



EMARGENCE Audit
141, avenue Wagram
75017 Paris
France



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

REALITES

Société anonyme
Au capital de 23 356 249,33 €

1 Impasse Claude Nougaro
CS 10333
44803 ST HERBLAIN CEDEX

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2021

REALITES

A l'Assemblée Générale de la société **REALITES**

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES relatifs à l'exercice clos le 31/12/2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{ier} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Comme indiqué dans la note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe REALITES comptabilise le chiffre d'affaires de ses contrats de promotion immobilière selon la méthode de l'avancement en utilisant un taux d'avancement déterminé sur la base de deux composantes : l'avancement technique et l'avancement commercial de l'opération. Nous avons apprécié les hypothèses retenues par le groupe et revu les calculs effectués.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne » ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Fait à Paris La Défense et Paris, le 30/03/2022
Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A
Représenté par Philippe Bourhis

EMARGENCE AUDIT
Représenté par Julien TOKARZ


Philippe Bourhis (30 Mar 2022 17:31 GMT+2)


Julien TOKARZ (30 Mar 2022 14:58 GMT+2)



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2021

SOMMAIRE
DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

- - -

Etat de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat	3
Etat du résultat global	4
Tableau des flux de trésorerie	5
Variations de capitaux propres	6
Notes annexes aux états financiers consolidés	8



Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/21	31/12/20
Goodwill	5.2	16 002	12 767
Autres immobilisations incorporelles	5.3	5 204	3 379
Immobilisations corporelles	5.4	25 819	15 210
Droits d'utilisation sur contrat de locations	5.5	96 823	50 284
Immeubles de placement	5.6	12 702	10 979
Participations dans les entreprises associées	5.7	2 239	659
Autres actifs financiers non courants	5.8	6 698	4 111
Impôts différés actifs	5.9	3 119	3 011
Total Actifs non courants		168 606	100 401
Stocks et travaux en cours	5.10	267 956	190 745
Clients et comptes rattachés	5.11	98 606	82 103
Autres actifs courants	5.11	79 292	61 463
Actif d'impôt courant	5.11	846	83
Actifs financiers à la juste valeur	-	0	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	98 882	76 181
Total Actifs courants		545 582	410 575
TOTAL ACTIF		714 189	510 976



Etat de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/21	31/12/20
Capital	5.13	23 356	23 356
Titres subordonnés à durée indéterminée	5.13	26 178	26 274
Primes	-	15 695	15 695
Réserves consolidées	-	14 578	12 016
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	8 040	6 149
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	87 847	83 490
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	22 588	19 282
Capitaux Propres		110 435	102 772
Provisions non courantes	5.14	663	431,521
Emprunts bancaires non courants	5.15	82 377	48 543
Emprunts obligataires non courants	5.15	97 249	63 963
Passifs non courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	88 035	49 901
Autres passifs non courants	5.16	2 485	2 815
Impôts différés passifs	5.9	11 095	10 214
Total Passifs non courants		281 904	175 868
Provisions courantes	5.14	3 199	2 016
Fournisseurs et comptes rattachés	5.17	125 755	87 955
Passifs d'impôts courants	-	231	0
Autres passifs courants	5.17	117 925	77 288
Emprunts bancaires courants	5.15	44 265	37 974
Emprunts obligataires courants	5.15	13 313	8 342
Passifs courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	12 453	7 838
Découverts bancaires	5.15	4 708	10 924
Total Passifs Courants		321 850	232 337
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		714 189	510 976



Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/21	31/12/20
Chiffre d'affaires	6.2	285 698	204 777
Achats consommés et charges externes	-	-201 459	-147 742
Charges de personnel	6.3	-48 585	-31 513
Impôts et taxes	-	-1 979	-1 354
Dotations aux amortissements et aux provisions	5.3 à 5.6	-14 121	-10 698
Autres charges opérationnelles	6.4	-1 359	-363
Autres produits opérationnels	6.4	2 149	553
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.7	321	-62
Résultat opérationnel		20 664	13 596
Résultat financier		-8 869	-4 475
Impôt sur le résultat	6.5	-1 228	-1 282
Résultat net des activités poursuivies		10 567	7 838
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
RÉSULTAT NET		10 567	7 838
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	2 527	1 689
Résultat net - Part du groupe	-	8 040	6 149
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	6.6	2,25	1,72
Non dilué	6.6	2,25	1,72



Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
RÉSULTAT NET	10 567	7 838
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	170	122
Impôts différés	-42	-52
Ecart de conversion	281	-114
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	409	-44
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	-19	-27
Impôts différés	5	8
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	-14	-19
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	394	-63
RESULTAT NET GLOBAL	10 961	7 775
dont Part des intérêts minoritaires	2 527	2 527
dont Part du groupe	8 433	8 469



Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	10 567	7 838
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	-321	61
Résultat des activités abandonnées	0	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	14 911	11 871
Plus ou moins-values de cessions	316	0
Variation de juste valeur des actifs financiers	0	22
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	1 228	1 282
Charges financières nettes	8 971	6 370
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-1 201	-1 900
Capacité d'autofinancement	34 470	25 544
Variation des stocks	-77 012	-46 187
Variation des créances clients	-15 573	-12 160
Variation des autres créances	-17 084	-10 234
Variation des dettes fournisseurs	28 175	2 467
Variation des produits constatés d'avance	53	-367
Variation des autres dettes	35 792	17 173
Intérêts versés	-8 699	-6 370
Impôts versés	-341	-248
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	-20 220	-30 382
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-10 075	-5 408
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	638	0
Acquisition d'actifs financiers	-4 583	-3 397
Cessions d'actifs financiers	3 196	0
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-2 000	-3 929
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	-445	-746
Dividendes reçus	720	500
Intérêts reçus	72	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	-12 476	-12 980



En milliers d'euros

31/12/21

31/12/20

Financement

Augmentation de capital de la société mère		0
Réduction de capital		0
Augmentation de capital de la société mère	0	19 688
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	0	0
Dividendes versés aux minoritaires	-272	0
Mouvements sur autres fonds propres	0	4 800
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	91 252	76 614
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-25 744	-24 833
Variation des ouvertures de crédit	-1 252	1 515
Variation des dettes financières courantes	93	18
Dividendes versés	-2 465	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	61 612	77 802
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	28 916	34 440
Trésorerie d'ouverture	65 257	30 817
Variation nette de la trésorerie	28 916	34 440
Trésorerie de clôture	94 174	65 257
Trésorerie et équivalents trésorerie	98 882	76 181
Trésorerie passive	4 708	10 924
Trésorerie de clôture	94 174	65 257



Variations de capitaux propres

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
Capitaux propres au 31 décembre 2019	2 592 343	16 928	40 851	-293	57 486	18 084	75 570
Augmentation de capital de la société mère	984 418	6 428	12 801	0	19 229	0	19 229
Mouvements sur actions propres	0	0	-1 422	0	-1 422	0	-1 422
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	1 996	1 996
Distribution	0	0		0	0	-1 691	-1 691
Variations des parts d'intérêts	0	0	-1 012	0	-1 012	-798	-1 810
Transactions avec les propriétaires	984 418	6 428	10 367	0	16 795	-493	16 302
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	4 800	0	4 800	0	4 800
Autres variations	0	0	-1 679	0	-1 679	3	-1 676
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	0	-63	-63	0	-63
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	6 149	0	6 149	1 689	7 838
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	6 149	-63	6 086	1 689	7 775
Capitaux propres au 31 décembre 2020	3 576 761	23 356	60 489	-356	83 489	19 283	102 772
Mouvements sur actions propres	0	0	321	0	321	0	321
Réduction de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	-752	-752
Distribution	0	0	-1 893	0	-1 893	-272	-2 165
Variations des parts d'intérêts	0	0	-129	0	-129	-163	-293
Transactions avec les propriétaires	0	0	-1 701	0	-1 701	778	-923
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	-96	0	-96	0	-96
Changement de méthode	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	0	0	-2 278	0	-2 278	0	-2 278
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	266	127	394	0	394
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	8 040	0	8 040	2 527	10 567
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	8 306	127	8 433	2 527	10 960
Capitaux propres au 31 décembre 2021	3 576 761	23 356	64 720	-228	87 847	22 588	110 435



