

Rapport Annuel

2024

REALITES

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 2024 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 24 septembre 2025,

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT,

Président-Directeur Général de REALITES

Rapports des Commissaires aux Comptes

Les rapports des Commissaires aux Comptes relatifs aux comptes annuels et consolidés de l'exercice clos seront publiés ultérieurement, ceux-ci étant en cours de finalisation conformément aux procédures de conformité applicables.

La Société informe le marché que les Commissaires aux Comptes indiqueront leur impossibilité de certifier que les comptes annuels sont réguliers, sincères et donnent une image fidèle, en raison du placement en procédure collective de plusieurs sociétés du Groupe, y compris la Société, et de l'incertitude à ce jour quant à l'issue de ces procédures.

Sommaire

du rapport

annuel

1. Etats financiers	4
1.1. Etat du résultat net	4
1.2. Autres éléments du résultat global	5
1.3. Tableau de flux de trésorerie consolidé	6
1.4. Etat de la situation financière consolidée	7
1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	8
2. Notes annexes aux états financiers consolidés	9
3. Rapport de gestion REALITES SA Comptes Sociaux clos au 31/12/2024	65
4. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	84

1. Etats financiers

1.1. Etat du résultat net

En milliers d'euros	Notes	2024.12	2023.12 (*)	2023.12 publié	Rectification 2023
Chiffre d'affaires		215 950	402 019	402 019	
Achats de production	7.2	(196 817)	(381 741)	(381 741)	
Variation de stocks	7.7	(36 897)	83 160	83 160	
Production immobilisée	7.7	(154)	1 064	1 064	
Marge Brute		(17 919)	104 501	104 501	
% MB / CA		-8,30%	25,99%	25,99%	
Masse salariale économique	7.4.1	(31 759)	(56 930)	(56 930)	
Locations (équipement)	7.3	(2 531)	(3 920)	(3 920)	
Frais de déplacement	7.3	(1 708)	(3 953)	(3 953)	
Autres frais généraux	7.3	(30 725)	(43 348)	(43 348)	
Impôts et taxes	7.5	(3 211)	(2 214)	(2 214)	
Impôts et taxes sur rémunérations	7.5	(2 157)	(1 226)	(1 226)	
CVAE	7.3				
Autres impôts et taxes	7.3	(1 054)	(988)	(988)	
Résultat net des activités abandonnées				37 134	Note (*)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				317	Note (*)
Subv. invest. virées au résultat, de l'ex.			118	118	
Autres produits et charges	7.8	8 596	1 283	1 283	
EBITDA		(79 258)	(4 580)	32 990	
% EBITDA / CA		-36,70%	-1,14%	8,21%	
Dotations aux amortissements et provisions	7.6	(82 130)	(12 891)	(12 891)	
EBIT		(161 387)	(17 471)	20 098	
% EBIT / CA		-74,73%	-4,35%	5,00%	
Produits financiers	7.9	23 869	13 007	13 007	
Charges financières	7.9	(57 673)	(32 151)	(32 151)	
Résultat financier		(33 804)	(19 145)	(19 145)	
Impôt sur les bénéfices	8.1	10 221	1 100	1 100	
Résultat net des activités abandonnées	4.2	(28 905)	37 134		Note (*)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(10 437)	317		Note (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(224 312)	1 936	2 054	
% CA		-103,87%	0,48%	0,51%	
Résultat net (Part du groupe)		(205 764)	2 738	2 738	
Intérêts minoritaires - Résultat		(18 548)	(684)	(684)	
Résultat net par action - Part du Groupe					
Résultat de base par action		(45,00)	0,60	0,60	
Résultat dilué par action		(45,00)	0,60	0,60	

(*) Note sur les données 31/12/2023 : En 2023, le résultat net des sociétés mises en équivalence et le résultat net des activités abandonnées apparaissaient au-dessus de l'EBITDA.

1.2. Autres éléments du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	2024	2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	(224 312)	2 054
Elément non recyclable en résultat ultérieurement		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations incorporelles		
Var. écarts actuariels sur avantages au personnel	147	
Eléments recyclables en résultat ultérieurement		
Var. écarts de conversion des entités étrangères		
Var. juste valeur des actifs fin. dispo à la vente		
Var. juste valeur-instruments dérivés de flux TR	(1 637)	
Effets d'impôt et éléments comptabilisé en capitaux propres	102	373
Variations gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	102	(1 116)
Total résultat & gains/pertes comp. en Capitaux P	(224 210)	937
<i>Dont :</i>		
Part du groupe	(205 670)	1 622
Part des minoritaires	(18 540)	(686)

1.3. Tableau de flux de trésorerie consolidé

	2024	2023
Résultat net total des entités consolidées	(224 312)	2 054
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	13 311	(317)
Dividendes reçus des mises en équivalence	2 512	
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions	76 655	12 891
Charges et produits liés aux stocks options et assimilés		(274)
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur		(3 188)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs		(61)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(37 134)
CAF après coût de l'endettement financier	(135 357)	(22 506)
Coût de l'endettement financier	47 517	19 145
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	(9 895)	(1 100)
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt	(97 735)	(4 461)
Variation du BFR	118 703	(59 871)
Flux trésor actifs non courants à céder et act abandonnées		
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	20 967	(64 332)
Acquisitions d'immobilisations	(6 249)	(30 878)
Cessions d'immobilisations	11 038	4 394
Réduction des autres immobilisations financières	241	
Incidence des variations de périmètre	(7 274)	(1 855)
Flux trésor actifs non courants à céder et act abandonnées	3 000	
Variation nette des placements à court terme	1 470	3 195
Opérations internes Haut de Bilan	(11)	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	2 216	(25 144)
Variation nette des emprunts	(47 743)	(15 774)
Émissions d'emprunts	50 565	125 527
Émissions d'emprunts TSSDI		(2 050)
Dont remboursements des droits d'utilisation (IFRS16)	(4 122)	
Dividendes versés des filiales	(1 821)	
Dividendes reçus/versés de la société mère	(614)	(7 158)
Augmentations / réductions de capital	(8 711)	44 613
Actionnaires : capital appelé non versé		
Cessions (acq.) nettes d'actions propres		
Variation des ouvertures de crédit		34 625
Variation des dettes financières courantes		899
Variation nette des concours bancaires	(29)	
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	(58 918)	57 205
Variation de change sur la trésorerie (IV)	319	(30)
Variation de change sur autres postes du bilan		
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	319	(30)
VARIATION DE FLUX TRESORERIE (I + II + III + IV)	(35 416)	(32 301)
Trésorerie : ouverture	38 323	76 483
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements	8 645	
Trésorerie : clôture	11 552	44 183

1.4. Etat de la situation financière consolidée

En milliers d'euros	Notes	2024	2023
Ecart d'acquisition	6.1	140	3 547
Immobilisations incorporelles	6.2	2 437	11 673
Immobilisations corporelles	6.3	9 862	21 791
Droits d'utilisation	6.4	54 101	65 363
Immeubles de placement	6.5	3 500	12 104
Immobilisations financières	6.6	11 365	17 844
Participations dans les entreprises associées	6.6	13 294	59 572
Impôts différés - actif	6.8	5 940	1 382
Autres actifs non courants	6.7	63 709	111 182
Actif non courant		164 348	304 459
Stocks et en-cours	6.9	322 988	404 172
Créances d'exploitation	6.10	56 901	108 617
Autres actifs courants	6.10	133 390	161 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	16 817	47 052
Actif courant		530 096	721 511
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnées	6.10	76 783	8 721
Total ACTIF		771 227	1 034 691
Capital	6.12	31 279	31 279
Primes liées au capital		44 740	44 740
Titres subordonnés à durée indéterminée		26 610	27 294
Réserves		(23 578)	21 920
Résultat net Part du groupe		(205 764)	2 738
Auto-contrôle		(1 264)	(1 190)
Autres réserves			47
Capitaux propres part du groupe		(127 978)	126 827
Intérêts ne conférant pas le contrôle		21 116	53 938
Total des capitaux propres		(106 862)	180 765
Engagements retraite et assimilés	6.13	144	491
Provisions non courantes			
Impôts différés - passif	6.13.2	6 854	12 367
Endettement non courant	6.14.1	61 216	158 780
Dettes sur droit d'utilisation - Non courantes	6.15	23 824	27 715
Autres passifs non courants	6.16	3 442	1 694
Passif non courant		95 480	201 047
Provisions courantes	6.13	73 903	9 142
Endettement courant	6.14	265 987	183 092
Dettes sur droit d'utilisation - Courantes	6.16	2 175	4 795
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.16	168 606	215 349
Instruments financiers passif			
Autres passifs courants		221 250	238 836
Passif courant		731 922	651 214
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	6.16	50 687	1 664
Total PASSIF		771 227	1 034 691

1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Titres subordonnés à durée indéterminée	Réserves	Auto-contrôle	Résultat net Part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires
2023	31 279	44 740	27 294	21 966	(1 190)	2 738	126 827	53 938
Affectation du résultat N-1				(2 738)		(2 738)		
Distribution/ brut versé				1 308		1 308		(1 821)
Var. de capital en numéraire et souscrip				(2 905)		(2 905)		762
Résultat					(205 764)	(205 764)		(18 548)
Autres augmentations, diminutions				(50 758)		(50 758)		
Reclass, restruct., chang .de méth.				5 678	(74)	5 603		(6 618)
Ecart de conv. - Effet de change						684		58
Variations de périmètre				(1 096)		(1 096)		(6 149)
Autres				(684)	5 214		(1 630)	(506)
2024	31 279	44 740	26 610	(23 331)	(1 264)	(205 764)	(127 731)	21 116

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1	Présentation du groupe et évolution	11
NOTE 2	Faits caractéristiques de l'exercice	11
NOTE 3	Présentation des états financiers	13
3.1	Estimations et jugements comptables significatifs	13
3.2	Évolution des Normes et interprétations IFRS	14
3.3	Modalités de consolidation	14
3.4	Modalités de consolidation	16
3.5	Test de dépréciation	17
3.6	Information sectorielle	17
NOTE 4	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	21
4.1	Variation de périmètre	21
4.2	IFRS 5 – Discontinued operations	21
NOTE 5	INFORMATIONS SUR LE BILAN	23
5.1	Base de préparation	23
5.2	Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises	24
5.3	Règles et méthodes comptables	24
NOTE 6	Notes annexes sur les postes du bilan	32
6.1	Détail des écarts d'acquisition (GOODWILL)	32
6.2	Immobilisations incorporelles	33
6.3	Immobilisations corporelles	34
6.4	Droits d'utilisation	35
6.5	Immeubles de placement	35
6.6	Actifs financiers et participations dans les entreprises associées	36
6.7	Autres actifs non courants	37
6.8	Impôts différés actifs et passifs	37
6.9	Stocks et en-cours	38
6.10	Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation	38
6.11	Trésorerie nette	39
6.12	Capitaux propres	39
6.13	Provisions et synthèse des autres postes	40
6.14	Dettes financières	41
6.15	Dettes de location	42
6.16	Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et comptes de régularisation	42
NOTE 7	Notes annexes sur les postes du compte de résultat	43
7.1	Principes comptables	43

7.2	Chiffre d'affaires	44
7.3	Charges externes	45
7.4	Charges de personnel et effectifs	45
7.5	Impôts et taxes	46
7.6	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	46
7.7	Autres produits et charges opérationnels courants	47
7.8	Autres produits et charges opérationnels	47
7.9	Autres produits et charges financiers	48
NOTE 8	Annexe sur l'impôt sur les résultats	48
8.1	Impôts sur les résultats	48
8.2	Résultat net part du Groupe par action	48
8.3	La preuve d'impôts se décompose comme suit :	49
NOTE 9	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	50
9.1	Actifs financiers	50
9.2	Passifs financiers	50
NOTE 10	ENGAGEMENTS SOCIAUX ET EFFECTIFS CONSOLIDÉS	50
10.1	Indemnités de fin de carrière	50
10.2	Effectifs consolidés	51
NOTE 11	Engagements hors bilan	51
NOTE 12	Facteurs de risque	51
12.1	Gestion des risques financiers	51
NOTE 13	Rémunérations des commissaires aux comptes	53
NOTE 14	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	53
14.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	53
14.2	Autres parties liées	53
NOTE 15	LITIGES, ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS	54
NOTE 16	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING	54
NOTE 17	LISTE DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES DANS LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	54
17.1	Sociétés consolidées en intégration globale	54
17.2	Sociétés consolidées en mise en équivalence	63

NOTE 1 Présentation du groupe et évolution

REALITES SA 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 12 septembre 2025 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 31 octobre 2025.

NOTE 2 Faits caractéristiques de l'exercice

Contexte et dynamique de marché

Depuis l'été 2022, le resserrement monétaire et le tarissement de la liquidité ont entraîné un cycle baissier sévère de l'immobilier. En 2024, ce cycle s'est structurellement approfondi : volumes réservés, mise en production et valeurs d'actifs ont poursuivi une contraction marquée sur l'ensemble des classes d'actifs.

Réponses financières et opérationnelles

Malgré la mise en place d'une série de mesures correctrices (arrêt des investissements non essentiels, suivi rigoureux de la trésorerie dans chaque filiale, déploiement d'un accord de rupture conventionnelle collective en 2023), la publication des comptes consolidés 2023 publié en avril 2024 n'a pas suffi à réouvrir la fenêtre de marché.

- Un financement majeur a néanmoins été sécurisé en avril 2024.
- En revanche, la recherche d'un partenaire Equity à hauteur ~80 M€ n'a pas abouti, cela en raison d'un appétit risque restant faible sur le segment.

Dans ce contexte, et compte tenu d'échéances de refinancement à honorer, l'entreprise a sollicité l'ouverture d'une procédure de conciliation le 17 juillet 2024, afin d'organiser un cadre de négociation avec ses différents créanciers sous l'égide d'un conciliateur nommé par le président du tribunal.

La conciliation, conduite sur cinq mois, a conduit en décembre 2024 à un accord de "standstill", puis à l'ouverture d'un mandat ad hoc. En parallèle, pour préserver la liquidité et sécuriser l'exécution des opérations, des décisions difficiles ont été arrêtées : liquidation ciblée de filiales non stratégiques, procédures de redressement judiciaire pour HEURUS et MAYERS.

Ressources humaines et continuité opérationnelle

Un PSE a été lancé en juillet 2024, dans le prolongement des mesures ARCC (été 2023). Malgré un contexte exigeant, le dialogue social est resté sain, sincère et constructif. L'ouverture de la conciliation, aux effets proches d'un RJ sur une activité fortement financiarisée (crédits/GFA), s'est traduite par des arrêts et ralentissements de chantiers. Les équipes ont maintenu un pilotage rigoureux, en coordination avec les garants GFA et les parties prenantes afin d'identifier, chantier par chantier, la meilleure solution pour les clients et partenaires financiers.

Situation à fin 2024 et début 2025

Le fort ralentissement de l'activité s'est prolongé sur la fin d'année 2024 et le début 2025, entraînant, avec la dénonciation partielle du standstill, le placement en redressement judiciaire de 4 holdings (Réalités S.A, RMO, FIR et BIRD) ainsi que d'un périmètre de SCCV du groupe.

À fin 2024 :

- Le pôle Impacts est arrêté (Neptunes de Nantes, Réalités Sailing Team, Fonds de Dotation).
- Le pôle maisons médicales et médecines du sport est liquidé.
- La filiale de construction Mayers est en redressement judiciaire.
- L'activité Heurus a ouvert une conciliation suivie d'un redressement judiciaire.
- 4 holdings du groupe (Réalités S.A, RMO, FIR et BIRD) sont placés en redressement judiciaire.
- Environ soixante sociétés de projet sont également placées en redressement judiciaire.

Stratégie et périmètre de consolidation du segment opérationnel

Le segment opérationnel « PARTICIPATIONS », « MAYERS » et « INTERNATIONAL » 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, les dispositions de présentation au compte de résultat de la norme IFRS 5 sont appliquées au segment opérationnel « PARTICIPATIONS », « MAYERS » et « INTERNATIONAL ».

Compte tenu de l'implication que REALITES conservera dans ces activités, le résultat agrégé de ces activités a été maintenu dans le résultat opérationnel.

