email.
  - NEPTUNES : Questionnaire Google Forms transmis par mail, diffusé également sur le site internet.

### Taux de recommandation client

**Périmètre :** REALITES Maîtrise d'ouvrage, VISTA, NEPTUNES et Midi et Demi

#### Définition :

- Maîtrise d'ouvrage : L'indice de recommandation utilisé est le « Net Promoter Score » calculé par la différence entre les clients ayant mis une note de 9 ou 10 (ambassadeurs) contre ceux qui ont mis une note en 0 et 6 (détracteurs) à la question de recommandation globale.
- Maîtrise d'usage : Le taux de recommandation correspond au % de répondants ayant répondu « recommanderais » à la question de recommandation globale.

### % Des projets développés répondant à 50 % du référentiel qualité de vie du groupe

**Périmètre :** Cet indicateur concerne les projets de la maîtrise d'ouvrage France.

#### Définition :

Nous avons défini la « qualité de vie des habitants/usagers » sur la base de 3 critères intégrés au sein de la calculatrice d'utilité sociétale :

- la prise en compte de la proximité du projet avec des services essentiels selon le concept de la ville du quart d'heure ;
- la proximité des transports en commun ou de solutions de mobilité douce ;
- la performance acoustique et thermique de l'ouvrage ;

Pour atteindre l'objectif opérationnel de mission en 2024, chaque projet développé devra obtenir une performance supérieure à 50 % à la note globale des 3 critères.

### % Des logements abordables

**Périmètre :** REALITES Maîtrise d'ouvrage

**Définition :** Sont considérés comme logements abordables les logements vendus à des bailleurs sociaux ou éligibles aux dispositifs suivants : BRS, ANRU, PLS, PLAI, LLI, PSLA. Est comptabilisé le pourcentage du chiffre d'affaires généré par le programme intégrant des logements abordables.

### Satisfaction des collaborateurs avec Choose My Company

**Périmètre :** UES

#### Définition :

La satisfaction des collaborateurs a été évaluée en 2023 au travers de la certification "Happy at Work" développée par Choose My Company. Les résultats présentés sont la consolidation des résultats obtenus par l'envoi d'un

questionnaire anonyme diffusé en juin 2023 à l'ensemble des collaborateurs de l'UES.

### Part des BU / directions ayant fait une revue des collaborateurs

**Périmètre :** REALITES holding et REALITES Maîtrise d'ouvrage

**Calcul :** Nombre de BU - directions ayant fait la revue des talents / Nombre de BU-directions totales

**Définition :** La revue annuelle des talents couvre 100% BU/Directions - libre à chaque structure de définir la population étudiée

*Les indicateurs ci-dessous sont calculés sur l'ensemble du périmètre de consolidation financière (REALITES, REALITES Maîtrise d'Ouvrage, REALITES Maroc, MAYERS, VISTA, MIDI&DEMI et NEPTUNES)*

#### Effectif total :

Nombre de salariés présents au 31/12 pour les contrats mandataires, CDI, CDD et interim (tous les motifs hors remplacement)

#### Effectif moyen :

Périmètre concernée : du 1er janvier au 31 décembre 2023

Sont concernés les contrats mandataires, CDI, CDD et interim (tous les motifs hors remplacement)

**Turnover CDI :** [(total nb entrées CDI en N + total nb sorties CDI en N)/2] / Effectif total CDI 31/12/ N-1.

### Nombre d'heures moyen de formation par collaborateur

**Calcul :** Nombre d'heures de formation / effectif moyen sur l'année

#### Définition :

Les formations correspondent à tout acte de formation interne ou externe réalisé dans l'année de l'exercice. Les formations obligatoires ou réglementaires sont intégrées. Minimum requis : action qui répond à un objectif pédagogique, quel que soit le format (e-learning, ateliers)

### % Des collaborateurs avec un entretien individuel annuel professionnel :

Nombre de salarié ayant eu un entretien annuel en N / effectif total N-1.

### Taux d'alternance dans les effectifs

**Calcul :** Effectif ETP alternants 2023 / effectif ETP 2023

#### Définition :

les alternants (CAPP + Cpro) présents en 2023- sur l'effectif moyen

### Taux d'absentéisme

**Définition :** Nombre de jours d'absence / Nbre de jours théoriques de travail (comprend les mandataires, CDI, CDD surcroît).

**Types d'absence :** Maladies, accidents de travail, maladies professionnelles, absences injustifiées.

### Taux de fréquence des accidents

Nombre d'accidents x 1 000 000 / Nombre d'heures travaillées.

### Taux de gravité des accidents

Nombre d'accidents x 1 000 000 / Nombre d'heures travaillées.

# 07 Annexes

## Note méthodologique

### % Des collaborateurs en situation de handicap

**Calcul :** Effectif ETP TH 2023/Effectif ETP total 2023

**Définition :** Comprend les mandataires, CDI, CDD surcroît

### % Des managers détenant du capital :

Prise en compte des managers qui contribuent à la MANCO et possèdent à ce titre des actions et obligations de REALITES.