Notes annexes aux états financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée	1	Note 6 Informations sur le compte de résultat	38
Compte de résultat	3	6.1 Principes comptables	38
Etat du résultat global	4	6.2 Chiffre d'affaires	39
Tableau des flux de trésorerie	5	6.3 Charges de personnel	39
Variations de capitaux propres	7	6.4 Autres charges et produits opérationnels	40
Notes annexes aux états financiers consolidés	8	6.5 Impôts sur le résultat	40
Note 1 Informations générales	9	6.6 Résultat net part du groupe par action	41
Note 2 Evénements significatifs	9	Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	42
Note 3 Présentation des états financiers	10	7.1 Actifs financiers	42
3.1 Estimations et jugements comptables significatifs	10	7.2 Passifs financiers	43
3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS	10	7.3 Gestion des risques financiers	44
3.3 Méthodes de consolidation	12	Note 8 Engagements sociaux et effectifs consolidés	46
3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill	12	8.1 Indemnités de fin de carrière	46
3.5 Test de dépréciation	13	8.2 Effectifs consolidés	46
3.6 Information sectorielle	14	Note 9 Engagements hors bilan	47
Note 4 Périmètre de consolidation	15	Note 10 Transactions avec les parties liées	48
4.1 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	15	10.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	48
4.2 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	16	10.2 Autres parties liées	48
4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	17	Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	48
Note 5 Informations sur le bilan	22	Note 12 Litiges, actifs et passifs éventuels	48
5.1 Principes comptables	22	Note 13 Evénements postérieurs à la période de reporting	49
5.2 Goodwill	25		
5.3 Autres immobilisations incorporelles	26		
5.4 Immobilisations corporelles	28		
5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués	30		
5.6 Immeubles de placement	31		
5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	31		
5.8 Autres actifs financiers non courants	32		
5.9 Impôts différés actifs et passifs	33		
5.10 Stocks et travaux en cours	34		
5.11 Créances d'exploitation	34		
5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	34		
5.13 Capitaux propres	35		
5.14 Provisions non courantes et courantes	35		
5.15 Dettes financières non courantes et courantes	36		
5.16 Autres passifs non courants	37		
5.17 Dettes d'exploitation	37		



Note 1 Informations générales

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

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos ont été arrêtés par le conseil d'administration du 7 mars 2022 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 19 mai 2022.

Note 2 Evénements significatifs

- Début 2021, REALITES a pris possession de son nouveau siège social, situé au 1 impasse Claude Nougaro - SAINT HERBLAIN (44800).
- REALITES a choisi l'engagement le plus fort et le plus exigeant permis par la loi PACTE en devenant Entreprise à mission, une première pour un maître d'ouvrage en France. A l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 janvier 2021, les actionnaires de REALITES ont approuvé à plus de 99% l'inscription, dans les statuts de l'entreprise, de la qualité de société à mission. « Être utiles, partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires ». A l'appui de cet engagement et des quatre objectifs sociétaux inscrits dans ses statuts, le Groupe s'engage à modifier ses règles de gestion et à apporter les preuves de l'atteinte de ses objectifs pour concilier but lucratif et intérêt général.
- Le 1^{er} avril 2021, le Groupe a acquis 75 % des titres de Tessa Industrie, entreprise spécialisée dans la fabrication industrielle « hors-site » de bâtiments décarbonés. Intégrée au sein du pôle ingénierie, construction et robotisation, cette acquisition permet de conforter le positionnement stratégique d'intégration verticale engagé par REALITES.
- Le 1^{er} septembre 2021, le Groupe a acquis, via sa filiale REALITES MAITRISE D'USAGE, 85,02% des titres de la société VINDEMIA FINANCES, société mère d'un groupe ayant pour activités la restauration d'entreprise et événementielle. VINDEMIA FINANCES est actionnaire à 100% des sociétés MIDI ET DEMI, MIDI ET QUART, MOONWORK et LES EVENEMENTS, ainsi que de la marque déposée MIDI ET DEMI.
- Fort de son implantation réussie au Maroc et afin de poursuivre son développement à l'international, le Groupe a ouvert une filiale au Sénégal, à Dakar.
- Le groupe a mis en place une ligne de crédit renouvelable (RCF) auprès d'un pool de 9 banques pour un montant de 24 M€. Cette ligne de crédit a été signée le 25/10/2021 pour une durée de 2 ans. Le taux d'intérêts applicable à l'ensemble de l'encours est égal à EURIBOR + 2,30 %.
- Le groupe a par ailleurs levée une nouvelle ligne de crédit de 18,1 M€ dans le cadre du dispositif « Prêt Participatif Relance » (PPR). Ce prêt participatif de relance a une durée d'amortissement de 8 ans, avec un différé de 5 ans et son taux est de 4,7 %. Il est garanti par l'Etat à hauteur de 90 %.
- Un contrat de liquidité des actions a été mis en place à partir d'octobre 2021 pour un montant de 500 000 €.
- Enfin, le Groupe a accéléré son engagement auprès de clubs sportifs de premier ordre, en devenant actionnaire majoritaire des NEPTUNES DE NANTES, club professionnel de handball féminin.



Note 3 Présentation des états financiers

La société Réalités 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 2021 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020.

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 :

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

Dans le cadre de la préparation de ses états financiers, le groupe REALITES a pris en compte les conséquences du changement climatique, tels qu'évalués à ce jour. Il n'y a pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations retenus par la direction pour l'élaboration des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS

Au 31 décembre 2021, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2021 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1^{er} janvier 2021.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2021 :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 4	Contrats d'assurance	01/01/2021
IFRS 7	Instruments financiers : informations à fournir	01/01/2021
IFRS 9	Instruments financiers	01/01/2021
IFRS 16	Contrats de locations	01/01/2021
IAS 39	Instruments financiers : comptabilisation et évaluation	01/01/2021



Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2021 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021 :

- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16, en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence ;
- Interprétation de l'IFRIC IC concernant les modalités de calcul des engagements de régimes à prestations définies pour lesquels l'attribution des droits est conditionnée à la présence du salarié à la date de départ en retraite et dont les droits, qui dépendent de l'ancienneté, sont plafonnés. L'application de cette interprétation n'a pas d'impact significatif sur les comptes du groupe.

Décision de l'IFRIC IC concernant la comptabilisation des coûts de configuration des contrats Saas :

Le groupe est en cours d'analyse des impacts de la décision de l'IFRS IC de 2021 concernant la comptabilisation des coûts de configuration et de personnalisation des logiciels mis à disposition dans le « cloud » dans le cadre des contrats Saas (Software as a service). A ce stade, le groupe n'anticipe pas d'impact significatif.