	Segment	Siren	2024	2023
MAYERS	MAYERS	897 497 921	x	
MAYERS INDUSTRIE	MAYERS	848 477 170	x	
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	MOI		x	
PUMA C8	MOI		x	
REALITES AFRIQUE	MOI		x	
REALITES ZENATA	MOI		x	
SOCIETE HOTELIERE REALITES	MOI		x	
VINDEMIA FINANCES	MU	522 956 440		x
UP2PLAY TARBES	MU	905 296 828	x	
UP2PLAY LES SABLES	MU	842 024 705	x	
UP2PLAY	MU	900 702 663	x	x
UP2PLAY PORNICHET	MU	911 124 477	x	x
VISTA SANTE SAINT HERBLAIN	MU	841 117 831		x
VISTA SANTE HOLDING - LJ EN COURS	MU	982 666 448		x
VISTA SANTE ST BRIEUC - LJ EN COURS	MU	953 685 443		x

VISTA SANTE CITY - LJ EN COURS	MU	924 836 836	x
VISTA SANTE SAINT HERBLAIN - LJ EN COURS	MU	841 117 831	x
VISTA SANTE LE HAVRE - LJ EN COURS	MU	930 515 150	x
MINIDO	MU	978 772 036	x
BRIO	MU	980 161 780	x
LWS HOSPITALITY	MU	880 447 248	x
CAP ETUDES	MU	489 193 292	x
Investissements & Services Immobiliers	MU	452 465 552	x
LIVE & CO	MU	908 335 714	x
HUCILE	MU	532 969 615	x

Gouvernance financière et information financière 2025

Au regard des incertitudes économiques et judiciaires pesant encore sur le groupe, la production des comptes consolidés 2025 demeure complexe. La publication est prévue en octobre 2025, sans certification des commissaires aux comptes. L'objectif prioritaire reste la préservation de la liquidité, la stabilisation du passif et la maximisation de la valeur pour toutes les parties prenantes.

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 2024 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023.

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 5.3),
- Évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 3.5),
- Évaluations des provisions (note 5.3).

3.2 Évolution des Normes et interprétations IFRS

Au 31 décembre 2024, 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 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne en 2024 n'ont pas d'impact sur les comptes.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 31 décembre 2024 :

Normes / Interprétation	Date d'application obligatoire
IFRS 14	Comptes de reports réglementaires
Amendement IFRS 17	1 ^{re} application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives
Amendements à la norme IAS 1	Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise ; report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et à IAS 28
Amendements à IFRS 16 – Cession-Bail	Évaluation ultérieure de la dette de location résultant de transactions de cession-bail comportant des loyers variables sans indice ni taux
Amendements à IAS 7 et IFRS 7	Accords de financement des fournisseurs (Supplier finance arrangements)
Amendements à IAS 21	Manque d'échangeabilité

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 bilan 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 du 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.

Les segments opérationnels « PARTICIPATIONS », « MAYERS » et « INTERNATIONAL » répondent aux critères des actifs destinés à la vente. Au 31 décembre 2023, il regroupait notamment les activités portées par les marques VISTA SANTÉ, VINDEMIA et UP2PLAY, qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une perte de contrôle exclusive.

Au 31 décembre 2024, la composition du segment a évolué : certaines structures en sont sorties, comme VISTA SANTÉ, placée en liquidation judiciaire, tandis que de nouvelles activités y ont été intégrées, notamment les activités internationales au Maroc, LWS HOSPITALITY et ses filiales et MAYERS.

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, les dispositions de présentation au compte de résultat de la norme IFRS 5 sont appliquées au segment opérationnel « PARTICIPATIONS ». 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 Modalités de consolidation

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 6.1 « Détail des écarts d'acquisition (GOODWILL) »).

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.

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
- MAYER : pôle ingénierie, construction et robotisation
- Maîtrise d'USAGE (MU) « PARTICIPATIONS » : conception et exploitation des ouvrages que les filiales de Maîtrise d'Ouvrage du Groupe réalisent (résidences gérées, sports et loisirs, restauration). 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 VINDEMIA et UP2PLAY demeurent rattachées au segment opérationnel « PARTICIPATIONS ». Au 31 décembre 2024, elles continuent d'être comptabilisées conformément aux dispositions de la norme IFRS 5, dans les mêmes conditions qu'au 31 décembre 2023.

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

3.6.1 Compte de résultat sectoriel

	Clôture	Inter-activité	Total par activité	MO France	MU	Mayers	Holding	FOR	RSE	MO International
Chiffre d'affaires	215 950	(20 845)	236 795	200 166	1 299	10 973	15 105	2 795	(999)	7 457
Achats consommés	(213 373)	6 175	(219 548)	(207 946)	(171)	5 425	(621)	(1)	(16)	(16 218)
Charges externes	(17 575)	14 805	(32 380)	(8 453)	(559)	(4 928)	(16 194)	(1 151)	(980)	(116)
Charges de personnel	(36 550)	162	(36 712)	(21 252)	(624)	(3 856)	(10 794)		(31)	(155)
Impôts et taxes	(3 211)	152	(3 363)	(671)	(61)	(166)	(538)	(203)	(4)	(1 720)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(82 130)	()	(82 130)	(59 540)	(762)	(1 060)	(12 048)	(1 657)	(7 062)	()
Autres produits et charges opérationnels courants	(33 094)	40	(33 134)	(48 504)	(22)	(38)	583	2 444	47	12 356
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel courant)	1 121	(489)	1 610	1 610			()	()		()
Résultat opérationnel courant	(168 862)		(168 862)	(144 590)	(901)	6 350	(24 508)	2 228	(9 045)	1 604
Autres produits et charges opérationnels	8 577	(506)	9 083	(897)	()	3 488	1 484	783	4 832	(607)
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel)	(1 102)	489	(1 591)	(1 088)			(1 011)	508		
Dépréciations des écarts d'acquisition										
Résultat opérationnel	(161 387)	(17)	(161 370)	(146 575)	(901)	9 838	(24 034)	3 518	(4 213)	997
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 914		1 914				1 648	267		
Coût de l'endettement financier brut	(44 889)	()	(44 889)	(19 537)	(119)	(556)	(10 628)	(7 430)	(1 914)	(4 705)
Coût de l'endettement financier net	(42 975)	()	(42 975)	(19 537)	(119)	(556)	(8 981)	(7 164)	(1 914)	(4 705)
Autres produits et charges financiers	9 188	()	9 188	769	(42)	(1 822)	6 952	1 728	529	1 073
Eliminations intra-groupe (résultat financier)	(17)		(17)	(520)			505	(2)		
Résultat financier	(33 804)	()	(33 804)	(19 288)	(160)	(2 377)	(1 524)	(5 437)	(1 385)	(3 633)
Impôts sur les résultats	10 221	17	10 204	7 915	4	(71)	2 664	(131)	12	(188)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(10 437)		(10 437)	14	(9 190)	(7)		(1 207)		(47)
Résultat net des activités poursuivies	(195 407)		(195 407)	(157 935)	(10 248)	7 382	(22 894)	(3 257)	(5 586)	(2 870)
Résultat net des activités abandonnées	(28 905)		(28 905)		(2 831)	(19 169)				(6 905)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(224 312)		(224 312)	(157 935)	(13 079)	(11 786)	(22 894)	(3 257)	(5 586)	(9 775)
Intérêts minoritaires	(18 548)		(18 548)	(14 556)	(3 854)	(489)	162		(37)	226
Résultat net (Part du groupe)	(205 764)		(205 764)	(143 379)	(9 225)	(11 297)	(23 056)	(3 257)	(5 549)	(10 001)

3.6.2 Bilan sectoriel

En milliers d'euros	Clôture	Intra-activité	Total activité	MO France	MU	Mayers	Holding	FOR	RSE	MO International
Ecart d'acquisition net	140	(2 677)	2 817	140	669	2 008				
Immobilisations incorporelles nettes	2 437	(3 169)	5 605	383	2 077	991	1 823	230		100
Immobilisations corporelles nettes	9 862	(24 211)	34 073	4	496	1 046	3 979	1 759	3 859	22 930
Droits d'utilisation nets	54 101	(1 142)	55 242	24 826	(524)	1 080	9 130	20 801		(70)
Immeubles de placement nets	3 500		3 500					3 500		
Immobilisations financières nettes	11 365	(131)	11 496	363	19	111	8 881	(13)	2 134	2
Participations nettes : entreprises associées	13 294	(334)	13 628	221	(7 264)		(4)	20 654		21
Autres actifs nets non courants	5 940	(3)	5 944	6 003	4	2	(79)	13		1
Actif non courant	100 638	(31 666)	132 304	31 940	(4 523)	5 237	23 729	46 944	5 993	22 985
Stocks et en-cours nets	322 988	(5 916)	328 904	313 694	230	514	4 216	2 519		7 731
Clients et comptes rattachés nets	120 610	(295 916)	416 526	368 930	1 408	5 823	35 040	807	1 200	3 319
Instruments financiers actif										
Autres créances et comptes de régularisation nets	133 390	(265 804)	399 194	185 244	695	9 273	158 853	21 773	374	22 982
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	16 817	(2 014)	18 831	12 101	469	242	4 486	27	1	1 505
Actif courant	593 805	(569 650)	1 163 455	879 969	2 801	15 851	202 595	25 126	1 576	35 537
Actifs nets non courants en vue de la vente	76 783	71 756	5 027			646	4 381			
Total Actif	771 227	(529 559)	1 300 786	911 909	(1 722)	21 734	230 705	72 070	7 568	58 522
Capital	31 279		31 279				31 279			
Primes liées au capital	44 740		44 740				44 740			
Titres subordonnés à durée indéterminée	26 610		26 610				26 610			
Réserves	(23 578)	()	(23 578)	29 499	7 261	4 964	(53 262)	(4 075)	(9 181)	1 217
Résultat net (Part du groupe)	(205 764)		(205 764)	(143 379)	(9 225)	(11 297)	(22 550)	(3 763)	(5 549)	(10 001)
Auto-contrôle	(1 264)		(1 264)				(1 264)			
Autres réserves		(179)	179			179				
Capitaux propres (Part du groupe)	(127 978)	(179)	(127 798)	(113 880)	(1 964)	(6 154)	25 552	(7 838)	(14 730)	(8 784)
Intérêts ne conférant pas le contrôle	21 116		21 116	28 215	(6 711)	(379)				(10)
Total des capitaux propres	(106 862)	(179)	(106 682)	(85 665)	(8 675)	(6 533)	25 552	(7 838)	(14 730)	(8 794)
Engagements retraite et assimilés	144	(51)	195	116	51		29			
Provisions non courantes										
Impôts différés - passif	6 854	(587)	7 441	4 831	155		1 479	460		516
Endettement non courant	61 216	(708)	61 925	33 796	234	568	29 742	(2 415)		
Dettes de location non courantes	23 824	(796)	24 620		(550)	704	6 984	17 486		(4)
Autres passifs non courants	3 442	(4)	3 445	3 442						4
Passif non courant	95 480	(2 146)	97 626	42 184	(110)	1 272	38 233	15 531		516
Provisions courantes	73 903	(14)	73 917	63 582	221	14	10 100			
Endettement courant	265 987	(19 419)	285 407	210 878	155	416	45 992	8 683		19 283
Dettes de location courantes	2 175	(339)	2 514	()	40	370	2 171			(67)
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 606	(39 077)	207 683	175 225	1 672	8 623	16 158	1 704	908	3 392
Instruments financiers passif										
Autres passifs courants	221 250	(510 311)	731 561	505 705	4 975	11 811	92 499	53 989	21 390	41 192
Passif courant	731 922	(569 160)	1 301 081	955 390	7 063	21 233	166 920	64 377	22 299	63 800
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	50 687	41 926	8 761			5 761				3 000
Total Passif	771 227	(529 559)	1 300 786	911 909	(1 722)	21 734	230 705	72 070	7 568	58 522

NOTE 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

<i>Méthode de consolidation</i>	<i>Promotion</i>	<i>Services</i>	<i>Industrie</i>	<i>Autres activités</i>	<i>Total au 31-12-2024</i>
Intégration globale	268	4	2	52	326
Mise en équivalence	10	25	0	5	40
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	278	29	2	57	366

4.1 Variation de périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est de 366 au 31 décembre 2024, contre 400 au 31 décembre 2023.

Le changement de méthode de consolidation impacte 4 sociétés et principalement dans le segment opérationnel « PARTICIPATIONS ».

34 sociétés sont sorties 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, la norme est appliquée aux segments opérationnels « PARTICIPATIONS », « MAYERS » et « INTERNATIONAL » comme suit :

- Présentation sur une ligne distincte du compte de résultat pour l'ensemble des segments concernés ;
- Présentation sur une lignée séparée à l'actif et au passif du bilan pour les activités concernées

Passage du résultat du segment IFRS 5 2024 à la vision IFRS5

En milliers d'euros	2024 sans IFRS 5	Variations	2024 avec IFRS 5
Chiffre d'affaires	17 282	17 282	
Achats de production	(12 406)	(12 406)	
Variation de stocks	(87)	(87)	
Production immobilisée			
Marge Brute	4 788	4 788	
% MB / CA		0%	
Masse salariale économique	(11 391)	(11 391)	
Locations (équipement)	(773)	(773)	
Frais de déplacement	(152)	(152)	
Autres frais généraux	(10 008)	(10 008)	
Impôts et taxes	(265)	(265)	
Impôts et taxes sur rémunérations	(103)	(103)	(0)
CVAE			(0)
Autres impôts et taxes	(162)	(162)	(0)
Autres produits et charges	(4 551)	(4 551)	
EBITDA	(22 351)	(22 351)	
% EBITDA / CA		0,00%	
Dotations aux amortissements et provisions	(1 709)	(1 709)	
EBIT	(24 060)	(24 060)	
Produits financiers	1 701	1 701	
Charges financières	(3 345)	(3 345)	
Résultat financier	(1 644)	(1 644)	
Impôt sur les bénéfices	(326)	(326)	
Résultat net des activités abandonnées		28 905	(28 905)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	(2 874)	(2 874)	
Résultat net de l'ensemble consolidé	(28 905)	(0)	(28 905)

NOTE 5 INFORMATIONS SUR LE BILAN

Les principales méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers consolidés sont exposés ci-après. Elles ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

5.1 Base de préparation

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2024 et disponibles sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, à l'exception des évolutions normatives suivantes :

Nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2025 sont sans impact sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2024.

Normes et interprétations applicables par anticipation

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations évoquées ci-dessous dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024.

Le processus interne de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes consolidés est en cours. Le Groupe estime qu'à ce stade de l'analyse cet impact ne peut être connu avec une précision suffisante.

La préparation des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables et hypothèses déterminantes qui affectent les montants d'actifs et de passifs figurant au bilan, les actifs et les passifs éventuels mentionnés dans l'annexe, ainsi que les charges et les produits au compte de résultat.

Ces estimations et hypothèses sont effectuées sur la base de l'expérience passée et de divers autres facteurs. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenues directement à partir d'autres sources. Ces estimations sont établies selon l'hypothèse de continuité d'exploitation et en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés concernent notamment l'évaluation des engagements en matière de retraite, les tests de dépréciation des écarts d'acquisition, les provisions pour risques et charges et la recouvrabilité des impôts différés.

L'exercice clos le 31 décembre 2024 a une durée de 12 mois, comme l'exercice précédent.

La date de clôture des comptes individuels de l'entreprise consolidante est identique à celles des entreprises consolidées.

Les comptes consolidés sont présentés en euros.

5.2 Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises

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

- Les états financiers des filiales étrangères sont établis dans leur devise de fonctionnement, c'est-à-dire dans la devise qui est significative de l'activité de la filiale concernée.
- La conversion de l'ensemble des actifs et des passifs est effectuée au cours de clôture en vigueur à la date du bilan et la conversion des comptes de résultat est effectuée sur la base du cours moyen annuel.
- L'écart de conversion qui en résulte est directement affecté dans la réserve de conversion incluse dans les capitaux propres.

Les cours de conversion retenus sont :

Code	Libellé	Taux d'ouverture.	Taux moyen.	Taux de clôture.	Taux moyen N-1.
EUR	Euro	1	1	1	1
MAD	Dirham Marocain	0,0924428	0,09114118	0,095635	0,09119012
XOF	Franc CFA	0,00152462	0,00152462	0,00152462	0,00152462
XAF		0	0,00152456	0,00152456	0

5.3 Règles et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur. L'amortissement est comptabilisé en charge sur une base linéaire en fonction de la durée d'utilité de l'actif. Les valeurs comptables des actifs incorporels et corporels sont revues à chaque clôture afin d'identifier d'éventuelles pertes de valeur de chacun des actifs considérés.