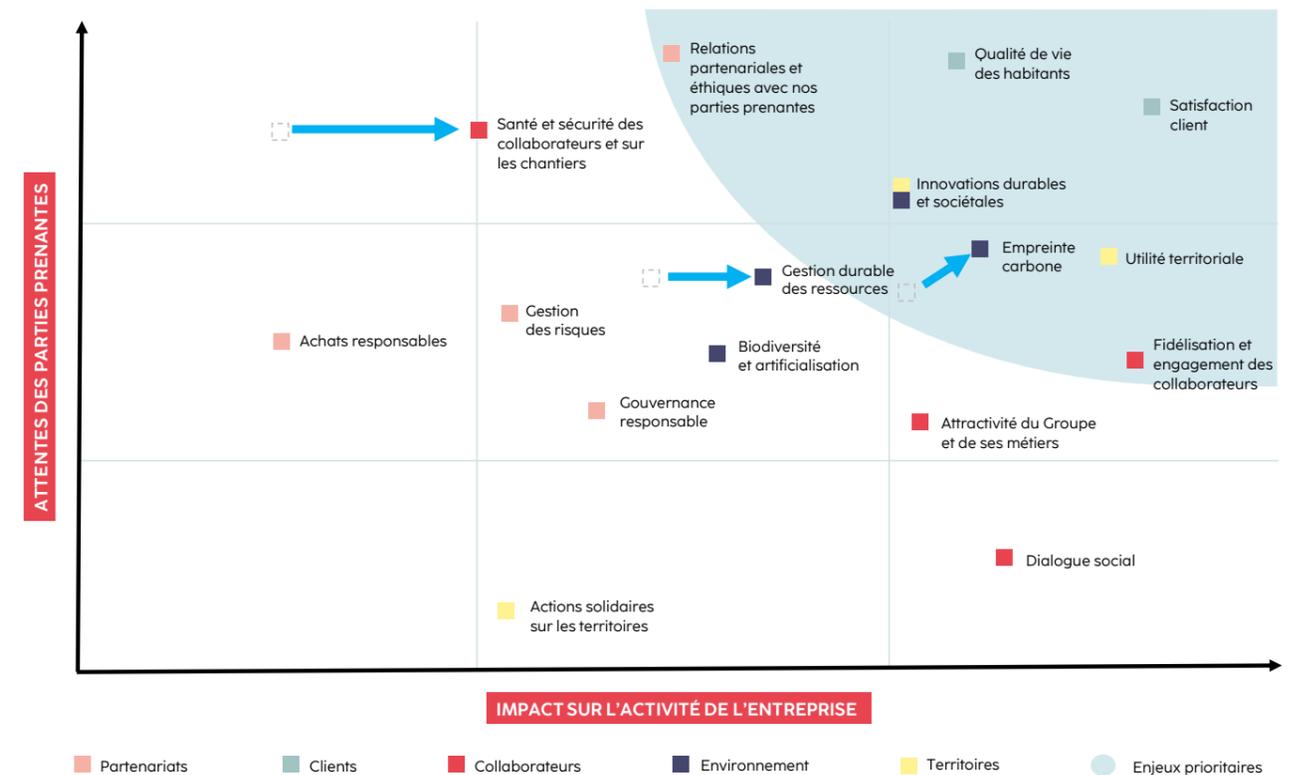
Au regard des activités de REALITES, les thématiques réglementaires suivantes n'apparaissent pas comme significatives et ne sont pas traitées dans la DPEF 2023 :

- La lutte contre le gaspillage alimentaire
- La lutte contre la précarité alimentaire
- Le respect du bien-être animal
- L'alimentation responsable, équitable et durable
- Les actions visant à promouvoir le lien Nation-Armée et à soutenir l'engagement dans les réserves
- Les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives

## Principaux risques identifiés

### Matrice de matérialité / analyse des risques

Pour pouvoir identifier nos principaux risques extra-financiers, nous avons cartographié et hiérarchisé nos enjeux RSE, à travers une matrice de matérialité. Cette analyse a été actualisée en 2022.