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2021 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendements IAS 1	Présentation des états financiers : classement des dettes en courant ou non courant	01/01/2023
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	« Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » et report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et à IAS 28	01/01/2016
Amendement IFRS 3	Référence au cadre conceptuel	01/01/2022
IFRS 16	Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021	01/04/2021
Amélioration des IFRS cycle 2018-2020	Normes concernées : IFRS 1, IAS 41, IFRS 9 et IFRS 16	01/01/2022
Amendements IAS 37	Contrats déficitaires - Coûts à prendre en compte	01/01/2022
Amendement IAS 16	Immobilisations corporelles - Revenus avant l'utilisation prévue	01/01/2022
IFRS 17 et Amendement IFRS 17	Contrats d'assurance et amendements	01/01/2023
Amendement IAS 8	Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs - Définition d'une estimation comptable	01/01/2023

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation ces nouvelles normes.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 31 décembre 2021 :

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 14	Comptes de reports réglementaires	-
Amendement IFRS 17	1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives	01/01/2023



3.3 Méthodes de consolidation

3.3.1 Filiales

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

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

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

3.3.2 Participations dans les co-entreprises

Selon les dispositions de la norme IFRS 11, les partenariats du groupe dans les sociétés civiles de construction vente (SCCV) qui correspondent à des co-entreprises sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

3.3.3 Perte de contrôle

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale, il décomptabilise les actifs et passifs ainsi que toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat net. 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.

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.

3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill

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



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

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

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

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

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

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

3.5 Test de dépréciation

Les valeurs comptables des goodwills, 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 net. 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 a fait évoluer ses états financiers afin de présenter une information sectorielle correspondant à la nouvelle 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
- Maitrise d'ouvrage France (*MO France*) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée sur le territoire français
- Maitrise d'ouvrage International (*MO International*) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée au Maroc et au Sénégal
- Réalités Build Tech (*RBT*) : pôle ingénierie, construction et robotisation
- Maitrise d'usage (*MU*) : conception et exploitation des ouvrages que les filiales de maîtrise d'ouvrage du groupe réalisent (résidences gérées, sports et loisirs, restauration, prévention et santé).
- Foncière (*FOR*)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

3.6.1 Compte de résultat sectoriel

En milliers d'euros	MO France	MO International	RBT	MU	FOR	Holding	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Chiffre d'affaires	273 439	943	9 314	21 230	2 218	31 814	265	-53 526	285 698
Achats consommés et charges externes	-227 760	757	-3 504	-5 722	-1 388	-15 469	-1 188	52 814	-201 457
Charges de personnel	-21 154	-1 400	-5 680	-7 984	0	-10 974	-1 394	0	-48 587
Impôts et taxes	-612	-122	-141	-372	-127	-534	-90	19	-1 979
Dotations aux amortissements et aux provisions	-1 114	-225	137	-9 287	419	-4 031	-21	0	-14 121
Autres produits et charges opérationnelles	197	107	-233	-36	-276	1 101	-70	0	790
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	486	-79	0	-86	0	0	0	0	321
Résultat opérationnel	23 482	-18	-107	-2 257	847	1 908	-2 497	-693	20 665
RO en % du CA	8,6%				38,2%	6,0%		1,3%	7,2%

3.6.2 Bilan sectoriel

En milliers d'euros	MO France	MO International	RBT	MU	FOR	Holding	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Actifs non courants	3 237	11 093	4 134	87 163	32 604	73 283	4 101	-47 008	168 607
Actifs courants	428 309	18 364	5 303	10 581	52 310	171 164	495	-140 944	545 582
TOTAL ACTIF	431 546	29 457	9 437	97 743	84 914	244 447	4 596	-187 952	714 189

En milliers d'euros	MO France	MO International	RBT	MU	FOR	Holding	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Capitaux Propres	49 620	-297	-1 455	6 090	4 292	94 970	-2 173	-40 613	110 435
Passifs non courants	98 715	1 246	1 644	66 202	23 411	101 732	204	-11 250	281 904
Passifs Courants	283 213	28 508	9 248	25 450	57 211	47 745	6 564	-136 089	321 850
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	431 546	29 457	9 437	97 743	84 914	244 447	4 596	-187 952	714 189



Note 4 Périmètre de consolidation

4.1 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908030034	100%	100%	IG
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899914220	100%	100%	IG
SCCV ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904283090	100%	100%	IG
SCCV AUGUSTIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899533608	100%	100%	IG
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900524661	100%	100%	IG
SAS BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	897642435	100%	100%	IG
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907452825	100%	100%	IG
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	905404331	100%	100%	IG
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827649	100%	100%	IG
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900572082	100%	100%	IG
SCCV CAMILLE JULLIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903642569	100%	100%	IG
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	898438452	100%	100%	IG
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827797	100%	100%	IG
SCCV CHANTEREINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894819812	100%	100%	IG
SCCV CHÂTEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894409044	50%	50%	MEE
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902806090	100%	100%	IG
SCCV COMMUNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903148344	100%	100%	IG
SCCV COTINIÈRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904895810	100%	100%	IG
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902806140	100%	100%	IG
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882678543	100%	100%	IG
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	905405163	100%	100%	IG
SNC EUGENE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902923630	100%	100%	IG
SAS FONCIERE DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	893728733	100%	100%	IG
SAS FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894592880	100%	100%	IG
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894820877	100%	100%	IG
SAS FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901284638	100%	100%	IG
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907705065	100%	100%	IG
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903148294	100%	100%	IG
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901599845	100%	100%	IG
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827656	100%	100%	IG
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	898438890	100%	100%	IG
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900004300	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE CALICOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907610323	100%	100%	IG
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	898426606	100%	100%	IG
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894657865	100%	100%	IG
SCCV LES SAULES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894388743	100%	100%	IG
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908605645	70%	70%	IG
SAS MIDI ET DEMI	49 quai Emile Cormerais - 44803 SAINT HERBLAIN	490881851	100%	85%	IG
SAS MIDI ET QUART	49 quai Emile Cormerais - 44803 SAINT HERBLAIN	530318971	100%	85%	IG
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901216416	100%	100%	IG
SCCV MONTREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827862	100%	100%	IG
SAS MOON WORK	46 Bd Gabriel Laurior - 44300 NANTES	528604093	100%	85%	IG
SAS LES NEPTUNES DE NANTES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892607540	51%	51%	IG
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900051814	100%	100%	IG
SAS LES NEPTUNES HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908586431	100%	100%	IG
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901217356	100%	100%	IG
SNC PARC DES DECOUVERTES ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907745491	100%	100%	IG
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901333104	100%	100%	IG
SCCV PASTEUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907447569	100%	100%	IG



Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899914212	100%	100%	IG
SAS REALITES BUILD TECH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	897497921	100%	100%	IG
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903550937	50%	50%	MEE
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	/	100%	100%	IG
SAS REALITES LIVE AND CO	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908335714	100%	100%	IG
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904189669	100%	100%	IG
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907984405	100%	100%	IG
SAS REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908524747	100%	100%	IG
SNC STADEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900517871	100%	100%	IG
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902897677	100%	100%	IG
SAS TESSA INDUSTRIE	La Janais - 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	848477170	75%	75%	IG
SAS REALITES BUILD TECH MANUTENTION	La Janais - 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	900560632	100%	100%	IG
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907565345	100%	100%	IG
SAS UP2PLAY HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900702663	59%	59%	IG
SAS UP2PLAY TARBE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	905296828	59%	59%	IG
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899695688	100%	100%	IG
SCCV VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899941363	100%	100%	IG
SCCV VILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901598961	100%	100%	IG
SARL VINDEMIA	14 B Rue Basile Valentin - 44100 NANTES	495161861	85%	85%	IG
SCCV WOODI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907452734	100%	100%	IG