Immobilisations incorporelles

Frais de développement

Les dépenses encourues lors de la phase de développement d'un projet interne sont comptabilisées en immobilisations incorporelles lorsque les critères suivants sont remplis simultanément :

- La faisabilité technique en vue de sa mise en vente ;
- L'intention d'achever l'immobilisation et de l'utiliser ou la vendre ;
- Sa capacité à utiliser ou vendre cette immobilisation ;
- L'immobilisation va générer des avantages économiques futurs ;
- La Société dispose des ressources nécessaires à l'achèvement et la vente ;
- Les dépenses liées à l'immobilisation sont évaluées de manière fiable.

Les frais de développement sont amortis à partir de la date de « recette » interne du projet, sur la durée d'utilité du Groupe.

Les frais de développement ne répondant pas aux critères d'activation définis par IAS38 sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes au fur et à mesure de leur engagement.

Brevets, marques, droits et valeurs similaires

Ce poste est constitué des dépenses sont comptabilisées sur la base des prix d'acquisition.

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

Dépréciation des actifs immobilisés

Les goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéfinie ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de perte de valeur, conformément aux dispositions de la norme IAS 36 « Dépréciation des actifs », au moins une fois par an ou plus fréquemment s'il existe des indices de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que des événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie *in fine*. La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminuée des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel et est imputée en priorité sur les goodwill.

Les pertes de valeur comptabilisées relatives à des goodwill sont irréversibles.

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.

Actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui n'entrent dans aucune des catégories ci-dessus, que l'entreprise ait ou non l'intention de les céder. Les variations de juste valeur de ces actifs sont comptabilisées directement en capitaux propres, à l'exception des pertes de valeur et des profits et pertes de change enregistrés en résultat.

Seraient classés les titres de participation de sociétés non consolidées sur lesquels le Groupe n'exercerait ni influence notable ni contrôle.

Ces instruments de capitaux propres n'ayant pas de prix côté sur un marché actif (sociétés non cotées en Bourse) et leur juste valeur ne pouvant être évaluée de manière fiable, ces titres sont maintenus à leur coût, net des dépréciations éventuelles. Leur valeur recouvrable est appréciée en tenant compte de différents critères (part du

Groupe dans la situation nette de ces sociétés, perspectives de développement et de rentabilité de l'entité dans laquelle le Groupe a investi, etc.). Les pertes de valeur constatées au compte de résultat ne peuvent pas être reprises.

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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse, les dépôts à court terme ayant une échéance de moins de trois mois et tout placement monétaire soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme étant détenues à des fins de transaction et sont évaluées à leur juste valeur à la date de clôture. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat. Etant évalués à la juste valeur par contrepartie du résultat, ces actifs ne font pas l'objet d'une provision pour dépréciation. Les justes valeurs des valeurs mobilières sont déterminées principalement par référence au prix de marché.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

Comptabilisation des instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et par la norme IAS 32 « Instruments financiers : information à fournir et présentation ».

Les actifs financiers ont été décrits ci-dessus.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs, les dépôts de garantie reçus afférents aux instruments dérivés et les dettes.

Les emprunts et les autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE). A titre d'exemple les commissions de crédit sont déduites du montant initial de la dette, puis réintégrées périodiquement après période selon le calcul du TIE, la contrepartie de ces réintégrations étant comptabilisée en 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.

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.

Avantages au personnel et engagements de retraite

Le Groupe comptabilise en charges de personnel le montant des avantages à court terme ainsi que les cotisations dues au titre des régimes de retraite généraux et obligatoires, sans engagement supplémentaire au-delà de ces cotisations.

Historiquement, en France, le Groupe provisionnait ses engagements relatifs aux indemnités de départ à la retraite selon la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode impliquait la prise en compte d'hypothèses actuarielles précises, telles que l'âge probable de départ à la retraite, l'évolution future des salaires, le taux de rotation du personnel et le taux d'actualisation pour déterminer précisément l'engagement provisionné.

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 : 3,17 %
- Taux de revalorisation des salaires : 2,50 %
- Taux de rotation du personnel : élevé

Compte tenu de l'évolution récente de la structure et de la non-significativité actuelle des engagements de retraite, le Groupe a modifié sa méthode d'évaluation. Désormais, les engagements de retraite sont appréciés selon une méthode de calcul simplifiée qui consiste à multiplier le nombre de salariés présents en fin d'exercice par le montant de la provision enregistrée par salarié en fin d'exercice précédent, avec application d'un abattement forfaitaire de 50%.

Impôts différés

Les corrections ou traitements comptables opérés en consolidation peuvent entraîner la modification des résultats des sociétés consolidées. Les différences temporelles apparaissant au bilan entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales des actifs et passifs correspondants donnent lieu au calcul d'impôts différés. Conformément à la norme IAS 12 le Groupe présente les impôts différés dans le bilan consolidé séparément des autres actifs et passifs. Les impôts différés sont inscrits à l'actif ou au passif en position nette par entité fiscale. Les actifs et passifs d'impôt différé ne sont pas actualisés.

Pour apprécier la capacité du Groupe à récupérer ses actifs, il est notamment tenu compte des éléments suivants :

- Prévision de résultats fiscaux futurs
- Historique des résultats fiscaux des années précédentes

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués selon la méthode du report variable, c'est-à-dire en utilisant le taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et réglementations fiscales) qui ont été adoptées ou quasi-adoptées à la date de clôture, en tenant compte des majorations ou minorations de taux dans le futur.

L'évaluation des actifs et passifs d'impôt différé reflète les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

Des impôts différés actif sont constatés au titre des différences temporelles déductibles, des pertes fiscales et des reports déficitaires. Un actif d'impôt différé afférant à des reports déficitaires est constaté lorsqu'il est plus probable qu'improbable que l'entité fiscale concernée pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu.

Reconnaissance des produits de l'activité ordinaire

Le chiffre d'affaires est constitué par les ventes de biens et services produits dans le cadre des activités principales du Groupe. Un produit est comptabilisé en chiffre d'affaires lorsque l'entreprise a transféré à l'acheteur les risques et les avantages importants inhérents à la propriété des biens. Pour les transactions ne concernant que des services, le chiffre d'affaires n'est comptabilisé que lorsque les services sont rendus. Pour le chiffre d'affaires et les résultats relatifs aux contrats, le Groupe applique la méthode du pourcentage d'avancement. Toute perte à terminaison probable est immédiatement constatée.

Subventions

Les subventions d'investissement reçues par le Groupe sont comptabilisées en « Produits constatés d'avance » et reprises dans le compte de résultat au même rythme que les amortissements relatifs aux immobilisations qu'elles ont contribuées à financer.

Modalités de calcul du résultat par action

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe – se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice.

Aucun instrument dilutif ayant été émis le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

NOTE 6 Notes annexes sur les postes du bilan

6.1 Détail des écarts d'acquisition (GOODWILL)

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

	Ouverture	Clôture	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Autres variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition	3 888	481		(1 403)				(2 004)
Amortissements des écarts d'acquisition	(341)	(341)						
Dépréciations des écarts d'acquisition								
Valeur nette	3 547	140		(1 403)				(2 004)

Compte tenu de ces éléments, le Groupe a procédé à la sortie des goodwill relatifs à HEURUS, LWS HOSPITALITY et VARGO. À la clôture, le seul goodwill demeurant inscrit à l'actif correspond à celui de la société FOR (BR1).

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 2024 et compte tenu de l'écart non significatif entre la valeur DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît sur les actifs avec des hypothèses dégradées.

6.2 Immobilisations incorporelles

6.2.1 Le détail des valeurs brutes des immobilisations incorporelles s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	2023	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement				(1)	(1)	1
Frais de développement	3 577		59	(1 815)	(59)	(1 761)
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	5 436	5 263	282	(171)	(304)	20
Droit au bail						
Fonds commercial	388	250	()			(138)
Autres immobilisations incorporelles	5 441	309		(3 496)	(303)	(1 332)
Immobilisations incorporelles en cours	1 200	()	(43)	(48)		(1 108)
Avances et acomptes s/immo. incorp.						
Immobilisations incorporelles	16 042	5 822	297	(5 531)	(666)	(4 319)

6.2.2 Le détail des amortissements incorporels s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	2023	2024	Dotation	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Amortissements des frais d'établissement	(1)		()	1	1	
Amortissements des frais de développement	(534)		(599)	356		777
Amortissements concessions, brevets & droits similaires	(2 953)	(3 308)	(832)	151	270	56
Amortissements droits au bail						
Amortissements fonds commercial						
Amortissements des autres Immos incorp.	(880)	(77)	80	773	99	(149)
Amortissements des immobilisations incorporelles	(4 368)	(3 385)	(1 352)	1 281	370	684

6.3 Immobilisations corporelles

6.3.1 Le détail des valeurs brutes des immobilisations corporelles s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	2023	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Terrains	5 697	770		(295)	(20)	(4 612)
Agencements et aménagements de terrains	177			(177)		
Constructions	10 524	9 196		(1 642)	(748)	1 063
Constructions sur sol d'autrui	387			(282)	(105)	
Installations techniques, matériel & outillage		44	72	(31)	19	(16)
Autres immobilisations corporelles	1 342	3 138	208	(2 491)	(157)	4 237
Matériel de bureau	6 986	5 550	175	(1 685)	271	(197)
Matériel de transport	73	16	2	(30)	(23)	(6)
Matériel informatique		()	2			(2)
Immobilisations corporelles en cours	8 454		4 645	(125)	(24)	(12 949)
Avances et acomptes s/immo. corp.	53				(53)	
Immobilisations corporelles	33 694	18 714	5 103	(6 758)	(841)	(12 483)

6.3.2 Le détail des amortissements corporels s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	2023	2024	Dotation	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Amort. sur agencements et aménagements de terrains	(198)		(5)	53	1	149
Amortissements des constructions	(3 472)	(1 611)	(725)	283	346	1 956
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	(211)			198	14	
Amortissements Install tech. Matériel & outil.	(395)	(31)	(202)	20	(11)	557
Amortissements des autres immobilisations corp.	(2 846)	(3 143)	(634)	(24)	64	297
Amortissements du matériel de bureau	(4 425)	(3 006)	(773)	2 142	(109)	160
Amortissements du matériel de transport	(56)	(5)	(10)	24	24	13
Amortissements du matériel informatique						(0)
Amortissements des immobilisations corporelles	(11 603)	(7 795)	(2 349)	2 696	328	3 132

6.3.3 Le détail des dépréciations corporelles s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	2023	2024	Dotation	Reprise	Variations de périmètre	Autres variations
Dépréciations sur terrains	(300)	(600)		(300)		
Dépréciations sur agencements et aménagements de terrains						
Dépréciations sur constructions		(457)		(457)		
Dépréciations sur autres Immos. Corporelles		(0)				
Dépréciations des immobilisations corporelles	(300)	(1 057)		(757)		

6.4 Droits d'utilisation

6.4.1 Le détail des valeurs brutes des droits d'utilisation s'établit selon le tableau suivant

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

En milliers d'euros	2023	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Droit d'utilisation de biens immobiliers	65 911	60 330			(3 422)	(2 160)
Droit d'utilisation de véhicules de tourisme	5 804	2 741			(2 139)	(924)
Droit d'utilisation	71 715	63 071			(5 561)	(3 084)
<i>Dont locations IFRS 16:</i>						
	21 829	24 979				

6.4.2 Le détail des amortissements incorporels s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	2023	2024	Dotation	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Amortissement droit d'utilisation de biens immobiliers	(4 401)	(8 152)	(2 855)			(896)
Amortissement droit d'utilisation de véhicules de tourisme	(1 951)	(818)	(1 876)			3 009
Amortissements des droits d'utilisation	(6 352)	(8 970)	(4 732)			2 113

6.5 Immeubles de placement

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Immeubles de placement	12 104	3 500		(7 746)		(858)

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

- L'immeuble pris en crédit-bail par la SNC Factory situé à Trélazé (49800).

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

6.6 Actifs financiers et participations dans les entreprises associées

6.6.1 Le détail des valeurs brutes s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	2023	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	12 971	9 319	10 643	(2 762)	(1 392)	(13 169)
Titres immobilisés non courants	1 402	1 407	5		()	()
Prêts	2 031	4 309	509	(212)	(2)	1 982
Dépôts et cautionnements versés	1 404	1 414	220	(30)	(51)	(130)
Autres créances immobilisées	45	134	89			
Immobilisations financières	17 854	16 584	11 466	(3 003)	(1 444)	(11 316)
Titres mis en équivalence	59 572	13 294	1 102	(40 300)	(387)	(6 692)

6.6.2 La répartition dans les entreprises associées se détaille comme suit

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Variations de périmètre	Autres variations
HEURUS	22 281	(7 598)		(19 094)	(2 978)	(7 807)
AUSTRAL	14 663			(14 364)	(299)	()
SCI BAUER DISTRICT	10 080	10 848	1 068		(5)	(295)
ANFA 19	352	36			(317)	
CAP ETUDE	728			(690)	103	(141)
SCI STADE ST OUEN	10 719	9 806				(913)
REALITES AFRIQUE	(30)		30			
SAS LES CORDELIERS	1			(6)		5
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	(7)		4			3
SCCV COUNORD	495					(495)
SCCV FONTBELLEAU	1	1				
SCCV HARPIGNIES	1				(1)	
SCCV REACTIF	257	197				(60)
PUMA C8	31				214	(244)
AUTRES		4		(6 146)	2 896	3 254
Titres mis en équivalence	59 572	13 294	1 102	(40 300)	(387)	(6 692)

6.6.3 Le détail des dépréciations s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation	Reprise	Variations de périmètre	Autres variations
Dépréciations sur titres de participation	(10)	(5 219)	(6 939)		(92)	1 822
Dépréciations sur immobilisations financières	(10)	(5 219)	(6 939)		(92)	1 822

6.7 Autres actifs non courants

Le détail des autres actifs non courants s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	2024			2023		
	Brut	Dépréciat.	Net	Brut	Dépréciat.	Net
Impôts différés - actif	5 940		5 940	1 382		1 382
Clients et comptes rattachés	63 709		63 709	111 182		111 182
Autres actifs non courants	63 709		63 709	111 182		111 182

6.8 Impôts différés actifs et passifs

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

En milliers d'euros	2023	2024	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Impôts différés - actif	1 382	5 940	9 503	(104)	(13)	(4 827)	
Impôts différés - passif	12 367	6 854	743	(37)	(1 767)	(4 453)	
Valeur nette d'impôt différé	(10 985)	(914)	8 760	(67)	1 753	(492)	
Liasse	71	71					
Impôts différés - actif	84	84					
Impôts différés - passif	13	13					
Fiscalité différée (décalages temporaires)	9	3				6	
Impôts différés - actif	20 222	9	3	(175)	(58)	(19 984)	
Impôts différés - passif	20 222			(175)	(58)	(19 990)	
Fiscalité différée (écritures manuelles)	(11 432)	(3 622)	8 053	(67)	106	(281)	
Impôts différés - actif	(3 394)	(3 932)	73		(75)	(535)	
Locations IFRS16	240	23	3	()	(218)	(2)	
Activation des engagements de retraite	135	60	(75)				
Retraitements du stock à l'avancement	(6 909)	224	6 938	(69)	263		
Ret. Commercialisation et communication	(1 217)		1 115	2	101		
Elim. des frais d'établissement	41	2	(1)		(2)	(36)	
Elim. des prov.réglementées	(37)				37		
Autres Impôts différés	(293)					293	
Annulation part IP et MEE	22	(16)	(34)			(3)	
Impôts différés - actif	(463)	(219)	(43)	65		223	
Impôts différés - passif	(485)	(203)	(8)	65		226	
Autres	425	2 645	668	0	1 648	(111)	
Valeur nette par catégorie	(10 985)	(914)	8 760	(67)	1 753	(492)	

6.9 Stocks et en-cours

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

En milliers d'euros	2024			2023		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Stocks M fournitures et aut. Approvisionnements				1 125		1 125
En-cours de biens	809 627	(1 602)	808 025	716 556		716 556
En-cours de services	(0)		(0)	8 459		8 459
Produits intermédiaires finis	24 002		24 002	29 264		29 264
Stocks de marchandises				31		31
Retraitements à l'avancement	(509 039)		(509 039)	(351 263)		(351 263)
Stocks et en-cours	324 590	(1 602)	322 988	404 172		404 172

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.