## Principaux risques identifiés

### TERRITOIRES

- **ACTIONS SOLIDAIRES SUR LES TERRITOIRES** : avoir des actions solidaires et contribuant à l'activité associative sur les territoires (mécénat, sponsoring, contribution aux réseaux...).
- **UTILITÉ TERRITORIALE** : envisager des solutions qui favorisent des territoires inclusifs, attractifs, et conduire à leur développement économique.
- **INNOVATIONS DURABLES ET SOCIÉTALES** : innover et investir en R&D pour contribuer à une construction plus durable

### ENVIRONNEMENT

- **EMPREINTE CARBONE** : réduire puis compenser notre empreinte carbone directe (matériaux de construction pour les bâtiments livrés et impact de la vie au bureau)
- **GESTION DURABLE DES RESSOURCES** : favoriser une gestion plus durable des ressources pour nos projets et bureaux (économie circulaire, alternative aux matières en tension...).
- **BIODIVERSITÉ ET ARTIFICIALISATION** : préserver la biodiversité au sein de nos projets ou dans nos bureaux et maîtriser l'artificialisation des sols.
- **INNOVATIONS DURABLES ET SOCIÉTALES** : innover et investir en R&D pour contribuer à une construction plus durable

### PARTENARIATS

- **ACHATS RESPONSABLES** : développer une politique d'achats responsables (relations équilibrées, respect des délais de paiement, prévention des risques de dépendance, achats locaux, critères RSE dans les appels d'offre).
- **RELATIONS ÉTHIQUES ET PARTENARIALES AVEC LES PARTIES PRENANTES** : entretenir des relations éthiques et transparentes (pratiques loyales, lutte contre le risque de corruption, lobbying responsable), qui visent à construire des partenariats à impact positif et qui favorisent le dialogue et la concertation avec nos parties prenantes.
- **GOVERNANCE RESPONSABLE** : promouvoir l'intégration de la RSE dans l'ensemble de nos activités et métiers, permettre l'équilibre entre les genres et la représentation de tous les intérêts dans les décisions.
- **GESTION DES RISQUES** : gérer et anticiper les risques, s'assurer du respect de toutes les lois grâce à une veille et des procédures de suivi de leur application (entre autres, la protection des données des clients et collaborateurs).

### CLIENTS

- **SATISFACTION CLIENT** : garantir la satisfaction des clients, résidents et utilisateurs, la qualité des projets ou des services, et un rapport qualité / prix juste.
- **QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS** : concevoir des aménagements, des bâtiments ou des services qui permettent de favoriser la qualité de vie des habitants des territoires, des résidents ou des utilisateurs.

### COLLABORATEURS

- **ATTRACTIVITÉ DU GROUPE**: développer l'attractivité du Groupe et de ses métiers, grâce à une marque employeur forte et authentique, qui favorise la diversité (équilibre entre les genres, sensibilisation au risque de discrimination, intégration des personnes en situation de handicap).
- **FIDÉLISATION ET ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS** : soutenir l'engagement des collaborateurs et la qualité de vie au travail grâce une organisation efficace et l'accompagnement du développement de notre capital humain (formation, mobilité, rémunération juste, reconnaissance...).
- **DIALOGUE SOCIAL** : promouvoir un dialogue social en ligne avec nos valeurs : transparent, responsable et basé sur l'écoute.
- **SANTÉ ET SÉCURITÉ DES COLLABORATEURS ET SUR LES CHANTIERS** : garantir la santé et la sécurité des collaborateurs et des compagnons, en évaluant et en prévenant les risques (accident, absentéisme...).

### Analyse des risques

À partir de l'analyse de matérialité, les risques et opportunités du Groupe ont été identifiés pour les enjeux RSE prioritaires. Les différentes parties du rapport présentent les politiques, actions et indicateurs mis en place par REALITES pour maîtriser les cinq principales catégories de risques déterminées.

N°	CATÉGORIE DE RISQUES ET OPPORTUNITÉS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
1	Juridique et légaux	Conséquences encourues par le Groupe en cas de non-respect d'une loi ou d'un manque d'anticipation des évolutions réglementaires	Opportunités créées par l'anticipation des évolutions réglementaires pour développer des avantages compétitifs
2	Métier	Événements qui pourraient remettre en cause les activités du Groupe, qui s'appliqueraient à tout le secteur d'activité, qu'ils soient endogènes ou exogènes	Opportunités regroupant les événements qui pourraient favoriser l'intégration et l'engagement des collaborateurs et anticiper l'évolution des compétences pour s'adapter aux métiers de demain
3	Produits et services	Conséquences d'événements qui pourraient affecter les produits ou services livrés par le Groupe, ou les clients et usagers qui en bénéficient	Opportunités qui permettent d'anticiper les besoins des clients et prédire les changements sociétaux afin d'en faire une source d'innovation
4	Financiers	Risques financiers qui consolident les événements qui pourraient avoir un impact négatif sur les équilibres économiques du Groupe	Opportunités consolidant les événements qui pourraient avoir un impact positif sur les équilibres économiques du Groupe
5	Réputationnels	Événements qui pourraient affecter la valeur de la marque ou sa réputation, et remettre en cause l'existence des débouchés nécessaires à la pérennité du Groupe	Opportunités regroupant les événements qui pourraient améliorer la valeur de la marque ou sa réputation



**Siège social - L'INTRÉPIDE**  
1 impasse Claude Nougaro - CS 10333  
44803 SAINT-HERBLAIN-CEDEX

**REALITES**

 [realites.com](https://realites.com)