4.2 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV BAUDELAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833517824	51%	51%	IG
SCCV BLOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882297195	100%	100%	IG
SCCV CHAMBRERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	819197914	100%	100%	IG
SCCV ETRIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891208563	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES WORK	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883921330	100%	100%	IG
SCCV GALEMBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852921626	100%	100%	IG
SNC GENTILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883922130	100%	100%	IG
SCCV MADELEINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	814200358	100%	100%	IG
SCCV MALADRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881506778	100%	100%	IG
SCCV MARIE-THERESE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683713	100%	100%	IG
SCCV MEIGNANNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828145581	100%	100%	IG
SCCV MONTE AU CIEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	521171835	100%	100%	IG
SCCV NANTERRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878799162	100%	100%	IG
SCCV POURFOUET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882756877	100%	100%	IG
SAS REALITES IMMOBILIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	814546693	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833482219	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833128804	100%	100%	IG
SAS REALITES WORK 4	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	834487670	100%	100%	IG
SARL REALITES SERVICES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	790217319	100%	100%	IG
SCCV RUBILLARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824423537	100%	100%	IG
SCCV SAUNIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882157357	100%	100%	IG
SNC VAN ISEGHEM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852505205	100%	100%	IG
SCCV VEDRINES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882245616	100%	100%	IG



4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	451251623	Société mère	Société mère	Société mère
SCCV 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%	IG
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908030034	100%	100%	IG
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%	IG
SCCV 39 RSH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803098961	100%	100%	IG
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%	IG
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847922275	51%	51%	IG
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899914220	100%	100%	IG
SARL ALIENOR BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	100%	IG
SCCV ALMA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833379084	51%	51%	IG
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SCCV ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904283090	100%	100%	IG
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	751149477	100%	100%	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	811113323	70%	70%	ME
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878753078	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851346221	100%	100%	IG
SAS ASTER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	848609558	100%	100%	IG
SCCV AT58	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823366661	100%	100%	IG
SCCV AUGUSTIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899533608	100%	100%	IG
SCCV AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833368814	100%	100%	IG
SARL AVEL BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847799632	100%	100%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838469351	51%	51%	IG
SCCV BASTIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839682770	100%	100%	IG
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	850136631	100%	100%	IG
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900524661	100%	100%	IG
SAS BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	897642435	100%	100%	IG
SARL BEATRIX BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	100%	IG
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	830585402	51%	51%	IG
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907452825	100%	100%	IG
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	905404331	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470482	51%	51%	IG
SASU BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	482758646	100%	100%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	831113154	100%	100%	IG
SNC BOBIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829961309	100%	100%	IG
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879425536	100%	100%	IG
SNC BONDY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	825363229	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849486022	100%	100%	IG
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827649	100%	100%	IG
SCI BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	492752183	100%	100%	IG
SCCV BRIAND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683739	100%	100%	IG
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878465764	100%	100%	IG
SCCV BUISSON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	535233373	100%	100%	IG
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900572082	100%	100%	IG
SCCV CAMILLE JULLIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903642569	100%	100%	IG
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	898438452	100%	100%	IG
SAS CAP ETUDES	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	489193292	100%	84%	IG
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827797	100%	100%	IG
SCCV CHANTEREINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894819812	100%	100%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CHÂTEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894409044	50%	50%	ME
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902806090	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852505114	100%	100%	IG
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	789926078	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828185223	51%	51%	IG
SCCV COMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	800292575	100%	100%	IG
SCCV COMMUNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903148344	100%	100%	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	537828386	100%	100%	IG
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812824084	100%	100%	IG
SNC COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878380161	100%	100%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	834149254	51%	51%	IG
SCCV COTINIÈRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904895810	100%	100%	IG
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%	ME
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%	IG
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879198042	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812431435	100%	100%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833517774	51%	51%	IG
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902806140	100%	100%	IG
SCCV DIDELON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%	IG
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882678543	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%	IG
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	905405163	100%	100%	IG
SCCV DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%	IG
SARL EPONA BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	848950465	100%	100%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	832227359	51%	51%	IG
SNC EUGÈNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902923630	100%	100%	IG
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%	IG
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%	IG
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%	IG
SAS FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894592880	100%	100%	IG
SCI FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%	IG
SAS FONCIERE DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	893728733	100%	100%	IG
SAS FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%	IG
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894820877	100%	100%	IG
SAS FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901284638	100%	100%	IG
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%	IG
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%	IG
SNC GASNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803201771	100%	100%	IG
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%	IG
SCCV GRAVELLOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%	IG
SCCV HAUY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829885128	100%	100%	IG
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907705065	100%	100%	IG
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903148294	100%	100%	IG
SARL HEOL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	100%	IG
SAS HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798174215	100%	100%	IG
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%	IG
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%	IG
SCI HUCILE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	532969615	100%	100%	IG
SCCV ILOT G	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%	IG
SARL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%	IG
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901599845	100%	100%	IG
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%	IG
SARL KALON BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847803525	100%	100%	IG
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827656	100%	100%	IG
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%	IG
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	898438890	100%	100%	IG
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%	IG
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	843610692	100%	100%	IG
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900004300	100%	100%	IG
SCCV LA SALLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824527964	51%	51%	IG
SCCV LA TISSERIE CALICOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907610323	100%	100%	IG
SCCV LA VANNERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838458578	51%	51%	IG
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879425544	100%	100%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	840283337	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828733147	51%	51%	IG
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	898426606	100%	100%	IG
SCCV LECLERC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812047926	100%	100%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878428895	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	840937056	50%	50%	ME
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894657865	100%	100%	IG
SCCV LES SAULES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	894388743	100%	100%	IG
SCCV LA PINEDE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	499940419	100%	100%	IG
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%	IG
SAS LES NEPTUNES DE NANTES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892607540	51%	51%	IG
SAS LES NEPTUNES HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908586431	100%	100%	IG
SCCV LITRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	529283640	100%	100%	IG
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%	IG
SAS REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	837541887	100%	100%	IG
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%	IG
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908605645	70%	70%	IG
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851462127	51%	51%	IG
SCCV LOUDEAC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	818210023	100%	100%	IG
SAS LUGO GESTION IMMOBILIERE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	452465552	100%	84%	IG
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	842242414	100%	100%	IG
SAS MANGIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803729433	33%	33%	ME
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370588	100%	100%	IG
SCCV MARTYRS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833377880	100%	100%	IG
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%	IG
SAS MEDCORNER CITY	27 RUE JEAN JAURES - 44000 NANTES	849164033	70%	70%	IG
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%	IG
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901216416	100%	100%	IG
SAS MIDI ET DEMI	49 quai Emile Cormerais - 44803 SAINT HERBLAIN	490881851	100%	85%	IG
SAS MIDI ET QUART	49 quai Emile Cormerais - 44803 SAINT HERBLAIN	530318971	100%	85%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV MITTERRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823367164	100%	100%	IG
SCCV MONTREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904827862	100%	100%	IG
SCCV MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	534911078	100%	100%	IG
SAS MOON WORK	46 Bd Gabriel Laurior - 44300 NANTES	528604093	100%	85%	IG
SCCV MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370935	100%	100%	IG
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900051814	100%	100%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833975204	100%	100%	IG
SARL ODYSSEE BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	851673988	100%	100%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851100966	100%	100%	IG
SARL OLYMPE BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847803517	100%	100%	IG
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	822330601	100%	100%	IG
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901217356	100%	100%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851416594	100%	100%	IG
SNC PARC DES DECOUVERTES ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907745491	100%	100%	IG
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901333104	100%	100%	IG
SNC PARIS SAINTE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	821919917	100%	100%	IG
SCCV PASSY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823367149	51%	51%	IG
SCCV PASTEUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907447569	100%	100%	IG
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798407581	100%	100%	IG
SNC PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%	IG
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%	IG
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833518905	51%	51%	IG
SNC PORCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839940947	51%	51%	IG
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%	IG
SCCV PRUNIERIS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812826154	100%	100%	IG
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851591420	51%	51%	IG
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899914212	100%	100%	IG
SCCV RAVEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839316056	100%	100%	IG
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	903550937	50%	50%	ME
SAS REALITES BUILD TECH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	897497921	100%	100%	IG
SAS REALITES BUILD TECH MANUTENTION	La Janais - 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	900560632	100%	100%	IG
SAS REALITES ETUDIANTS	21 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	880447248	84%	84%	IG
SAS REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%	IG
SAS REALITES LIVE AND CO	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908335714	100%	100%	IG
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	/	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SARL REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	498108976	100%	100%	IG
SAS REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	832973796	100%	100%	IG
SAS REALITES MAITRISE D'USAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878825041	100%	100%	IG
SAS REALITES PROMOTION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	480772326	100%	100%	IG
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907984405	100%	100%	IG
SAS REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	908524747	100%	100%	IG
SCCV RECOUVRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824369128	51%	51%	IG
SNC REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	501745640	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE MAITRISE D'OUVRAGE MAROC	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851914564	51%	51%	IG
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	904189669	100%	100%	IG
SCCV ROUSSEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	843114091	51%	51%	IG
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852505023	100%	100%	IG
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849486246	100%	100%	IG
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849817572	100%	100%	IG
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	853990224	100%	100%	IG
SCCV SAINT GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683754	100%	100%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833970601	51%	51%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	51%	51%	IG
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798312682	100%	100%	IG
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	817998552	100%	100%	IG
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%	IG
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849868831	100%	100%	IG
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	834867228	100%	100%	IG
SNC STADEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900517871	100%	100%	IG
SARL STEREDENN BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	814879904	100%	100%	IG
SAS REALITES BUILD TECH INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	754014777	100%	100%	IG
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%	IG
SAS TESSA INDUSTRIE	La Janais - 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	848477170	75%	75%	IG
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	902897677	100%	100%	IG
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907565345	100%	100%	IG
SCCV THORIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882288715	100%	100%	IG
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849394572	100%	100%	IG
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%	IG
SAS UP2PLAY LES SABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	842024705	59%	59%	ME
SAS UP2PLAY HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	900702663	59%	59%	ME
SAS UP2PLAY TARBES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	905296828	75%	45%	ME
SARL UPPER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%	IG
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849769559	100%	100%	IG
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828109348	100%	100%	IG
SCCV VERNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	819197781	100%	100%	IG
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%	IG
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%	IG
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899695688	100%	100%	IG
SCCV VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	899941363	100%	100%	IG
SCCV VILLA ELINA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470706	50%	50%	ME
SNC VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847750106	100%	100%	IG
SCCV VILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	901598961	100%	100%	IG
SARL VINDEMIA	14 B Rue Basile Valentin - 44100 NANTES	495161861	85%	85%	IG
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	821009750	100%	100%	IG
SAS VISTA SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841117831	30%	30%	ME
SCCV WOUDI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	907452734	100%	100%	IG