6.10 Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation

Libellé	2024			2023		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Avances et acomptes versés sur commandes	3 537		3 537	(1 642)		(1 642)
Clients et comptes rattachés	58 816	(1 915)	56 901	108 843	(226)	108 617
Créances d'exploitation	62 353	(1 915)	60 438	107 202	(226)	106 975
Prêts cautionnements et autres créances				705		705
Créances sur personnel & org. Sociaux	61		61	30		30
Créances fiscales hors IS	57 731		57 731	84 131		84 131
Etat Impôt sur les bénéfices	853		853	877		877
Comptes courants	36 589	(11 293)	25 296	14 130	(1 296)	12 834
Créances sur cessions d'actifs	25		25	(2 802)	(24)	(2 826)
Autres créances	46 548		46 548	60 643		60 643
Actifs sur contrat						
Compte d'ajustement intra-groupe bas de bilan	(5)		(5)	(0)		(0)
Compte de liaison Intra-groupe bas de bilan						
Ecart de conversion - actif				11		11
Charges constatées d'avance	(657)		(657)	6 974		6 974
Primes sur obligations				(68)		(68)
Autres actifs courants	141 145	(11 293)	129 853	164 631	(1 320)	163 311

Actifs non courants détenus en vue de la vente	76 783	76 783	8 721	8 721
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnées	76 783	76 783	8 721	8 721
Actif circulant	280 282	(13 208)	267 074	280 553
			(1 546)	279 007

6.11 Trésorerie nette

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	2023	2024
Disponibilités	41 213	12 448
Concours bancaires trésorerie passive	(2 921)	(2 910)
VMP - Autres placements	5 770	4 120
Intérêts courus non échus s/ VMP	68	248
Trésorerie nette	44 133	13 907

6.12 Capitaux propres

Capital

Pour rappel 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 21 mai 2024, 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 2024, 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 différenciées 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 2024, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 610 K€.

6.13 Provisions et synthèse des autres postes

6.13.1 Provisions

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2024 se détaille de la façon suivante :

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour pensions et retraites	491	144		(302)		(44)	(1)
Provisions pour litiges	1 528	1 219	369	(678)			
Provisions pour pertes sur contrats	7 379	57 823	60 788	(9 093)		(45)	(1 206)
Autres provisions pour risques	236					(236)	
Provisions pour restructurations		10 000	10 000				
Autres provisions pour charges		4 860					4 860
Provisions courantes	9 143	73 903	71 157	(9 771)		(281)	3 654

Nous avons constaté une provision pour restructuration de 10 000 K€ en 2024, au titre notamment du plan de sauvegarde de l'emploi et des frais de restructuration.

Les provisions pour pertes sur contrats correspondent à des pertes à terminaison sur des sociétés de projets immobiliers.

6.13.2 La synthèse des postes autres réserves

Les engagements de retraite, provisions courantes et non-courantes et impôts différés passif est la suivante :

En milliers d'euros	Autres réserves	Engagements retraite et assimilés	Provisions non courantes	Impôts différés - passif	Provisions courantes
2 023	47	491		12 367	9 142
Augmentation Inv Emp					
Dotation		(61)			70 344
Diminution Cess Remb.					
Reprise			(302)	(1 127)	(9 092)
Juste valeur					
Autres variations	(59)		(1)	1 151	(3 791)
Effet de change et réévaluation					(37)
Variations de périmètre	74	(44)	(24)	(1 767)	(145)
2 024		144		6 854	73 903

6.14 Dettes financières

6.14.1 Endettement courant et non courant

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

En milliers d'euros	2023	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires	78 421	36 589					(41 831)
Emprunts auprès établiss. de crédit	80 979	22 237	610	(7 247)			(52 104)
Dépôts et cautionnements reçus	893	847	94	(105)		(33)	(2)
Emission titres part. & avances de l'Etat	(477)	(1 590)	28	(1 871)			730
Autres emprunts et dettes assimilées	(1 251)	3 132	35				4 349
Dettes rattachées à des participations	166	()	()	(166)			
Endettement non courant	158 731	61 216	766	(9 390)		(33)	(88 858)
Emprunts obligataires	163 783	118 200	25 647	(34 330)			(36 900)
Emprunts auprès établiss. de crédit	3 247	128 451	21 151	(8 011)	1 572	(20 936)	131 427
Emission titres part. & av. de l'Etat	27 294	26 610		(130)			(554)
Autres emprunts et dettes assimilées	6 294	1 036	3 001	(5 162)			(3 098)
Intérêts courus sur emprunts	6 848	15 390	9 552	(450)	()	(2 011)	(560)
Concours bancaires trésorerie passive	2 891	2 910					2 031
Concours bancaires dettes	6						(6)
Intérêts courus non échus - passif	23						(23)
Endettement courant	210 386	292 597	59 351	(48 082)	1 572	(22 947)	92 317
Endettement Total	369 117	353 814	60 117	(57 473)	1 572	(22 980)	3 460

NB : En 2023, l'ancien logiciel de consolidation ne répartissait pas de la même manière l'endettement courant/ non courant. En 2024, le changement d'outil permet de mieux refléter la décomposition de l'endettement entre courant/ non courant.

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 9,5 M€,
 - Du RCF (Revolving Credit Facility) renouvelé en 2023 et tiré à hauteur de 21,4 M€
 - Du PPR (Prêt Participatif de Relance) qui s'élève à 18,1 M€
- 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 opérations, ces crédits sont remboursés par le paiement des appels de fonds des clients.

6.15 Dettes de location

6.15.1 Dettes de location courantes et non courantes

En milliers d'euros	2023	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Dettes de location - Non courantes	27 715	23 824				(3 891)	
Dettes sur droit d'utilisation - Non courantes	27 715	23 824				(3 891)	
				(4 122)			
Dettes de location - Courantes	4 795	2 175		(4 122)		1 502	
Dettes sur droit d'utilisation - Courantes	4 795	2 175		(4 122)		1 502	
Dettes de location	32 510	25 999		(4 122)		(2 389)	

6.16 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	2023	2024
Passifs sur contrat		
Comptes courants - passif	(4 739)	
Autres dettes	1 398	
Charges à payer Quote part pertes SNC	1 285	
Produits constatés d'avance	3 766	3 442
Compte de liaison passif	(16)	
Autres passifs non courants	1 694	3 442
Dettes fournisseurs	215 349	168 606
Avances acomptes reçus sur commandes	15 393	2 092
Fournisseurs et comptes rattachés	230 743	170 698
Dettes sociales	11 580	7 642
Dettes fiscales hors IS	134 967	105 996
Etat - impôts sur les bénéfices	241	()
Comptes courants groupe	(57 392)	8 657
Dettes s/ acquis. d'actifs	397	1 265
Autres dettes	23 703	52 315
Intérêts courus sur dettes		()
Ecart de conversion passif	4	()
Produits constatés d'avance	109 942	43 283
Autres passifs courants	223 442	219 158
Passifs non courants détenus en vue de la vente	1 664	50 687
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	1 664	50 687
Total Passif	457 543	443 985

NOTE 7 Notes annexes sur les postes du compte de résultat

7.1 Principes comptables

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évalués 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 pourachever 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,

7.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024 s'établit à 215 950 K€.

L'activité de promotion immobilière France du Groupe, principale contributrice, recule en 2024 dans un marché que la Fédération des Promoteurs Immobiliers qualifie « d'année du désastre, marqué par des mises en vente au plus bas historique et une production quasi à l'arrêt » (source FPI – février 2025). Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 200,0 M€ en 2024, contre 368,0 M€ l'année précédente.

7.2.1 Chiffre d'affaires comparatif

Les chiffre d'affaires consommés se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2024	2023
Ventes de marchandises	5	2 618
Production vendue de biens	212 413	395 819
Production vendue de services	537	888
Produits des activités annexes	2 952	3 024
Rabais remises et ristournes accordés	44	(331)
Chiffre d'affaires	215 950	402 019

7.2.2 Achats consommés

Les achats consommés se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2024	2023
Achats de marchandises	(15 697)	14 933
Achats d'études et prestations de services	(471)	(7 296)
Autres achats	(158 699)	(229 938)
Achats non stockés de matières et fournitures	(16 556)	(16 145)
Variation stocks de marchandises		(367)
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(21 951)	(159 440)
Var. stocks mp fournit. & autres appro.		(131)
Pertes de change sur achats de marchandises		
Achats consommés	(213 373)	(398 384)

7.3 Charges externes

Les charges externes se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2024	2023
Sous-traitance	7 385	(3 000)
Redevances de crédit-bail	(244)	(908)
Locations immobilières et charges locatives	(1 437)	3 198
Locations mobilières et charges locatives	(2 287)	(3 012)
Entretien et réparations	(3 152)	(2 676)
Primes d'assurances	(1 272)	(1 712)
Autres services extérieurs	(192)	(414)
Personnel détaché et intérimaires	(507)	(3 902)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(7 945)	(9 906)
Publicité publications relations publiques	(3 714)	(7 469)
Transport	999	(263)
Déplacements missions et réceptions	(1 708)	(3 953)
Frais postaux et frais de télécommunications	(444)	(751)
Frais bancaires	(2 597)	(5 347)
Autres charges externes	(459)	(2 065)
Redevances	()	
Charges externes	(17 575)	(42 178)

7.4 Charges de personnel et effectifs

7.4.1 Charge de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2024	2023
Rémunérations du personnel	(25 699)	(37 670)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(10 644)	(20 671)
Autres charges de personnel	(135)	(112)
Participation des salariés	(72)	103
Charges de personnel	(36 550)	(116 701)

7.4.2 L'effectif moyen du Groupe, hors effectif des activités abandonnées, est le suivant :

Libellé	2024	2023
Cadres	370	445
Employés	61	232
Effectif moyen interne	431	677
Intérimaires	0	2
Effectif moyen intérimaire	0	2
Effectif moyen total	431	679

7.5 Impôts et taxes

En milliers d'euros	2024	2023
Impôts et taxes sur rémunérations	(2 157)	(1 226)
Autres impôts et taxes	(1 054)	(988)
Impôts et taxes	(3 211)	(2 214)

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 soit 25 % et le montant d'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante, En lien avec les dispositions exposées en section « 8.3 La preuve d'impôts » de l'annexe qui suit.

7.6 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

En milliers d'euros	2024	2023
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(1 045)	(1 440)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(3 292)	(5 003)
Dot./Amt. charges à répartir		(19)
Dot. aux provisions d'exploitation	(70 333)	(6 316)
Dot/Prov. engagements de retraite		(157)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(19 710)	(222)
Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations		()
Dotations aux provisions réglementées		()
Dot./Amt. & Dépr. sur droit d'utilisation d'actifs corporels	(3 645)	(1 317)
Rep./Amt. & Dépr. immo. incorporelles		2
Reprise sur provisions d'exploitation	10 222	1 500

Rep./Prov. engagements de retraite	302	
Rep./Dépr. sur actif circulant	5 372	82
Rep. sur provisions réglementées		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(82 130)	(12 891)

7.7 Autres produits et charges opérationnels courants

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

En milliers d'euros	2024	2023
Pertes sur créances irrécouvrables		
Autres charges	(937)	(17 928)
Production stockée	(36 897)	83 658
Production immobilisée	(154)	1 064
Subventions d'exploitation	(2 445)	4 985
Autres produits	2 041	16 143
Transferts de charges d'exploitation	5 298	5 323
Compte d'ajustement Intra-groupe Résultat d'exploitation	1 121	()
Autres produits et charges opérationnels courants	(31 973)	93 245

7.8 Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	2024	2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2 461
Produits excep. s/ exercices antérieurs	2	2
Produits de cession de titres conso.	2	
Produits de cession d'immo. incorp.	3 013	167
Produits de cession d'immo. corp.	4 519	92
Produits de cession de titres	3 500	12 297
Subv. invest. virées au résultat de l'ex.		118
Autres produits exceptionnels	5	1 507
Produits de fusion		
Produits opérationnels non courants	11 040	16 645
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(848)	(549)
Charges excep. sur exercices antérieurs	(2)	(228)
VNC des titres conso cédés	(6 289)	4 186
VNC des immo. incorp. cédées	(3 801)	(219)
VNC des immo. corp. cédées	(7 518)	(73)
VNC des titres cédés	3 494	(14 365)
+/- value de consolidation	11 913	
+/- value sur contrat de location	11	
Autres charges exceptionnelles	(123)	(3 997)
Charges de fusion	699	
Autres charges non courantes	()	
Charges opérationnelles non courantes	(2 463)	(15 244)
Autres produits et charges opérationnels non courants	8 577	1 401

7.9 Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	2024	2023
Pertes sur créances financières et VMP	(5 244)	(9 272)
Pertes de change sur opérations financières	(7)	(30)
Pertes de change sur opérations financières non cash		(1)
Charges financières sur droit d'utilisation	(106)	(629)
Autres charges financières	(35)	(87)
Incidence de juste valeur charges	(437)	(198)
Dot./Amt primes de remb. des obligations		(45)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(137 566)	
Dotations pour dépréciation titres - groupe	130 628	
Dividendes des autres participations	884	1 748
Dividendes des participations consolidées		(1 054)
Revenus des créances rattachées à des participations	()	
Gains de change sur opérations financières		()
Autres produits financiers	21 071	6 117
Rep. sur provisions à caractère financier		397
Reprise sur dépréciation titres - groupe		10
Transfert de charges financières	()	
Compte d'ajustement Intra-groupe Résultat financier		143
Compte de liaison Intra-groupe Résultat financier	(17)	()
Autres produits et charges financières	9 171	(2 900)

En milliers d'euros	2024	2023
Produits sur créances et VMP	267	195
Produits nets sur cession de VMP	1 648	5 593
Charges d'intérêts	(44 889)	(22 033)
Coût de l'endettement financier net	(42 975)	(16 244)

NOTE 8 Annexe sur l'impôt sur les résultats

8.1 Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	2024	2023
Impôt sur les bénéfices	(27)	1 061
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	1 442	543
Impôts différés	8 806	(803)
Report		299
Impôts sur les résultats	10 221	1 100

8.2 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 :

31/12/2024	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
TOTAL ACTIONS			
Résultat de base par action	(205 764)	4 572 266	-
Bons de souscription d'actions			45,00
Résultat net dilué par action	(205 764)	4 572 266	-
			45,00

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

8.3 La preuve d'impôts se décompose comme suit :

En milliers d'euros	2024
Résultat des entreprises intégrées	(224 312)
Résultat net (Part du groupe)	(205 764)
Intérêts minoritaires - Résultat	(18 548)
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(216)
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	
Dotations aux dépr. des écarts d'acquisition (Impairment)	
Impôts différés	8 806
Impôt sur les bénéfices	(27)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	1 442
Carry-back	
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	(10 437)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(224 097)
Taux d'impôt de l'entité consolidante	
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	56 024
Effets des différences de base	(9 756)
Effets des différences de taux	143
Effets des dispositions fiscales particulières	(37 241)
Ecritures manuelles sur Impôt	562
Charge d'impôt théorique	9 733
Charge d'impôt réelle	10 221
Ecart	(488)
Taux effectif d'impôt	25 %

NOTE 9 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

9.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2024 :

En milliers d'euros	Notes	Catégories comptables			Total Valeur au bilan	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			
Immobilisations financières	6.6	-	11 365	-	11 365		x
Créances d'exploitation	6.10	-	56 901	-	56 901		x
Autres actifs courants	6.10	-	133 390	-	133 390		x
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	16 817	-	16 817	-	x	
		16 817	201 656	16 817	201 656		

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

9.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2024 :

En milliers d'euros	Notes	Catégories comptables			Total Valeur au bilan	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			
Endettement non courant	6.14.1	-	61 216	-	61 216		x
Autres passifs non courants	6.16	3 442	-	3 442	-	x	
Endettement courant	6.14	2 910	263 077	2 910	263 077	x	x
<i>Dont Concours bancaires trésorerie passive</i>	6.14	2 910	-	2 910	-	x	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.16	-	168 606	-	168 606		x
Autres passifs courants		-	221 250	-	221 250		x
		9 262	714 150	9 262	714 150		

NOTE 10 ENGAGEMENTS SOCIAUX ET EFFECTIFS CONSOLIDÉS

10.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 6.13.1.

10.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés fin d'année se répartissent ainsi :

	12/2024	12/2023	12/2022	12/2021	12/2020	12/2019
Employés	370	232	504	246	136	60
Cadres	61	445	505	363	310	181
SOUS-TOTAL SALARIÉS	431	677	1 009	609	446	241
Intérim	-	2	2	1	1	1
TOTAL	431	679	1 011	610	447	242

NOTE 11 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

En milliers d'euros	2024	2023
Avals, cautions, garanties reçues	120 515	29 900
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	120 515	29 900
Avals, cautions, garanties donnés	375 907	220 979
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	375 907	220 979

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.

Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement de cautions, d'hypothèques et de priviléges 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 12 Facteurs de risque

12.1 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

12.1.1 Gestion du risque de marché

Gestion du risque de taux d'intérêt :

Le groupe est principalement endetté à taux fixe, les emprunts obligataires (y compris les EuroPP) et la plupart des dettes bancaires (type PGE, PPR...) sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Néanmoins, plusieurs dettes sont également contractualisées à taux variable, ce qui l'expose au risque de fluctuation des taux d'intérêt. Pour se protéger contre ce risque, le Groupe a mis en place des instruments financiers dérivés sur ses dettes à plus d'un an contractées à taux variable, notamment des cap de taux ou des swap de taux d'intérêts. Ces instruments dérivés sont souscrits auprès de banques de premier rang et sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes émises par les banques de couverture.

Les autres dettes à taux variables sont des dettes à court terme (ouvertures de crédit sur les sociétés projets et ligne RCF, indexées sur l'E3M). Afin de limiter les répercussions d'une fluctuation de l'E3M sur le résultat et sur les flux de trésorerie, les budgets des opérations intègrent une éventuelle hausse de l'E3M.

Malgré ces mesures et ces précautions, une hausse des taux d'intérêt aurait un impact sur la capacité d'emprunt et de refinancement du groupe, déjà mises à mal dans le contexte dégradé général actuel, avec une conséquence défavorable sur son résultat.

12.1.2 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.

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Le Groupe considère que le risque client est très faible compte-tenu à la fois de la diversité de son portefeuille de clients (vente de lots immobilier en diffus auprès de particuliers, vente en bloc à des institutionnels et des bailleurs sociaux...) et du fait que les ventes ont lieu par acte notarié avec un financement préalablement obtenu.

On considère que le risque client est indépendant de la capacité d'emprunt des clients qui peut impacter l'activité commerciale du Groupe et donc ses résultats

Gestion du risque de contrepartie :

En plus du risque client, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les fournisseurs et les établissements financiers. Dans les 2 cas, il considère que le risque de contrepartie est faible :

Compte-tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, il considère que leur insolvabilité potentielle aurait un impact non significatif sur ses résultats.

En outre, il ne travaille pour son financement et ses garanties (GFA...) qu'avec des banques et des assureurs et des établissements financiers de premier rang

12.1.3 Risque de liquidité

Les difficultés financières actuelles du Groupe l'ont conduit à suspendre les remboursements de la plupart de ses lignes de dettes à compter de l'été 2024. Ces retards de paiement et l'ouverture d'une procédure de conciliation puis de redressement judiciaire ont remis en cause ses accès à la liquidité dans des conditions « normales » et ont dégradé ses conditions d'accès aux liquidités auprès des banques et des obligataires.

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie de 17 millions d'euros au 31 décembre 2024, en baisse par rapport au 31 décembre 2023 (47 millions d'euros). Les négociations en cours avec les créanciers s'appuient sur cette trésorerie existante pour aboutir à un plan de continuation visant à assurer la pérennité du Groupe.

NOTE 13 Rémunérations des commissaires aux 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 au titre de l'exercice 2024 s'élève à :

KPMG	EMARGENCE
299 827 €	271 830 €

NOTE 14 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

14.1 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 (REALITES SA et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE) en 2024.

En milliers d'euros	2024	2023
Rémunération fixe	1 674	2 420
Rémunération variable	437	1 140
Jetons de présence	30	90
Charges sociales	838	1 410
Attributions d'actions gratuites		
Avantages postérieurs à l'emploi		
Indemnités de départ	58	150
TOTAL	3 037	5 209

14.2 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 2024 sont jugés non significatifs.

NOTE 15 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 16 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

Le groupe Réalités subit depuis le début de l'exercice 2025, plusieurs vagues de procédures collectives à différents niveaux.

A la demande du Groupe, plusieurs sociétés sont en cours de redressement judiciaire depuis le 05/02/2025. Cette procédure collective a été initiée afin d'assurer la pérennité de l'entreprise et de sécuriser la continuité de ses projets. Ce placement en redressement judiciaire est accompagné d'une période d'observation de 6 mois qui a été renouvelé en septembre 2025.

Des plans d'actions sont en cours d'élaboration au niveau du Groupe.

Un nouveau plan de sauvegarde de l'emploi a également été mis en place et homologué en date du 13 mars 2025. 21 salariés de la société REALITES et 59 de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE ont été visés par la mesure.

De ce fait, il y a une incertitude quant à la continuité d'exploitation, à la date d'arrêté des comptes.

NOTE 17 LISTE DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES DANS LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

17.1 Sociétés consolidées en intégration globale

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	911089472	Société mère	Société mère
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	451251623	IG	100,00
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	480772326	IG	100,00
BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878825041	IG	100,00
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	482758646	IG	100,00
REALITES IMPACTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888846904	IG	100,00
FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	890708100	IG	100,00
INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	890467798	IG	100,00
BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	892375809	IG	100,00
FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	492752183	IG	100,00
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	901284638	IG	100,00
AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907984405	IG	100,00
FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	914109160	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	799579024	IG	100,00
MAYERS INGENIERIE - LJ EN COURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921621629	IG	100,00
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	832973796	IG	100,00
BIRD 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	885313973	IG	100,00
FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	981826332	IG	100,00
FONCIERE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	894592880	IG	100,00
REALITES INTERNATIONAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	893728733	IG	100,00
FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841538192	IG	100,00
FIR 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	519587596	IG	100,00
FIR 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	839161700	IG	70,00
FIR 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922530597	IG	100,00
FIR 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922504436	IG	51,00
FIR 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952370989	IG	70,00
FIR 11	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952914802	IG	100,00
FIR 12	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952948453	IG	100,00
FIR 14	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952919009	IG	100,00
FIR 8	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952918944	IG	75,00
FIR 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952916427	IG	100,00
FIR 13	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952913523	IG	100,00
SNC FIR 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952943025	IG	100,00
SNC FIR 7	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952954360	IG	100,00
M&Co 125	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952920346	IG	100,00
FIR 16	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	917936643	IG	100,00
FIR 17	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982534422	IG	100,00
FIR 18	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982891335	IG	100,00
FIR 19	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982891608	IG	100,00
FIR 21	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982899213	IG	100,00
FIR 22	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982901282	IG	100,00
FIR 23	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982895310	IG	100,00
FIR 24	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982906539	IG	100,00
FIR 25	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982901415	IG	100,00
FIR 20	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982895328	IG	100,00
REALITES SAILING TEAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982896805	IG	100,00
REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	910043298	IG	100,00
REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	908524747	IG	100,00
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC	-	IG	50,00
BAUER STADIUM VENUES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	MAROC	-	IG	100,00
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	FRANCE	982880981	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
ISIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	MAROC	-	IG	100,00
MAYERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	978772036	IG	100,00
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC	-	IG	100,00
REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1,nº 77, Sala 5, Palacete Lisboa Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António	MAROC	-	IG	100,00
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	PORTUGAL	-	IG	100,00
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC	-	IG	100,00
MAYERS INDUSTRIE	LA JANAS 35131 CHARTRES-DE-BRETAGNE	FRANCE	977640390	IG	95,05
VINDEMIA FINANCES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	804394120	IG	100,00
Kalone by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	798174215	IG	55,84
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	930812607	IG	100,00
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833482318	IG	100,00
SCCV HAUTE DES BANCHAINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	883261083	IG	100,00
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	882699770	IG	100,00
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	829606698	IG	100,00
SCCV ILOT G - ETUDES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849577135	IG	100,00
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828665315	IG	100,00
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	839366994	IG	100,00
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878753144	IG	51,00
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847970910	IG	100,00
SCCV LA PRESCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	843610692	IG	100,00
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	824527964	IG	100,00
SCCV LE HAVRE - LE CESNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	879425544	IG	100,00
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	840937056	IG	100,00
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	842242414	IG	100,00
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841370588	IG	100,00
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	883035545	IG	100,00
SNC MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	534911078	IG	100,00
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841370935	IG	100,00
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833975204	IG	100,00
SAS PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851100966	IG	100,00
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	881525125	IG	100,00
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833518905	IG	100,00
SCCV RECOUVRANCE RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851591420	IG	100,00
SCCV CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851914564	IG	100,00
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849486246	IG	100,00
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849817572	IG	70,03
SNC SAINT-GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	853990224	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	753683754	IG	100,00
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833970601	IG	100,00
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	798312682	IG	100,00
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	817998552	IG	100,00
SCCV SQUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	881517536	IG	100,00
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849868831	IG	100,00
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	834867228	IG	100,00
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849769559	IG	100,00
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828109348	IG	100,00
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	884552076	IG	100,00
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	882759160	IG	100,00
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	821009750	IG	100,00
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888576170	IG	100,00
SCCV LORETTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888564465	IG	70,03
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888560935	IG	100,00
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888834769	IG	70,03
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888880523	IG	100,00
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	887712453	IG	100,00
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	891414724	IG	100,00
SNC 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	890294937	IG	100,00
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	890304421	IG	100,00
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	890304389	IG	100,00
SCCV AIME CESAIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	890295231	IG	100,00
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	822330601	IG	100,00
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	812826154	IG	100,00
SCCV ALMA RIVE OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	891415515	IG	100,00
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833379084	IG	100,00
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878753078	IG	100,00
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	894657865	IG	100,00
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	894820877	IG	100,00
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	898426606	IG	100,00
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	898438452	IG	100,00
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	898438890	IG	75,00
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	900524661	IG	100,00
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851346221	IG	100,00
SNC VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	899914212	IG	100,00
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	899941363	IG	100,00
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	900051814	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	900004300	IG	100,00
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	899914220	IG	100,00
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	899695688	IG	100,00
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	900572082	IG	100,00
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	901216416	IG	100,00
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	901599845	IG	100,00
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	901217356	IG	100,00
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	901333104	IG	100,00
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	902806140	IG	51,05
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	902806090	IG	100,00
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	902923630	IG	100,00
SNC ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	903550937	IG	100,00
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	904283090	IG	51,05
SCCV COTINIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	904189669	IG	100,00
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	904895810	IG	100,00
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	905405163	IG	100,00
SCCV WOODI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	905404331	IG	51,05
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907452734	IG	100,00
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907452825	IG	51,90
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	904827656	IG	70,03
SNC STADE'AU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	904827649	IG	100,00
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	900517871	IG	100,00
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907565345	IG	100,00
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907610323	IG	100,00
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907745491	IG	100,00
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	904827797	IG	75,00
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	908030034	IG	100,00
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	907705065	IG	70,00
SNC AT 58	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	908605645	IG	100,00
SNC AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	823366661	IG	100,00
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833368814	IG	100,00
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	838469351	IG	70,00
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	894409044	IG	100,00
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	850136631	IG	100,00
SNC BOBIGNY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	838470482	IG	100,00
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	829961309	IG	100,00
SNC BONDY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	879425536	IG	100,00
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	825363229	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849486022	IG	100,00
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878465764	IG	100,00
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	751149477	IG	100,00
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	852505114	IG	100,00
SCCV CŒUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	789926078	IG	100,00
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828185223	IG	100,00
SAS COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	537828386	IG	100,00
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878380161	IG	100,00
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	884633363	IG	100,00
SNC DIDELO 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841370620	IG	100,00
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	825306731	IG	100,00
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	882678543	IG	100,00
SNC DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	831320098	IG	100,00
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828645176	IG	100,00
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	879571347	IG	100,00
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	840877948	IG	100,00
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	801564972	IG	100,00
SNC FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	883257446	IG	100,00
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	838470656	IG	100,00
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851914283	IG	100,00
SNC LA PINEDA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	812680825	IG	100,00
SCCV GRAVELOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	499940419	IG	100,00
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833518582	IG	100,00
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878428895	IG	75,00
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851416594	IG	100,00
SNC LES VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849394572	IG	100,00
BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847750106	IG	100,00
SNC PARIS STE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	897642435	IG	100,00
SCCV BEAUVAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	821919917	IG	100,00
SNC BERNIS E F & SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	978824324	IG	100,00
SNC CAZAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	980186738	IG	51,00
REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982564510	IG	100,00
GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	498108976	IG	100,00
SCCV PARMENTIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	502773971	IG	100,00
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	909302101	IG	100,00
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	909778078	IG	70,03
SNC SAINT-MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	909777203	IG	100,00
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	909516767	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SNC VILLE BIAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	909676124	IG	51,00
SCCV SON-TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	910851872	IG	100,00
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	911450039	IG	70,03
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	911329019	IG	70,03
SNC RENE-BOLTZ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	911329068	IG	100,00
SNC ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912442928	IG	100,00
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912397338	IG	70,03
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912397296	IG	100,00
SCCV MELVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912633922	IG	100,00
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912976248	IG	100,00
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912634037	IG	100,00
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912634094	IG	70,03
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912892429	IG	99,90
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	913374559	IG	100,00
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912974870	IG	100,00
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912975018	IG	100,00
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	912974623	IG	100,00
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	913679304	IG	100,00
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	914678677	IG	100,00
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	917459984	IG	80,00
SCCV JACQUES CŒUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	914870506	IG	100,00
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	917796951	IG	100,00
SNC IVRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	915297626	IG	100,00
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	917633679	IG	100,00
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	915306781	IG	100,00
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	917460024	IG	100,00
SAS BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	917539249	IG	100,00
SNC AMEDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	918616749	IG	100,00
SCCV FARJON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	919287516	IG	51,00
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	919732966	IG	100,00
SCCV VILLEBON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	920181153	IG	26,52
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	920181294	IG	100,00
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	920544897	IG	100,00
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	920441797	IG	100,00
SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	920646544	IG	100,00
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921246088	IG	100,00
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	920823010	IG	100,00
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921457230	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922017199	IG	100,00
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922283825	IG	100,00
SCCV SEIFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922354287	IG	100,00
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922436969	IG	100,00
SCCV CHATENAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922436837	IG	100,00
SCCV BEGUEINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949490551	IG	51,00
SCCV ANGELLIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949516751	IG	100,00
SCCV VAL D'AURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949501381	IG	100,00
SCCV DROITS DE L'HOMME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949515084	IG	100,00
SCCV CURRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	950991000	IG	100,00
SCCV MALBEC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949508568	IG	99,90
SCCV JULES GUESDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949502009	IG	100,00
SCCV AUBIOCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	951649227	IG	100,00
SNC LA FORET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	950881409	IG	100,00
SNC GARCIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949511893	IG	100,00
SCCV VIEILLES CARRIERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	951812866	IG	100,00
SCCV FONTENELLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	951781178	IG	51,00
SNC LOUISE MICHEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	949510721	IG	100,00
SNC JACQUES DE THEZAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952037430	IG	100,00
SCCV JONCAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952240927	IG	100,00
SNC ILOT F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952554475	IG	100,00
SCCV JAURES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952166106	IG	100,00
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	952995801	IG	100,00
SNC DOCTEUR ROUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953499811	IG	100,00
SCCV KERVASCLET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953679362	IG	100,00
SCCV ARCADES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953726544	IG	100,00
SCCV GARONNE EIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953707148	IG	100,00
SCCV GRAND JEAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953705985	IG	100,00
SNC GOUESNOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	954019808	IG	100,00
SCCV HIPPODROME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	954037453	IG	100,00
SCCV CANTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	954023875	IG	100,00
SCCV HAIE VIGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	977514702	IG	100,00
SCCV BARBUSSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	977795954	IG	100,00
SCCV LES BARRALES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	977752914	IG	100,00
SNC BERNIS RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	979535564	IG	100,00
SNC BERNIS A	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	980187405	IG	100,00
SNC BERNIS B & C	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	980188403	IG	100,00
SCCV QUAI DE LA PIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	980187991	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV BERNIS MI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	980179428	IG	100,00
SCCV AMSTERDAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	980182919	IG	100,00
SCCV KIRIE TALMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	977996586	IG	80,00
SCCV LABORDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	977584788	IG	100,00
SCCV BEZIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	979535333	IG	100,00
SCCV DU LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	981399207	IG	100,00
SNC LE CAIRN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982013807	IG	100,00
SCCV ARGENTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982094948	IG	100,00
SNC MATHA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982480766	IG	100,00
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982093825	IG	100,00
SCCV GUITON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982082679	IG	100,00
SCCV EQUILIBRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983272238	IG	100,00
SNC PERRINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983289711	IG	100,00
SCCV LE JARDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983291634	IG	100,00
SNC BOURGONNETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983316829	IG	100,00
SCCV CHANTEMERLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983669029	IG	100,00
SCCV FRERE BISSON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983830381	IG	100,00
SNC BOURGOGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	924787583	IG	100,00
SCCV BEAUVAIS PC 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	924789456	IG	100,00
SCCV MACERIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	924789050	IG	100,00
SAS MICHEL SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	927523332	IG	100,00
SCCV PONT HELE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928666809	IG	100,00
SCCV VLAMINCK	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	927676940	IG	100,00
SCCV GRAMMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928711456	IG	100,00
SNC SAINTE MARIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928665645	IG	100,00
SCCV CŒUR DE HANCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928666106	IG	100,00
SNC BOURDALATS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928678440	IG	100,00
SCCV EQUINOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928666619	IG	100,00
SNC MONIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	929036135	IG	100,00
SCCV RECTEUR SCHMITT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	929651065	IG	100,00
SNC SEKKOIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	929679652	IG	100,00
SNC 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983135641	IG	100,00
A4 CHAUFFERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983257239	IG	100,00
SNC 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983118670	IG	100,00
SNC 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983112665	IG	100,00
SNC 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983120635	IG	100,00
SNC 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983120676	IG	100,00
SNC 7	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983229063	IG	100,00