Note 5 Informations sur le bilan

5.1 Principes comptables

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital investi. Ils sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan.

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

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif qualifié correspondant à l'exception des biens disponibles à la vente commercialisés en VEFA.

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

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

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

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

Créances d'exploitation

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

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

Les éléments de trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui



présentent un risque négligeable de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par compte de résultat.

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

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

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

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

Provisions

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

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses de mortalité, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et de taux d'actualisation. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 5.14.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies, c'est-à-dire essentiellement les écarts actuariels, sont comptabilisées immédiatement en autres éléments du résultat global. Le Groupe détermine la charge d'intérêts sur le passif au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé pour évaluer les obligations au titre des prestations définies, au passif, tous deux déterminés au début de l'exercice. Ce passif est ajusté le cas échéant de toute variation résultant du paiement de cotisations et du règlement de prestations au cours de la période. Les charges d'intérêt net et les autres charges au titre des régimes à prestations définies sont comptabilisées en résultat net.



5.2 Goodwill

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

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2020	13 109	341	12 767
Acquisition RBT INDUSTRIE	2 008	0	2 008
Acquisition VINDEMIA	1 227	0	1 227
Autres mouvements	0	0	0
Valeur au 31 décembre 2021	16 343	341	16 002

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21			31/12/20		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	0	199	199	0	199
SAS HEURUS	9 255	0	9 255	9 255	0	9 255
SAS LONGVIA	246	0	246	246	0	246
BR1	341	341	0	341	341	0
SCCV SAND	140	0	140	140	0	140
LUGO	2 691	0	2 691	2 691	0	2 691
HUCILE	203	0	203	203	0	203
CAP ETUDES	18	0	18	18	0	18
MEDCORNER CITY	16	0	16	16	0	16
RBT INDUSTRIE	2 008	0	2 008	0	0	0
VINDEMIA	1 227	0	1 227	0	0	0
Total	16 343	341	16 002	13 108	341	12 767

Au cours de l'exercice 2021, le Groupe a procédé au rachat des sociétés Tessa Industrie et du Groupe Vindemia.

Conformément aux normes en vigueur, ces opérations ont 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% et 16%,
- plan d'affaires entre 4 ans et 10 ans,
- taux de croissance à perpétuité, utilisé pour calculer la valeur du flux terminal, compris entre 1,5 % et 2%.

Le groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2021 et compte tenu de l'écart significatif entre la valeur DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît sur les actifs avec des hypothèses dégradées.

5.3 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/21
Valeurs brutes						
Logiciels	2 004	50	265	818	0	3 137
Droit au bail	1 985	0	0	0	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	542	393	0	578	0	1 512
Immobilisations incorporelles en cours	256	0	-269	791	0	777
Total brut	4 786	443	-4	2 186	0	7 411
Amortissements et pertes de valeur						
Logiciels	1 202	22	2	552	0	1 777
Droit au bail	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	204	118	0	106	0	428
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	1 406	140	2	657	0	2 205
Valeurs nettes						
Logiciels	802	29	263	266	0	1 360
Droit au bail	1 985	0	0	0	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	337	274	0	472	0	1 084
Immobilisations incorporelles en cours	255	0	-269	791	0	776
Total net	3 379	303	-6	1 528	0	5 205



Pour rappel, les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/20
Valeurs brutes						
Logiciels	1 387	76	12	530	2	2 004
Droit au bail	0	0	0	1 985	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	562	6	0	69	95	542
Immobilisations incorporelles en cours	21	0	-12	247	0	255
Total brut	1 970	82	0	2 831	97	4 786
Amortissements et pertes de valeur						
Logiciels	837	52	0	315	1	1 202
Droit au bail	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	205	0	0	3	3	204
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	1 041	52	0	318	5	1 406
Valeurs nettes						
Logiciels	550	24	12	215	0	802
Droit au bail	0	0	0	1 985	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	357	6	0	66	91	337
Immobilisations incorporelles en cours	21	0	-12	247	0	255
Total net	928	30	0	2 513	92	3 379



5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/21
Valeurs brutes						
Terrains	828	21	5 190	0	27	6 012
Constructions	9 397	0	-129	1	1 513	7 756
Droits d'utilisation sur contrat de locations	63 471	23 375	0	32 860	579	119 126
Immeuble de placement	12 242	0	0	714	225	12 731
Installations techniques, outillage	260	175	2	538	12	963
Autres immobilisations corporelles	8 701	303	790	3 983	181	13 596
Immobilisations corporelles en cours	1 885	0	-659	3 348	0	4 573
Total brut	96 783	23 874	5 194	41 443	2 537	164 757
Amortissements et pertes de valeur						
Terrains	300	0	0	0	0	300
Constructions	1 974	0	-165	374	1 137	1 046
Droits d'utilisation sur contrat de locations	13 187	342	0	9 353	579	22 302
Immeuble de placement	1 263	0	0	0	1 235	28
Installations techniques, outillage	126	91	-7	84	6	288
Autres immobilisations corporelles	3 459	153	170	1 765	101	5 447
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	20 309	585	-3	11 576	3 057	29 412
Valeurs nettes						
Terrains	528	21	5 190	0	27	5 711
Constructions	7 423	0	37	-373	377	6 710
Droits d'utilisation sur contrat de locations	50 284	23 033	0	23 507	0	96 823
Immeuble de placement	10 978	0	0	714	-1 009	12 701
Installations techniques, outillage	134	85	9	453	6	674
Autres immobilisations corporelles	5 242	151	620	2 218	80	8 150
Immobilisations corporelles en cours	1 885	0	-659	3 348	0	4 573
Total net	76 473	23 289	5 196	29 866	-520	135 344



Pour rappel, les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	Variation de périètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/20
Valeurs brutes						
Terrains	1 747	31	0	770	1 720	828
Constructions	18 282	1 199	1 044	1 224	12 351	9 397
Droits d'utilisation sur contrat de locations	25 816	21 249	-4 562	20 969	0	63 471
Immeuble de placement	3 315	0	4 562	4 365	0	12 242
Installations techniques, outillage	172	78	-32	42	0	260
Autres immobilisations corporelles	7 165	544	39	1 427	474	8 701
Immobilisations corporelles en cours	1 084	0	-1 051	1 852	0	1 885
Total brut	57 580	23 101	0	30 648	14 545	96 783
Amortissements et pertes de valeur						
Terrains	0	0	0	300	0	300
Constructions	2 285	268	0	713	1 292	1 974
Droits d'utilisation sur contrat de locations	2 654	3 172	-939	8 300	0	13 187
Immeuble de placement	22	0	939	301	0	1 263
Installations techniques, outillage	50	54	-13	34	0	126
Autres immobilisations corporelles	2 203	318	13	1 076	150	3 459
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	7 214	3 813	0	10 724	1 442	20 309
Valeurs nettes						
Terrains	1 747	31	0	470	1 720	528
Constructions	15 997	930	1 044	511	11 059	7 423
Droits d'utilisation sur contrat de locations	23 162	18 077	-3 623	12 669	0	50 284
Immeuble de placement	3 292	0	3 623	4 064	0	10 978
Installations techniques, outillage	122	24	-19	7	0	134
Autres immobilisations corporelles	4 963	226	26	351	324	5 242
Immobilisations corporelles en cours	1 084	0	-1 051	1 852	0	1 885
Total net	50 367	19 288	0	19 924	13 103	76 473



5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués

Au 31 décembre 2021, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 96 823 K€ et une dette de 93 508 K€ dont 81 611 K€ à plus d'un an et 11 897 K€ à moins d'un an.

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

	31/12/20	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/21
Valeurs brutes				
Crédits baux	491	0	22 589	23 080
Contrats de locations	62 979	32 280	785	96 045
Total	63 471	32 280	23 375	119 125
Amortissements et pertes de valeur				
Crédits baux	92	321	61	475
Contrats de locations	13 094	8 733	0	21 828
Total	13 187	9 055	61	22 303
Valeurs nettes				
Crédits baux	399	-321	22 528	22 605
Contrats de locations	49 885	23 547	785	74 217
Total	50 284	23 225	23 313	96 823

Les droits d'utilisation sont principalement rattachés :

- Aux résidences seniors et étudiantes du périmètre maîtrise d'usage,
- A la prise à bail du nouveau siège social du Groupe.

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

	31/12/20	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/21
<i>En milliers d'euros</i>				
Passifs non courants sur contrats de locations				
Passifs non courants sur contrats de locations	42 656	20 863	585	64 104
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	265	-372	17 614	17 507
Total	42 921	20 491	18 199	81 611
Passifs courants sur contrats de locations				
Passifs courants sur contrats de locations	7 274	3 682	143	11 099
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	30	1	767	797
Total	7 304	3 682	910	11 897
TOTAL	50 225	24 174	19 109	93 508



5.6 Immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/21
Valeurs nettes	10 979	1 723	0	12 702

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/21
Passifs non courants	6 981	-557	0	6 424
Passifs courants	534	23	0	557
TOTAL	7 514	-534	0	6 981

5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

L'évolution en 2021 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au 31/12/21	31/12/2020	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2021
ANFA 19	50,0%	0	15	0	399	414
ANFA REALISATION	50,0%	0	-92	0	92	0
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	16	0	0	-9	7
SCCV CHÂTEAU DU GRAND DRAGON	50,0%	0	-4	0	4	0
SCCV COUNORD	50,0%	0	203	0	-7	196
SAS LES CORDELIERS	50,0%	21	176	0	0	197
SAS VISTA SANTE	30,0%	34	-108	0	74	0
SAS MANGIN	33,3%	427	-3	-577	577	423
PUMA C8	50,0%	44	-2	0	1	44
SCCV REACTIF	50,0%	0	0	0	1	1
SCCV VILLA ELINA	50,0%	117	113	-139	1	92
SAS UP2PLAY HOLDING	59,0%	0	-25	0	890	865
SAS UP2PLAY LES SABLES	59,0%	0	48	0	-48	0
SAS UP2PLAY TARBES	75,0%	0	-1	0	0	-1
Total		659	321	-715	1 975	2 239



Pour rappel, au 31 décembre 2020, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2020
	31/12/20	31/12/2019				
ANFA 19	50,0%	0	-38	0	38	0
ANFA REALISATION	50,0%	5	-53	0	49	0
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	3	13	0	0	16
SCCV COUNORD	50,0%	0	-8	0	8	0
SAS LES CORDELIERS	50,0%	0	0	0	21	21
SAS MSTA SANTE	30,0%	0	0	0	34	34
SAS MANGIN	33,3%	1 001	-74	-500	0	427
SAS MEDCORNER CITY	70,0%	23	0	0	-23	0
PUMA C8	50,0%	0	-1	0	46	44
SCCV VILLA ELIANA	50,0%	-29	146	0	0	117
SAS UP2PLAY	49,0%	0	-96	0	96	0
SAS YELLOPARK	50,0%	0	51	0	-51	0
Total		1 003	-61	-500	218	659