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SNC 8	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983239054	IG	100,00
SNC 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983231457	IG	100,00
SCCV LECLERC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983240748	IG	100,00
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	812047926	IG	50,10
SNC ORANGE BASTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	919733097	IP	50,00
CHATEAU DU GRAND DRAGON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953409828	IG	99,90
A6 FLAMBAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	931208003	IG	99,90
BEAUVAIIS PC 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	932869332	IG	99,90
SAINT CHARLES BOUZONVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	930341102	IG	99,90

17.2 Sociétés consolidées en mise en équivalence

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
WOOP - LJ EN COURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	817640907	ME	25,00
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921242483	ME	51,00
SCI STADE SAINT OUEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921692216	ME	54,99
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	FRANCE	501745640	ME	5,00
L'AUBRIERE by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982580144	ME	29,59
MANGIN	40 RUE LA DESIREE 17000 LA ROCHELLE	FRANCE	917756215	ME	33,33
MINIDO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	803729433	ME	13,08
NPU PUMA C8-ME-0624	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	FRANCE	908586431	ME	100,00
BRIO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	924836836	ME	4,35
DIANE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	981991185	ME	55,84
Aliénor by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841117831	ME	29,59
LWS HOSPITALITY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	891516809	ME	4,35
Avel by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	880447248	ME	55,84
Blanche de Castille by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847799632	ME	55,84
CAP ETUDES	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	FRANCE	831113154	ME	3,92
Dimezell by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	489193292	ME	37,86
Epona by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	951996552	ME	27,98
Héol by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	848950465	ME	55,84
Hermine by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	891621104	ME	28,09
HEURUS - EX REALITES CARE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922213855	ME	55,84
La Grand Voile by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847803525	ME	28,86
Investissements & Services Immobiliers	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	FRANCE	917756363	ME	4,35
Odyssee by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	452465552	ME	55,84
Olympe by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851673988	ME	55,84

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
LIVE & CO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847803517	ME	4,35
Steredenn by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	908335714	ME	55,84
UP2PLAY TARBES	Route de Pau Centre Commercial le Méridien Rez de Chaussée 65420 IBOS	FRANCE	814879904	ME	91,45
UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterand 85340 LES SABLES D'OLONNE	FRANCE	905296828	ME	45,72
UP2PLAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	842024705	ME	91,45
UP2PLAY PORNICHET	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHET	FRANCE	900702663	ME	91,45
HUCILE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	911124477	ME	4,35
Les Damiers by HEURUS - LJ EN COURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	532969615	ME	55,84
REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	FRANCE	922175815	ME	35,00
GUSTAVE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	SENEGAL	-	ME	55,84
LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828733147	ME	50,00
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	903148294	ME	50,00
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	911691244	ME	50,00
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	834149254	ME	50,00
SCCV FONTBELLEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	950880419	ME	50,00
SCCV ZAC DES DOCKS R4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	919287730	ME	30,00

3. Rapport de gestion REALITES SA Comptes Sociaux clos au 31/12/2024

3.1. Activité

3.1.1 Situation et évolution de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du Groupe.

Pour rappel, 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.

Ainsi, au regard du contexte économique global, REALITES a vu baisser son activité du fait de la nécessaire baisse des coûts de fonctionnement de ses filiales.

La société avait déjà engagé un plan de restructuration en 2023 avec l'arrêt des investissements, et la mise en œuvre d'un accord de rupture conventionnelle collective visant à réduire les effectifs.

Force a été de constater au printemps 2024 que le marché immobilier et le marché financier immobilier étaient en crise majeure alors que l'entreprise devait refinancer une partie de sa dette pour accomplir son projet de développement. Ainsi le choix a été fait de solliciter une conciliation, laquelle a été ouverte par ordonnance du Tribunal de Commerce de Nantes en date du 17 juillet 2024. Cette conciliation a permis l'obtention d'un « stand still » en décembre 2024, lequel a été suivi d'une mise sous mandat ad hoc de REALITES par le Tribunal de Commerce de Nantes par ordonnance du 19 décembre 2024.

REALITES n'était alors plus en mesure de subvenir aux besoins de trésorerie de ses filiales d'exploitation ou encore de son positionnement RSE/impacts. La décision de provoquer des restructurations a donc été prise, entraînant la mise en redressement judiciaire de certaines sociétés des pôles HEURUS et MAYERS ou encore la liquidation judiciaire des filiales de sport telle LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL ou encore du pôle de « maisons médicales » (VISTA SANTE).

En parallèle de ces restructurations économiques, un plan de sauvegarde de l'emploi a été mené.

La dégradation de l'activité s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année 2024 et début 2025 imposant la décision de placer la société sous la protection du Tribunal de Commerce de Nantes en sollicitant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, laquelle a été ouverte par jugement du 5 février 2025.

3.1.2 Evolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2024, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 138.290.421 euros (contre 77.507.145 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes 184.218.216 étant de euros (contre 143.754.638 euros lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 7.555.718 euros et a procédé à des remboursements pour un montant de 6.842.526 euros.

Au 31 décembre 2024, le montant des créances brutes de la Société s'élève au total à 228.083.182 euros (contre 179.611.403 euros au 31 décembre 2023), dont la majorité est exigible dans un délai d'un an au plus.

Ces créances sont constituées à hauteur de 180.599.124 euros 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 2024, sont de 100.362.796,07 euros (contre 102.193.149,02 euros au 31 décembre 2023) pour un total de bilan de 243.819.341,25 euros (contre 271.574.082 euros au 31 décembre 2023).

3.1.3 Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice

Comme évoqué plus haut, la société REALITES fait l'objet, depuis un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nantes en date du 5 février 2025, d'une procédure de redressement judiciaire.

Cette procédure collective a été initiée afin d'assurer la pérennité de l'entreprise et de sécuriser la continuité de ses projets. Ce placement en redressement judiciaire est accompagné d'une période d'observation de 6 mois qui a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois (soit jusqu'au 6 février 2026) par ordonnance datée du 6 août 2025.

Un plan de redressement est actuellement en cours de finalisation afin d'être soumis au vote des créanciers et à l'homologation du tribunal sur le dernier trimestre 2025.

Un nouveau plan de sauvegarde de l'emploi a par ailleurs été mis en place au printemps 2025 afin de supprimer une vingtaine de postes complémentaires sur la société REALITES.

Dans la continuité des restructurations engagées en 2024, plusieurs cessions d'actifs ont été régularisées depuis le début de l'exercice 2025 savoir notamment :

En janvier 2025 la filiale de Participations du Groupe (REALITES PARTICIPATIONS) a cédé 100% de sa participation dans la société LWS HOSPITALITY, holding détenant les titres des sociétés suivantes :

- BRIO
- YOUQO
- CAP ETUDES
- HUCILES
- Investissements et Services Immobiliers
- LIVE & CO

En mars 2025, après ordonnance favorable rendue par la Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de Nantes, REALITES PARTICIPATIONS a cédé le solde des titres qu'elle détenait au capital de la société MINIDO (exploitation de micro-crèches).

Les sociétés REALITES et REALITES INTERNATIONAL ainsi que leurs filiales marocaines ont par ailleurs cédé 100% des titres qu'elles détenaient respectivement au capital de la société de droit marocain SHR, laquelle détenait l'actif immobilier de l'hôtel LINCOLN à Casablanca (hôtel réhabilité par les équipes marocaines du Groupe REALITES). Cette cession ayant été préalablement autorisée par ordonnance rendue le 30 avril 2025.

Enfin, la filiale REALITES SAILING TEAM a procédé à la cession en février du voilier dont elle était propriétaire pour un montant de 3 800 000 euros HT.

3.1.4 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les priorités de la société sur les deux années à venir (2025 – 2026) seront de finaliser la restructuration et la sortie du redressement judiciaire qui passeront, également par un nettoyage du portefeuille de projets immobilier la mise en œuvre d'un programme de copromotion permettant à l'entreprise de rebondir et de retrouver à moyen terme son activité de promoteur immobilier.

3.1.5 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 2024, le chiffre d'affaires s'est élevé à 15.117.030,12 euros contre 39.354.387,92 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 7.501.183,14 euros contre 13.060.073,42 euros au titre de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 3.293.015,96, euros contre 5.658.220,59 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'effectif salarié moyen est de 99 personnes sur l'exercice 2024, contre 211 personnes en effectif moyen à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 61.886.280,40 euros contre 54.638.902 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est ainsi pour l'exercice négatif à hauteur de 45.512.667 euros contre un résultat négatif de 14.814.976 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier ressort quant à lui à un montant négatif de 25.821.748 euros contre un résultat financier de 10.550.661,33 euros 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 72.334.416 contre un résultat courant avant impôt également négatif à hauteur de 4.264.315 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le résultat exceptionnel ressort à 2.262.334 euros contre un résultat exceptionnel négatif de 131.754,56 euros au terme de l'exercice précédent.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés. Toutefois, on constate un produit d'impôt de 1.981.506 euros à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par une perte de 68.090.575,50 euros, contre une perte de 1.830.353,75 euros pour l'exercice précédent.

3.1.6 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 68.090.575,50 euros.

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

Origines

Perte de l'exercice	68.090.575,50 euros
---------------------	---------------------

Affectation :

Au compte « Report à nouveau »	68.090.575,50 euros
--------------------------------	---------------------

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 32.272.220,60 euros.

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 2023			
Exercice clos le 31 décembre 2022			
Exercice clos le 31 décembre 2021	6.438.169,80 euros		6.438.169,80 euros

3.1.7 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.

3.1.8 Dépenses non déductibles fiscalement (dépenses somptuaires)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne comprennent pas de dépenses non déductibles fiscalement telles que visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

3.1.9 Charges non déductibles fiscalement (frais généraux)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 597.353 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 149 338,25 euros.

3.2. FILIALES ET PARTICIPATIONS

3.2.1 Activité des filiales et participations :

Le Groupe REALITES est composé de 366 sociétés à la clôture, lesquelles sont détenues directement ou indirectement par la Société REALITES (RCS 451 251 623).

Sur ces 366 sociétés, 278 sont des sociétés de projet appelées à porter des opérations de construction immobilière.

Vous trouverez ci-après un récapitulatif des principaux indicateurs comptables relatifs aux sociétés dont REALITES détient (directement ou indirectement) des parts/titres pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Pôle Maîtrise d'Ouvrage

Dénomination	% de détentio	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	100%	14 439 500,00	-13 354 883,85	-26 243 975,45	8 057 351,86
BIRD AM	100%	15 000 000,00	-128 993 472,46	-126 704 373,07	-
BIRD 2	100%	10 000,00	-285 151,31	-295 151,31	-
FINANCIERE REALITES	70%	70 000 000,00	55 914 549,95	-14 990 542,05	-
FIR 2	100%	10 000,00	-2 462 930,12	-2 472 930,12	-
FIR 3	51%	1 000,00	-775 492,00	-531 690,86	-
FIR 4	70%	1 000,00	-1 177 554,90	-1 088 123,06	-
FIR 5	100%	18 054 780,00	18 034 162,17	574 534,86	-
FIR 10	100%	1 000,00	-7 148 102,62	-6 680 055,62	-
FIR 11	100%	1 000,00	11 029,70	12 060,70	-
FIR 12	75%	1 000,00	-6 797 060,80	-6 414 489,80	-
FIR 14	100%	1 000,00	-1 607 659,94	-1 608 548,94	-
FIR 8	100%	20 001 000,00	8 943 416,52	-10 153 822,58	-
FIR 9	100%	1 000,00	-976 770,90	-977 659,90	-
FIR 13	100%	1 000,00	-30 012,01	-30 901,01	-
SNC FIR 6	100%	1 000,00	229,2	-659,8	-
SNC FIR 7	100%	1 000,00	229,2	-659,8	-
M&Co 125	100%	1 000,00	-1 957 443,33	-1 836 966,90	-
FIR 16	100%	1 000,00	-1 933,10	-2 933,10	-
FIR 17	100%	1 000,00	368,22	-631,78	-
FIR 18	100%	1 000,00	-277 944,19	-278 944,19	-
FIR 19	100%	1 000,00	-91 143,20	-92 143,20	-
FIR 21	100%	1 000,00	-1 212 308,40	-1 213 308,40	-
FIR 22	100%	1 000,00	690,9	-309,1	-
FIR 23	100%	1 000,00	706,9	-293,1	-
FIR 24	100%	1 000,00	690,9	-309,1	-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
FIR 25	100%	1 000,00	690,9	-309,1	-
FIR 20	100%	1 000,00	728,97	-271,03	-
FIR CDC	100%	1 000,00	1 537 473,80	1 536 373,80	-
FONCIERE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	100%	1 000,00	-12 908,72	-2 398,97	-
ISIA	100%	10 000,00	-15 392,86	-25 392,86	303 840,53
INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	100%	50 000,00	-107 773,11	-54 292,40	-16 561,80
VARGO	33%	16 500,00	16 500,00		
(LJ en cours)					
SCCV ARBORESCENCE	100%	1 000,00	1 000,00	14 400,69	-
MANGIN	100%	60 000,00	64 885,00	-1 115,00	-
SCCV GUIGNARDIERE	100%	1 000,00	-28 495,72	-29 495,72	30 157,00
SCCV HARTELOIRE	100%	1 000,00	28 408,31	27 408,31	70 000,00
SCCV HAUTE DES BANCHAINS	100%	1 000,00	85 653,99	84 653,99	-2 500,08
SCCV HAUTES OURMES	100%	1 000,00	52 782,47	76 278,07	21 989,58
SCCV HILARD	100%	1 000,00	-27 353,53	4 557,96	-
SCCV ILOT G - ETUDES	100%	1 000,00	-1 482,70	-1 760,78	9 000,00
SCCV INTERIVES	51%	1 000,00	-312 050,58	-313 050,58	3 909 974,60
SNC KERLENA	100%	1 000,00	-461 665,87	-315 164,63	1 955 996,28
SCCV L'AUBRIERE	100%	1 000,00	-117 081,61	-118 081,61	-
SCCV LA BARRE	100%	1 000,00	179 753,26	178 753,26	0,04
SCCV LA PRESCHE	100%	1 000,00	-67 713,02	1 285,86	185,84
SCCV LABRO LENINE	50%	1 000,00	-120 827,00	-67 322,68	1 534 691,08
SCCV LE HAVRE - LECESNE	100%	1 000,00	-163 816,63	142,38	-1 438,94
LES CORDELIERS	100%	1 000,00	-134 265,72	-101 595,50	231 555,80
SCCV LOTI	100%	1 000,00	8 833,72	7 833,72	0,02
SCCV MAREUIL	100%	1 000,00	13 980,30	12 980,30	-24 999,99
SNC MASSENET	100%	1 000,00	-12 186 615,40	-11 890 115,88	-
SCCV MENARD	100%	1 000,00	-8 603,24	51 440,52	-0,03
SNC MOUTCHIC	100%	1 000,00	-1 157 770,83		
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	100%	1 000,00	190 329,74	189 329,74	-16 099,83
SCCV OISEAU DE FEU	100%	1 000,00	1 550,91	550,91	-
SAS PECCOT	100%	2 417 403,42	2 417 403,42		-
SCCV PLACIS VERT	100%	1 000,00	-72 121,57	59 144,04	0,06
SCCV PYRENEES	100%	1 000,00	-327 197,30	-15 939,07	15 691,65
SCCV RECOUVRANCE RPA	100%	1 000,00	1 140,14	61 240,31	-78 129,60
SCCV CLEMENCEAU	100%	1 000,00	-121 727,28	57 771,68	262 929,58
SCCV SABLONS	100%	1 000,00	13 020,38	22 726,74	0,01
SCCV SADI CARNOT	100%	1 000,00	-200 250,00	1 250,00	-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SNC SAINT-GILDAS	100%	1 000,00	-72 080,50	5 958,77	-
SCCV SAINT LUNAIRE	100%	1 000,00	-1 913 248,18	-1 914 248,15	-
SCCV SAND	100%	1 000,00	-490 112,63	-10,01	885,22
SCCV SAUMUR	100%	1 000,00	-68 878,93	6 659,90	-3 831,02
SCCV SIMON	100%	1 000,00	190 374,41	189 374,41	311 633,17
SCCV SOUILLARDERIE	100%	1 000,00	-5 124,00		
SCCV SPORTS	100%	1 000,00	-6 646,96	211,49	662,41
SCCV TOURVILLE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV VERN	100%	1 000,00	2 216,78	28 176,59	-0,16
SCCV VICTOIRE	100%	1 000,00	23 002,61	65 502,90	0,02
SNC VIASILVA	100%	1 000,00	-299 390,42	-30 390,08	-1 105 166,37
SNC VISITATION	100%	1 000,00	-68 675,80	-0,21	-
SCCV EVREUX	100%	1 000,00	-1 175 694,43	-433 168,02	-
SNC POTTIER	100%	1 000,00	-238 830,19	-239 830,19	970 000,00
SCCV LORETTE	100%	1 000,00	-109 000,29	0,06	0,06
SNC TALARDS	100%	1 000,00	-235 000,28		180
SCCV LOCTUDY	100%	1 000,00	-211 999,35		-
SCCV ADRIENNE	100%	1 000,00	18 444,95	161 445,51	505 660,19
SCCV BRISSAC	100%	1 000,00	-72 800,06		-1 235,00
SCCV FOUGERES	100%	1 000,00	348 192,11	405 691,96	5 167 469,90
SNC 125 NORMANDIN	100%	1 000,00	476 721,36	598 221,21	13 575 607,48
SCCV PETIT CHER	100%	1 000,00	-85 874,49	-30 373,89	13 702,39
SCCV LES EYQUEMS	100%	2 000,00	1 998,55	-1,1	-
SCCV AIME CESAIRES	100%	1 000,00	-264 489,43	-265 489,43	-0,01
SCCV PATTON	100%	1 000,00	221 669,03	220 669,03	209 595,06
SCCV HORLOGERIE	100%	1 000,00	-499 007,16	-459 507,16	-
SCCV ALMA RIVE OUEST	100%	1 000,00	92 265,71	194 266,87	395 900,12
SNC ARBRISSEL	100%	1 000,00	-4 030 276,13	-3 718 274,93	-
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	100%	1 000,00	-1 050 104,01	-137 408,47	-
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	100%	1 000,00	-282 999,50	0,1	0,1
SCCV LE PRE	100%	1 000,00	-31 514,22	17 486,48	-1 500,22
SCCV CAMPUS CLAUDEL	100%	1 000,00	72 552,46	96 578,50	3 442 539,44
SNC KIRIE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SAS BAUER BOX	100%	10 000,00	-17 316 783,35	-16 454 889,72	-
SNC ARISTIDE	100%	1 000,00	59 201,96	58 201,96	666 663,69
SCCV RAMEAU	100%	1 000,00	-72 001,30		-
SNC VIGNANCOUR	100%	1 000,00	41 552,76	65 552,58	-
SCCV NATIONALE	100%	1 000,00	440 208,28	464 207,73	6 313 799,29

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SCCV LA PIERRE LEVEE	100%	1 000,00	-127 000,28		-
SCCV ALBERT	100%	1 000,00	-249 793,08	56 758,23	3 437 262,21
SCCV VIETE 2	100%	1 000,00	-25 019,73	-26 019,73	-
SCCV CAILLETTE	100%	1 000,00	-1 635 149,66	-925 504,52	-
SCCV MEUSNIER	100%	1 000,00	-118 336,13	237 686,35	-
SCCV JEAN BART	100%	1 000,00	-378 993,67	-49 866,00	-
SNC PALAIS GALLIEN	100%	1 000,00	88 872,25	187 900,41	-0,47
SNC PARILLY	100%	1 000,00	-145 832,03	-121 832,02	-
SCCV DESCHART	100%	1 000,00	-29 854,07		-
SCCV CHATEAUGIRON 2	100%	1 000,00	-209 997,04	-92 967,91	-
SNC TERTRE	50%	1 000,00	-103 500,01	0,01	0,01
SCCV HEKA	100%	1 000,00	-234 700,74		-
SCCV REACTIF	100%	1 000,00	394 097,82	418 097,20	10 077 147,00
SNC ARKANSAS	100%	1 000,00	-214 946,00		-
SNC ROOSEVELT	100%	1 000,00	-4 750 470,01	-4 570 350,56	-
SCCV COTINIERE	100%	1 000,00	-51 364,68		-0,6
SNC DUMUNE	100%	1 000,00	999,65		-
SNC BELLAMY	100%	1 000,00	-303 431,88	-237 296,63	-
SCCV WOODI	52%	1 000,00	-2 610 584,84	-2 554 905,84	-
SCCV BEC D'AMBES	100%	1 000,00	-90 944,48	-91 944,48	-
SNC KELLER	100%	2 079,00	-798 921,00	-800 000,00	-
SCCV BONNE FONTAINE	100%	1 000,00	-59 823,36	0,03	-0,17
SNC STADE'AU	100%	1 000,00	288,5	-711,5	-
SCCV TESTUT	100%	1 000,00	-23 999,99	0,01	-
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	75%	1 000,00	-88 312,00	28 302,10	-
SCCV CARLOTTI	100%	1 000,00	-446 802,44	-447 802,44	-
SCCV 211 NORMANDIN	100%	1 000,00	-96 975,63		-
SNC HAYET	100%	1 000,00	-23 999,39		-
SNC AT 58	100%	1 000,00	-60 566,70		-
SNC AURANT	70%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV BASSE SAINT ELOI	50%	1 000,00	-192 255,79	-117 461,66	-165
SNC FOUR BANAL	100%	1 000,00	-142 795,10	19 159,28	0,16
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	100%	1 000,00	-30 270,13		-
SCCV BAUDIN	100%	1 000,00	-30 998,91		-
SCCV BEAUREGARD	100%	1 000,00	57 822,26	56 822,26	-
SNC BOBIGNY FL 01	100%	1 000,00	-27 172,45	-752	-
SCCV BOHARS	100%	1 000,00	-43 500,59		-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SNC BONDY FL 01	100%	1 000,00	-1 988 969,78	-319,52	0,3
SCCV BONHOMMES	100%	1 000,00	-7 461 293,98		0,01
SCCV BUFFON	100%	1 000,00	-5 348 751,46	-5 122 249,58	-
SCCV ANJOU	100%	1 000,00	3 959,29	2 959,29	2 958,92
SNC CHATELAILLON FOCH	100%	1 000,00	1 046,25	46,25	470,78
SCCV CHEZINE	100%	1 000,00	-628 098,17	18 123,62	-36 570,99
SCCV CŒUR DE VILLE	100%	1 000,00	34 934,08	33 934,08	-661,28
SCCV COMTESSE DE SEGUR	100%	1 000,00	864,41	-0,02	-
SAS COSSERAT	50%	1 000,00	48 894,93	143 711,55	-7 741,50
SCCV COTE D'AMOUR	100%	1 000,00	69 837,49	108 595,67	-95 416,59
SCCV COUNORD	100%	1 000,00	-108 823,66	-50 824,09	294 741,39
SCCV CTM	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC DIDELON 1	100%	1 000,00	-1 231 662,55	-753 023,48	-586 466,27
SCCV DOUMER	100%	1 000,00	-293 628,58	139 587,67	-51 754,16
SNC DUNANT	100%	1 000,00	-7 038 168,85	-6 724 125,81	-7 537 359,41
SCCV EGLISE ROMANE	100%	1 000,00	-335 407,15	-278 904,81	6 335 612,43
SNC EQUEURDREVILLE	100%	1 000,00	102 020,01	101 020,01	235 131,28
SCCV ERABLES	100%	1 000,00	-96 695,70	4 148,22	-
SCCV FERRY	100%	1 000,00	-107 101,14	-100,04	-
SNC FREMOND	100%	1 000,00	96 691,29	95 691,29	-122,96
SCCV GARE STE LUCE	99%	1 000,00	65 803,62	138 200,53	898 692,22
SCCV GENERAL	100%	1 000,00	-23 227,31		
SNC LA PINEDA	100%	100	-225 414,98	-225 514,98	932 149,21
SCCV GRAVELOTTE	100%	1 000,00	-3 403 625,09	-519 865,67	8 400 514,27
SNC LES ATELIERS QUELLE	100%	1 000,00	-495 370,60	288 881,93	0,4
SAS PARC DES DECOUVERTES	100%	8 000 000,00	7 904 475,97	92 106,32	-
SNC TOULOUSE	100%	1 000,00	-62 519,04	-63 519,04	596 250,18
SNC LES VILLES DOREES	100%	1 000,00	-1 388 710,69	-1 267 078,29	14 565 114,13
BAUER STADIUM	100%	4 000 000,00	4 537 964,56	609 464,54	-
SNC PARIS STE HELENE	50%	1 000,00	-81 372,21	-82 372,21	-
SCCV BEAUVAIS	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV FONTBELLEAU	51%	1 000,00	1 000,00		-
SNC BERNIS E F & SILO	100%	1 000,00	-75 957,39	-76 957,39	-
SNC CAZAUX	100%	1 000,00	1 000,00		-
REALITES AMENAGEMENT	100%	100 000,00	-612 249,45	818 078,44	-20 743 945,00
GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	100%	1 000,00	587 499,18	69 541,60	499 999,90
SCCV PARMENTIERE	100%	1 000,00	-89 861,84		-
SNC DU ROI RENE	100%	1 000,00	-1 592 865,28	-1 593 865,28	-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SCCV PITRE CHEVALIER	100%	1 000,00	-239 508,16	-174 291,16	-
SNC SAINT-MARC	100%	1 000,00	-1 201 318,93	-1 202 318,93	-
SCCV BLANCHETS	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC VILLE BIAIS	100%	1 000,00	-1 127 855,75	-1 045 254,00	-
SCCV SON-TAY	100%	1 000,00	-1 400,29		-
SNC VALLEE BARREY	100%	1 000,00	-168 349,06	-0,06	-1,06
SCCV PAUL VAILLANT	100%	1 000,00	-48 608,00		-
SNC RENE-BOLTZ	100%	1 000,00	-60 133,38	-61 133,38	-
SNC ROMPI	100%	1 000,00	-40 666,89	-41 666,66	-
SCCV ROCHEFORT	100%	1 000,00	-62 115,50		-
SCCV MOULINS	100%	1 000,00	-100 364,80	-0,03	-0,03
SCCV MELVILLE	100%	1 000,00	-24 000,31		-
SCCV DU BOURG	100%	1 000,00	-112 428,00		-
SCCV FREGATE	100%	1 000,00	999,52		-
SCCV JOSEPHINE	100%	1 000,00	-72 141,50	1 500,00	-
SNC PORT BOYER	100%	1 000,00	-7 534 345,79	-7 458 400,80	-68 224,00
SCCV LA TISSERIE VELOURS	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV LA TISSERIE SILO	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV BELFORT II	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV EUROPE	80%	1 000,00	-581 364,44	-557 364,27	-
SCCV FRENES	100%	1 000,00	-89 632,00		-1 247,81
SNC ARBONNOISE	100%	1 000,00	-928 908,35	-871 708,35	-
SCCV JACQUES CŒUR	100%	1 000,00	-336 877,78	-337 877,78	-
SCCV DENIS PAPIN	100%	1 000,00	-36 385,14		
SNC IVRY	100%	1 000,00	-491 067,59	-97 025,83	-
SCCV PETIT BOIS	100%	1 000,00	-84 737,00		-
SCCV QUINCAMPOIX	100%	1 000,00	-143 809,13	-144 809,13	-
SCCV DELAROCHE	100%	1 000,00	-80 466,12	-81 466,12	-
SAS BERNIS	100%	1 000,00	-1 381 002,90	-1 382 002,90	-
SNC AMEDEE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV FARJON	52%	1 000,00	-153 972,00		-
SCCV AMAZING	100%	1 000,00	-34 000,00		-
SCCV VILLEBON	100%	1 000,00	-3 617 846,46	-3 432 846,46	-
SCCV LIBERTE	100%	1 000,00	-98 008,00	-99 008,00	-
SCCV CARTIER	100%	1 000,00	-915 506,03	-916 506,03	-
SCCV ILE DES VANNES	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV LES MATHES	100%	1 000,00	1 000,00	98 540,00	-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SNC GOUAZON	100%	1 000,00	700		-
SCCV HEDOUIN	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV ARCUEIL	100%	1 000,00	-1 818 179,57	-1 819 179,57	-
SCCV ANATOLE FRANCE	100%	1 000,00	-2 608 998,61	-2 413 169,05	-
SCCV CAMI SALIE	100%	1 000,00	-122 103,90	-123 103,90	-
SCCV SEIFEL	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV LA DECOUVERTE 2	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV CHATENAY	100%	1 000,00	-165 442,56	-166 442,56	-
SCCV BEGUINE	100%	1 000,00	1 000,00	256 804,00	-
SCCV ANGELLIER	100%	1 000,00	-62 635,07	-0,07	-0,07
SCCV VAL D'AURON	100%	1 000,00	-1 866 239,94	-1 803 239,94	-
SCCV DROITS DE L'HOMME	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV CURRY	100%	1 000,00	-19 913,50		
SCCV MALBEC	100%	1 000,00	-205 873,91	-206 873,91	-
SCCV JULES GUESDE	100%	3 978 814,00	3 894 940,30	-0,7	-
SCCV AUBIOCHES	100%	1 000,00	-222 830,35	-223 830,35	-
SNC LA FORET	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC GARCIA	100%	1 000,00	-798 738,67	-799 738,67	-
SCCV VIEILLES CARRIERES	100%	1 000,00	-349 197,51	-350 197,51	-
SCCV FONTENELLES	100%	1 000,00	-780 299,80	-781 299,80	-
SNC LOUISE MICHEL	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC JACQUES DE THEZAC	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV JONCAUX	100%	1 000,00	-24 000,00	-25 000,00	-
SNC ILOT F	100%	1 000,00	-292 069,00	-293 069,00	-
SCCV JAURES	100%	1 000,00	-240 072,34	-241 072,34	-
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	100%	100 000,00	100 000,00		-
SNC DOCTEUR ROUX	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV KERVASCLET	100%	1 000,00	-64 150,00	-65 150,00	-
SCCV ARCADES	100%	1 000,00	667 645,67	666 645,67	-
SCCV GARONNE EIFFEL	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV GRAND JEAN	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC GOUESNOU	100%	1 000,00	-235 969,22	-221 969,22	-
SCCV HIPPODROME	100%	1 000,00	13 500,00	12 500,00	-54
SCCV CANTON	100%	1 000,00	-24 000,00	-25 000,00	-
SCCV HAIE VIGNE	100%	1 000,00	-66 200,00	-67 200,00	-
SCCV BARBUSSE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV LES BARRALES	100%	1 000,00	-691 605,77	-692 605,77	-
SNC BERNIS RPA	100%	1 000,00	-375 708,85	-376 708,85	-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SNC BERNIS A	100%	1 000,00	-32 166,00	-33 166,00	-
SNC BERNIS B & C	100%	1 000,00	-364 484,46	-365 484,46	-
SCCV QUAI DE LA PIE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV BERNIS MI	80%	1 000,00	-12 531,00	-13 531,00	-
SCCV AMSTERDAM	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV KIRIE TALMONT	100%	10 000,00	10 000,00		-
SCCV LABORDE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV BEZIAN	100%	1 000,00	1 000,60	0,6	-
SCCV DU LOUP	100%	1 000,00	-200 319,73	-201 319,73	-
SNC LE CAIRN	100%	1 000,00	-46 094,57	-47 094,57	-
SCCV ARGENTRE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC MATHA	100%	1 000,00	-22 471,29	-23 471,29	-
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV GUITON	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV EQUILIBRE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC PERRINS	100%	1 000,00	-80 247,00	-81 247,00	-
SCCV LE JARDIN	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC BOURGONNETTE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV CHANTEMERLE	0%	1 000,00	-392 159,78	-393 159,78	-
SCCV FRERE BISSON	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC DU RELAIS	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC BOURGOGNE	100%	1 000,00	-196 488,93	-197 488,93	-
SCCV BEAUVAIS PC 1	10%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV MACERIA	100%	1 000,00	1 000,00		-
SAS MICHEL SIMON	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV PONT HELE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV VLAMINCK	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV GRAMMONT	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC SAINTE MARIE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV CŒUR DE HANCHES	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC BOURDALATS	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV EQUINOXE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC MONIER	100%	1 000,00	1 000,00		-
SCCV RECTEUR SCHMITT	100%	1 000,00	-164 050,38	-165 050,38	-
SNC SEKKOIA	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC 10	100%	1 000,00	1 000,00		-
A4 CHAUFFERIE	100%	1 000,00	1 000,00		-
SNC 3	100%	1 000,00	1 000,00		-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
SNC 4	100%	1 000,00	1 000,00		
SNC 5	100%	1 000,00	1 000,00		
SNC 6	100%	1 000,00	1 000,00		
SNC 7	100%	1 000,00	1 000,00		
SNC 8	100%	1 000,00	1 000,00		
SNC 9	50%	1 000,00	1 000,00		
SCCV LECLERC	30%	1 000,00	-10 838,46	156	-
SCCV NOBELS	50%	1 000,00	-797 653,66	-798 653,66	-
SCCV ZAC DES DOCKS R4	100%	1 000,00	-411 718,59	1 281,41	1 300,00
SNC ORANGE BASTIDE	100%	1 000,00	1 000,00		-
CHATEAU DU GRAND DRAGON 2	100%	1 000,00	1 000,00		-
A6 FLAMBAGE	100%	1 000,00	1 000,00		
BEAUVAIS PC 2	100%	1 000,00	1 000,00		
SAINT CHARLES BOUZONVILLE	100%	1 000,00	1 000,00		