5.8 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2021 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Dépôts versés	2 064	1 367
Autres actifs financiers	4 634	2 744
Total net	6 698	4 111

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



5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20	Variation
Déficits fiscaux	8 667	3 668	4 999
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	-11	85	-96
Contrat de location financement	-519	-338	-181
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-10 022	-6 946	-3 075
Frais financiers refacturés aux SCCV	-1 891	-1 574	-317
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-3 676	-2 722	-954
Moins value sur titres SCCV	205	247	-42
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	-785	377	-1 162
Impôts différés nets	-8 031	-7 203	-828
Dont Impôts différés actifs	3 119	3 011	108
Total Impôts différés passifs	11 151	10 214	937

La variation des impôts différés est comptabilisée de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Compte de résultat	-926	-829
Etat du résultat global	-38	-44
Capitaux propres	136	138
Impôts différés nets	-828	-735



5.10 Stocks et travaux en cours

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/21</i>			<i>31/12/20</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	249 351	0	249 351	187 051	487	186 564
Marchands de biens / lotissements	780	76	704	773	76	697
Produits finis	17 403	0	17 403	3 435	0	3 435
Matières premières, approvisionnements	498	0	498	49	0	49
Prestations en cours	0	0	0	0	0	0
Total	268 032	76	267 956	191 308	563	190 745

5.11 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/21</i>			<i>31/12/20</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	98 643	37	98 606	82 117	15	82 103
Etat	37 098	0	37 098	22 935	0	22 935
Impôt sociétés	846	0	846	83	0	83
Autres créances	38 675	0	38 675	35 440	0	35 440
Charges constatées d'avance	3 518	0	3 518	3 087	0	3 087
Total	178 781	37	178 744	143 663	15	143 649

5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/21</i>	<i>31/12/20</i>
Dépôts à vue	98 882	76 181
Total	98 882	76 181



5.13 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2021 de 3.576.761 actions d'un nominal de 6,53 euros. Il n'y a pas eu de variation du capital social par rapport au 31 décembre 2020.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 17 mai 2021, des dividendes ont été distribués à hauteur de 2 503 732,70 euros dont 2 464 864,50 euros versés le 18 mai 2021 et 38 868,20 euros portés en report à nouveau pour la quote-part attribuée aux actions propres.

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 2021, Réalités détient 42 189 actions propres pour un montant de 1 152 474 €, soit 1,18 % du capital social.

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

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

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

Au 31 décembre 2021, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 178 K€ contre 26 274 K€ en 2020.

5.14 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2021 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/21
Indemnités de fin de carrière	432	49	164	0	18	0	663
Provisions non courantes	432	49	164	0	18	0	663
Provisions pour litiges sociaux	0	0	18	0	0	0	18
Provisions pour pertes à terminaison	1 681	494	1 157	426	0	0	2 906
Provisions pour autres litiges	335	19	92	171	0	0	275
Provisions courantes	2 016	512	1 268	597	0	0	3 199



Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
- Taux de charges sociales : 45 %,
- Taux d'actualisation retenu : 0,98 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 0,98 %.

A l'exception du taux d'actualisation (0,34 %), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2020.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2020 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/20
Indemnités de fin de carrière	257	25	123	0	27	0	432
Provisions non courantes	257	25	123	0	27	0	432
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	1 058	0	1 022	399	0	0	1 681
Provisions pour autres litiges	300	5	66	32	0	3	335
Provisions courantes	1 358	5	1 087	431	0	3	2 016

5.15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	Non courant	31/12/21 Courant	Total	Non courant	31/12/20 Courant	Total
Emprunts obligataires	97 249	13 313	110 562	63 963	8 342	72 305
Emprunts obligataires	97 249	13 313	110 562	63 963	8 342	72 305
Emprunts auprès d'établissements de crédit	75 391	15 975	91 366	41 122	8 866	49 989
Ouvertures de crédit SCCV	6 986	27 913	34 899	7 421	27 510	34 931
Billets de trésorerie	0	377	377	0	1 598	1 598
Emprunts bancaires	82 377	44 265	126 643	48 543	37 974	86 517
Découverts bancaires	0	4 708	4 708	0	10 924	10 924
Trésorerie passive	0	4 708	4 708	0	10 924	10 924
Total	179 626	62 287	241 913	112 506	57 239	169 746

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 levés par le groupe à hauteur de 22.3 M€,
 - Du RCF (Revolving Credit Facility) levé en 2021 pour un montant de 24 M€ et dont le tirage se limite à 14 M€ au 31 décembre 2021,
 - Du PPR (Prêt Participatif de Relance) levé en 2021 à hauteur de 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 des opérations, ces crédits sont remboursés par le paiement des appels de fonds des clients.

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2021 par échéance est la suivante :



<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	13 313	97 059	190	110 562
Emprunts auprès d'établissements de crédit	15 975	54 490	20 901	91 366
Dettes projets SCCV	27 913	1 850	5 136	34 899
Billets de trésorerie	377	0	0	377
Découverts bancaires	4 708	0	0	4 708
Total	62 287	153 399	26 227	241 913

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2020 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	8 342	63 864	99	72 305
Emprunts auprès d'établissements de crédit	8 866	38 874	2 248	49 989
Dettes projets SCCV	27 510	1 804	5 616	34 931
Billets de trésorerie	1 598	0	0	1 598
Découverts bancaires	10 924	0	0	10 924
Total	57 239	104 542	7 964	169 746

5.16 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement les échéances non courantes de contrats de dettes liés à l'acquisition de biens immobiliers pour un montant total de 2 027 K€.

5.17 Dettes d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Dettes fournisseurs	125 755	87 955
Dettes fiscales et sociales	98 907	57 889
Passifs d'impôts courants	231	0
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres dettes	19 018	19 399
Total	243 911	165 243



Note 6 Informations sur le compte de résultat

6.1 Principes comptables

Reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

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

Spécificités de la maîtrise d'ouvrage

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

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

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

Achats consommés et charges externes

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

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

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

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



Les coûts d'emprunts supportés pendant la période de construction des ouvrages sont incorporés en prix de revient, à l'exception des ouvrages disponibles à la vente commercialisés en VEFA, pour leur montant net des éventuels produits financiers provenant du placement temporaire des fonds empruntés, dans la valeur des actifs immobilisés qualifiés.

Impôt sur le résultat

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

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

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

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

6.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 s'établit à 285 698 K€, en croissance de 39.5 % par rapport à l'exercice précédent.

6.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Salaires et traitements	34 726	22 661
Charges sociales	13 558	8 748
Intérim	301	105
Total	48 585	31 513

L'intéressement comptabilisé dans les comptes représente un montant total de 1 667 K€.



6.4 Autres charges et produits opérationnels

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Autres charges	-1 359	-363
Autres produits	2 149	553
Total	790	189

Les « autres produits opérationnels » au 31/12/2021 comprennent notamment la réévaluation de l'immeuble de placement Le Cairn, ancien siège social du Groupe, pour 1 M€.

6.5 Impôts sur le résultat

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Impôts courants	302	453
Impôts différés	926	829
Total	1 228	1 282

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. Le Groupe considère que ces distributions sont prélevées sur les résultats antérieurs accumulés. De ce fait, les effets d'impôts associés sont enregistrés en résultat de la période.