Pôle Participations

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres (Part groupe)	Résultat Net (Part Groupe)	Chiffre d'Affaires HT
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	100%	93 360,00	-25 684 074,51	-22 381 551,68	22 130,20
BAUER STADIUM VENUES	100%	10 000,00	-51 321,42	-61 321,42	77 993,35
VINDEMIA FINANCES	100%	4 005,00	142 236,10	-389 196,19	13 384 674,98
UP2PLAY	100%	2 619 500,00	3 350 772,37	-2 613 391,18	272 930,29
UP2PLAY TARBES	70%	863 000,00	-253 060,59	-405 661,57	2 298 958,66
UP2PLAY LES SABLES	100%	100 000,00	196 151,21	144 294,38	2 041 658,25
UP2PLAY PORNICHET	51%	400 000,00	255 202,04	49 343,04	3 249 765,16
HEURUS - EX REALITES CARE	70%	5 963 634,00	-3 600 513,34	-9 933 684,31	2 055 285,13
L'Aubrière by HEURUS (liquidation judiciaire en cours)	100%	18 870,00	-1 300 765,17	-2 049 323,17	652 446,31
Gustave by HEURUS	100%	10 000,00	-2 996,51	-12 996,51	-
Aliénor by HEURUS	100%	18 870,00	-273 724,41	-965 368,89	874 360,01
Avel by HEURUS	75%	10 000,00	-2 611 222,59	-647 599,59	1 362 130,74
Blanche de Castille by HEURUS	100%	10 000,00	-207 970,80	56 453,14	2 517 060,18
Dimezell by HEURUS	100%	14 750,00	-229 116,35	-937 211,13	-
Epona by HEURUS	100%	19 960,00	-755 519,18	-386 134,69	1 390 321,26
Héol by HEURUS	100%	10 000,00	-708 326,62	-685 385,56	236 227,44
Hermine by HEURUS	100%	19 880,00	-1 017 039,18	-2 436 609,09	525 592,84
Kalone by HEURUS	100%	10 000,00	-2 408 247,73	-788 612,54	1 187 713,38

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres	Résultat Net	Chiffre d'Affaires HT
			(Part groupe)	(Part Groupe)	
La Grand Voile by HEURUS	100%	19 350,00	-478 812,14	-1 611 824,42	1 053 810,17
Odyssee by HEURUS	100%	10 000,00	-1 627 668,38	-365 821,14	1 812 498,58
Olympe by HEURUS	100%	10 000,00	-3 382 483,11	-449 790,74	1 824 651,60
Steredenn by HEURUS	100%	10 000,00	146 783,26	136 797,11	2 967 701,07
Les Damiers by HEURUS	100%	5 000,00	-8 634,08	-13 374,81	-
(liquidation judiciaire en cours)					
MAYERS	100%	10 000 000,00	-6 657 282,35	-15 660 325,09	3 269 803,58
MAYERS INDUSTRIE	100%	1 009 981,00	-10 849 693,66	-11 316 011,95	4 837 340,65
LWS HOSPITALITY	100%	1 747 950,00	2 666 262,36	595 810,11	946 935,29
BRIO	100%	10 000,00	4 310,26	-5 689,74	12 227,74
YOUQO	100%	10 000,00	10 000,00		
CAP ETUDES	100%	1 686 670,00	6 702 110,18	3 112 124,69	14 751 526,94
HUCILE	100%	1 000,00	-3 770,58	-7 945,78	-5 455,45
Investissements & Services Immobiliers		8 000,00	-59 510,66	-68 310,66	1 391 120,68
LIVE & CO	100%	100 000,00	-203 754,01	-251 444,15	-
MINIDO	100%	130 000,00	-257 785,05	-387 785,05	408 975,08
VISTA SANTE HOLDING (liquidation judiciaire en cours)	33%	3 000 000,00	3 000 000,00		
VISTA SANTE ST BRIEUC (liquidation judiciaire en cours)	100%	10 000,00	10 000,00		
VISTA SANTE SAINT HERBLAIN (liquidation judiciaire en cours)	100%	240 000,00	240 000,00		
VISTA SANTE CITY (liquidation judiciaire en cours)	100%	146 000,00	146 000,00		
SWAX (liquidation judiciaire en cours)	100%				

Pôle Foncière

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres	Résultat Net	Chiffre d'Affaires HT
			(Part groupe)	(Part Groupe)	
FONCIERE REALITES	100%	2 000 000,00	-1 010 517,73	-3 225 485,68	225 279,81
SNC FACTORY	100%	1 000,00	-644 125,24	-166 854,42	389 929,66
FONCIERE REALITES SANTE	100%	500 000,00	162 246,04	-145 341,29	195 781,41
BR1	70%	260 000,00	-1 428 099,32	-101 694,72	-
FOR INVEST	100%	100 000,00	-567 164,08	-444 460,79	-
SCI REALITES RENNES	51%	10 000,00	-387,14	-10 387,14	-
AGENCES REALITES	70%	10 000,00	14 615,10	9 043,32	-
FONCIERE 49	100%	1 000,00	-16 536,29	-7 039,83	50 634,31
SCI BAUER DISTRICT	100%	21 851 000,00	21 273 238,48	-577 636,52	-
SCI STADE SAINT OUEN	100%	19 500 000,00	17 830 626,40	-1 659 248,60	-

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres	Résultat Net	Chiffre d'Affaires
					HT
SNC 150 RCA	75%	1 000,00	-290 950,21	-291 950,21	99 295,41
REFLEX	100%	1 500,00	-224 313,11	-137 259,45	30 418,67
VARGO REIM (ouverture LJ 30.10.2024)	100%	100 000,00	100 000,00		
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	100%	1 000,00	-2 362 294,77	-860 139,63	1 803 332,72

Pôle International

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres	Résultat Net	Chiffre
					HT
REALITES INTERNATIONAL	100%	200 000,00	-4 220 561,31	-2 493 114,22	-32 793,35
ANFA 19	100%	10 000 000,00	7 572 513,30	7 552,75	-
ANFA REALISATION	100%	2 000 000,00	269 176,81	-1 013 604,72	-
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	70%	10 000 000,00	-2 988 224,30	-5 564 269,67	-
NPU PUMA C8-ME-0624	100%	1 000 000,00	-1 915 069,64	-2 579 083,65	-
REALITES AFRIQUE	51%	166 000 000,00	145 186 194,62	-22 721 693,58	979 880,00
REALITES PORTUGAL	70%	50 000,00	-676 832,21	-351 147,00	-
REALITES ZENATA	100%	300 000,00	3 484 927,78	3 519 323,30	-
SOCIETE HOTELIERE REALITES	100%	70 000 000,00	65 764 078,40	-473 889,50	-

Pôle Impacts

Dénomination	% de détention	Capital	Capitaux Propres	Résultat Net	Chiffre
					HT
REALITES IMPACTS	100%	100 000,00	-10 338 846,31	-7 553 327,51	-
REALITES SAILING TEAM	100%	10 000,00	-2 840 292,97	-2 766 038,50	-998 800,00
REALITES SPORTS	100%	10 000,00	-1 541 183,49	-403 146,73	-
LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL (LJ en cours)	70%	100 000,00	100 000,00		
LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	100%	55 755,00	55 755,00		
LES NEPTUNES HOLDING (LJ en cours)	51%	10 000,00	10 000,00		

3.3. DELAIS 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 fournisseur 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 TYPE 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 ^o 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 ^o 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)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	271					2 047	310					1241
Montant total des factures concernées (TTC)	1 660.604	1 298.369	975.217	1 234.380	5 277.519	8 785.485	8 165.432	1 697.345	728.933	1 095.068	13 812.875	17 334.222
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	6%	5%	4%	5%	20%	33%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							48%	10%	4%	6%	81%	101%
(B) Factures exclues du (1) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
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 €
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
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 SALARIES 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 2024.

3.5. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons d'approuver les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 telles qu'elles 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, nous vous demandons de bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

3.6. USAGE DES DELEGATIONS EN MATIERE DE RACHAT D'ACTIONS

Lors de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires intervenus en 2021 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. Chaque année cette délégation a été renouvelée dans des termes identiques.

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.

Le programme de rachat d'actions souscrit auprès de Portzamparc a pris fin en 2023. Ainsi durant l'exercice 2024, aucune de ses actions n'a été acquise par la société.

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.

Au titre de ce contrat de liquidité, sur l'exercice 2024, la société a acquis 22 277 actions et cédé 23 200 actions

A la date du 31 décembre 2024, la Société détient 42 244 actions propres, représentant 0,88% du capital de la Société (en nombre d'actions).

3.7. Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote au 31 décembre 2024

	Actions	%	Droits de vote	%
oRigine	2.756.539	57,55%	5.194.740	61,80%
GRAND R	360.531	7,53%	688.287	8,19%
Financière du Nogentais	733.333	15,31%	1.400.000	16,66%

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 2024.

3.8. Etat récapitulatif des opérations sur titres des dirigeants et personnes assimilées durant l'exercice 2024

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.

Lors de l'exercice 2024 aucune opération sur titres n'a été réalisée par des dirigeants et personnes assimilées.

4. 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 l'exercice d'une direction générale exercée par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

Lors de sa réunion du 06 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) no 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.

Néanmoins, dans le contexte de crise et de réduction des effectifs qu'a pu connaître le Groupe REALITES en 2024 et 2025, plusieurs des recommandations du Code de Gouvernance Middelenext précédemment appliquées ne le sont plus au 31 décembre 2024, notamment les recommandations visant à avoir, au sein du Conseil, des administrateurs indépendants, ces derniers ayant démissionné de leurs mandats en cours d'exercice.

Dans le contexte de redressement judiciaire que connaît la société, il apparaît primordial de concentrer nos efforts sur la mise en œuvre d'un plan de redressement, étape préalable à une refonte des instances de gouvernance de la Société qui interviendra dans la continuité d'une sortie de redressement judiciaire.

4.1. 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 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni 10 fois, avec un taux de participation de 90%.

A la clôture de l'exercice, les membres du Conseil d'Administration étaient les suivants :

- A la fin de l'exercice 2024, compte tenu des démissions intervenus en fin d'exercice, il n'y a plus de membre indépendant au sein du Conseil d'Administration.
- Depuis cette date Messieurs CAHIERC et PONROY ont démissionné de leurs mandats d'administrateur en avril 2025.
- Monsieur Bertrand MALBET a été nommé par voie de cooptation en remplacement de l'un d'eux en date du 14 mai 2025.

Nous proposerons ainsi, à l'approbation de l'assemblée générale, la confirmation de Monsieur Bertrand MALBET en qualité d'administrateur de la Société pour une durée prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire à tenir en 2028 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 (durée restante du mandat qu'avait Monsieur Fabrice CAHIERC).

Nom	Fonction	Date de nomination	Echéance du mandat
Yoann CHOIN-JOUBERT	Président Directeur Général	Décembre 2003 Dernier renouvellement : AG du 19 mai 2022	A l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
Fabrice CAHIERC	Administrateur	Assemblée Générale du 15 mai 2020 Dernier renouvellement : AG du 21 mai 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027
Arnaud PONROY	Administrateur	Assemblée Générale du 15 mai 2020 Dernier renouvellement : Ag du 21 mai 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027
Séverine PERICHON	Administrateur	Assemblée Générale du 29 juin 2023	A l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

4.2. REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS AU TITRE DE LEUR ACTIVITE

Compte tenu du contexte économique, nous ne souhaitons pas proposer d'enveloppe de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2025.

4.3. TABLEAUX RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS DUES OU VERSEES AU TITRE DE L'EXERCICE 2024 A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Yoann CHOIN-JOUBERT	Exercice 2024	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	275 000,00 € annuel	265 000,04 €
Rémunération variable	Absence de rémunération variable au titre de l'exercice 2024	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	Néant	-
Stock-options et attributions gratuites d'actions	Néant	-
Avantages en nature (GSC, Prévoyance)	Avantage en espèce : prise en charge du loyer 5 220 € mensuel	5 051,67 €
Total		270 051,71 €

Thomas LIERMAN	Exercice 2024	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	237 500,00 € annuel	237 500,04 €
Rémunération variable	Absence de rémunération variable au titre de l'exercice 2024	0 €
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	Néant	0 €
Stock-options et attributions gratuites d'actions	Néant	0 €
Avantages en nature (GSC, Prévoyance)		16 285,08 €
Total		253 785,12 €

4.4. 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 2024 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.

4.5. LISTE DES MANDATS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31/12/2024

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
Yoann CHOIN-JOUBERT 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
	YJ1	932 678 394	PRESIDENT
	FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	422 999	GERANT
	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	502 773 971	GERANT
	SOCIETE HOTELIERE REALITES	451 501	PRESIDENT
	ANFA 19	435 669	ADMINISTRATEUR
	FINANCIERE REALITES	519 587 596	GERANT
Thomas LIERMAN Directeur Général Délégué et Administrateur	FIR 2	839 161 700	GERANT
	REALITES SAILING TEAM	913 223 277	GERANT
	REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	480 772 326	DIRECTEUR GENERAL
	REALITES AMENAGEMENT	498 108 976	GERANT
Séverine PERICHON		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.

4.6. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE

Votées par l'AG du 21 mai 2024

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
8ème 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 précédent 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
9ème résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservées à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)	Catégories de bénéficiaires visées : « - 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 euros) ; - 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 ; - (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	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 précédent 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	18 mois
10ème résolution 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	Actions (immédiates ou à terme) 12.000.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15.000.000 €			Oui	26 mois

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
11ème 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 au public	Actions (immédiates ou à terme) 12.000.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15.000.000 €	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 précédent 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 précédent 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
12ème résolution Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées	5% du capital social	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.		Non	38 mois
14ème résolution Augmentation de capital social réservée aux salariés	Limité à 3% du montant du capital social				18 mois
15ème résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	12.000.000 €				26 mois
16ème 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
17ème résolution Programme de rachat d'actions	Limité à 10% du capital social et 34.836.240,00 euros	Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 80 euros			18 mois
18ème 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

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous donnez 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 24 septembre 2025,

Le Président du Conseil d'Administration