Taux d'impôt effectif

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



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Impôts courants	302	453
Impôts différés	926	829
Total	1 228	1 282

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/20
Résultat avant impôts	11 795	9 183
Taux d'imposition théorique en France	27%	28%
Impôt théorique attendu	3 126	2 571
Incidence des différences permanentes	44	70
Crédits d'impôts	-201	-120
Résultat hors groupe des SCCV	-1 078	694
Décalage temporaire SCCV	19	-446
Impact réduction taux IS	-536	-820
Autres incidences	-146	-667
Impôt effectivement constaté	1 228	1 282
Taux d'impôt effectif	10%	14%

Au 31 décembre 2021, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : AVEL BY HEURUS, ASTER, BIRD, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, EPONA BY HEURUS, FINANCIERE REALITES, FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE, FIR 2, FONCIERE 49, FONCIERE REALITES, FOR SANTE, GRIO, HEURUS, KALON BY HEURUS, INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES, ODYSSEE BY HEURUS, OLYMPE BY HEURUS, PARC DES DECOUVERTES, REALITES, REALITES AMENAGEMENT, REALITES HUB 5, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, REALITES MAITRISE D'USAGE, REALITES SANTE, REALITES INVESTISSEMENT ET INNOVATION, STEREDENN BY HEURUS, REALITES BUILD TECH INGENIERIE (anciennement dénommée SYNK), HUCILE. L'ensemble des déficits fiscaux a été activé sur le périmètre d'intégration fiscale.

6.6 Résultat net part du groupe par action

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



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

31/12/21	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	8 040	3 576 761	2,25
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	8 040	3 576 761	2,25

(1) En milliers d'euros
(2) En euros

Pour rappel, en 2020 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

31/12/20	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	6 149	3 576 761	1,72
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	6 149	3 576 761	1,72

Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

7.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2021 :

	Notes	Catégories comptables				Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs à la juste valeur par capitaux propres	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat			
<i>En milliers d'euros - 31/12/21</i>								
Autres actifs financiers non courants	5.8	0	0	6 698	0	6 698		X
Créances clients	5.11	0	0	98 606	0	98 606		X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	0	0	79 292	0	79 292		X
Autres actifs financiers courants	5.11	0	0	846	0	846		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	0	0	98 882	0	98 882	X	
Total		0	0	284 324	0	284 324		



Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2020 :

	Notes	Catégories comptables				Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs à la juste valeur par capitaux propres	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat		
<i>En milliers d'euros - 31/12/20</i>							
Autres actifs financiers non courants	5.8	0	0	4 111	0	4 111	X
Créances clients	5.11	0	0	82 103	0	82 103	X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	0	0	61 463	0	61 463	X
Autres actifs financiers courants	5.11	0	0	83	0	83	X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	0	0	76 181	0	76 181	X
Total		0	0	223 941	0	223 941	

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

7.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2021 :

	Notes	Catégories comptables			Cours coté	Modèle avec paramètres observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/21</i>						
Emprunts obligataires non courants	5.15	97 249	0	97 249		X
Autres emprunts non courants	5.15	82 377	0	82 377		X
Autres passifs financiers non courants	5.16	2 485	0	2 485	X	
Dettes financières courantes	5.15	57 579	0	57 579		X
Dettes fournisseurs	5.17	125 755	0	125 755		X
Autres dettes d'exploitation courantes	5.17	117 925	0	117 925		X
Trésorerie passive	5.15	4 708	0	4 708	X	
Total		488 078	0	488 078		



Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2020 :

	Notes	Catégories comptables			Cours coté	Modèle avec paramètres observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/20</i>						
Emprunts obligataires non courants	5.15	63 963	0	63 963		X
Autres emprunts non courants	5.15	48 543	0	48 543		X
Autres passifs financiers non courants	5.16	2 815	0	2 815	X	
Dettes financières courantes	5.15	46 316	0	46 316		X
Dettes fournisseurs	5.17	87 955	0	87 955		X
Autres dettes d'exploitation courantes	5.17	77 288	0	77 288		X
Trésorerie passive	5.15	10 924	0	10 924	X	
Total		337 804	0	337 804		

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

7.3 Gestion des risques financiers

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

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

Gestion du risque de marché

Gestion du risque de taux d'intérêt

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21		31/12/20	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	367	0	322
Total instruments dérivés de taux	0	367	0	322



Au 31 décembre 2021, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/21		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	2 846	275	1 250	1 321
Total dérivés de taux	2 846	275	1 250	1 321

Pour rappel, au 31 décembre 2020, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/20		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 097	260	1 184	1 652
Total dérivés de taux	3 097	260	1 184	1 652

Exposition au risque de taux d'intérêt : répartition de la dette brute entre taux fixe et taux variable :

En milliers d'euros	31/12/21		31/12/20	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	284 553	83%	172 224	76%
Taux variable	57 849	17%	55 260	24%
Total dettes financières avant couverture	342 401		227 484	

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

Gestion du risque de liquidité

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

Gestion du risque de crédit

Gestion du risque client

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



Gestion du risque de contrepartie

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

Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2021

En milliers d'euros - 31/12/21	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	98 643	37	98 606	98 606	0	0	0
Autres éléments	86 836	0	86 836	86 836	0	0	0
Total prêts et créances	185 480	37	185 442	185 442	0	0	0

Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2020

En milliers d'euros - 31/12/20	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	82 117	15	82 103	82 103	0	0	0
Autres éléments	66 385	0	66 385	66 385	0	0	0
Total prêts et créances	148 502	15	148 487	148 487	0	0	0

Note 8 Engagements sociaux et effectifs consolidés

8.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 5.14.

8.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/21	31/12/20
Employés	246	136
Cadres	363	310
Sous-total salariés	609	447
Intérim	1	1
Total	610	448

**Note 9** **Engagements hors bilan**

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/21</i>	<i>31/12/20</i>
Promotion immobilière	233 013	185 900
Avals, cautions, garanties reçues	37 260	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	195 753	185 900
Annexe	0	0
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Total des engagements reçus	233 013	185 900
Promotion immobilière	281 911	255 522
Avals, cautions, garanties donnés	86 158	69 622
Engagements donnés sur réservation VEFA	195 753	185 900
Annexe	44 015	15 625
Avals, cautions, garanties donnés	44 015	15 625
Total des engagements donnés	325 926	271 147

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

Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

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

Avals et cautions et garanties données et reçues

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

Contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier souscrit en 2013 fait l'objet d'un nantissement et d'un gage au profit du bailleur.

**Note 10 Transactions avec les parties liées****10.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	31/12/20
Rémunération fixe	2 168	1 599
Rémunération variable	812	862
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	1 218	1 073
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	4 198	3 534

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2021.

10.2 Autres parties liées

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de maîtrise d'ouvrage du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2021 sont jugés non significatifs.

Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA et de ses filiales, les cabinets KPMG et EMARGENCE ont facturé respectivement 84 K€ et 165 K€ d'honoraires au titre de l'exercice 2021. Le cabinet KPMG a de plus réalisé une mission autre que la certification des comptes pour 33 K€.

Note 12 Litiges, actifs et passifs éventuels

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



Note 13 **Evénements postérieurs à la période de reporting**

Le groupe REALITES ne dispose pas d'actif ni d'activité en Russie et en Ukraine et n'a pas de dépendance directe aux approvisionnements dans ces deux pays. Le Groupe apportera un suivi attentif de l'évolution des coûts de construction. Aucun autre évènement significatif n'a eu lieu postérieurement à la période de reporting.