



**KPMG AUDIT**

Tour Egho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense  
France



**EMERGENCE AUDIT S.A.S.**

141 avenue de Wagram  
75017 Paris

# SA REALITES

Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

Réalités

1 Impasse Claude Nougaro

CS 10333

44803 ST HERBLAIN CEDEX



Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

## **Réalités – Société anonyme**

Siège social : 1 Impasse Claude Nougaro CS 10333 - 44803 ST HERBLAIN CEDEX

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale des actionnaires de la société Réalités,

### **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 Réalités relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

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

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

Comme indiqué dans la note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe REALITES comptabilise le chiffre d'affaires de ses opérations 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. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

## **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 relatives au groupe, 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 sur la 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.

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



*Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés*

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.

Paris, le 25 mai 2023  
Les commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A

EMARGENCE AUDIT

Philippe Bourhis (25 mai 2023 14:27 GMT+2)

Philippe Bourhis  
Associé

Julien TOKARZ (25 mai 2023 14:59 GMT+2)

Julien TOKARZ  
Associé

# REALITES

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2022

**SOMMAIRE**  
**DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**  
- - -

<b>Etat de la situation financière consolidée</b>	<b>1</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>3</b>
<b>Etat du résultat global</b>	<b>4</b>
<b>Tableau des flux de trésorerie</b>	<b>4</b>
<b>Variations de capitaux propres</b>	<b>5</b>
<b>Notes annexes aux états financiers consolidés</b>	<b>7</b>

## Etat de la situation financière consolidée

### Etat de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/22	31/12/21
Goodwill	5.2	14 775	16 002
Autres immobilisations incorporelles	5.3	7 579	5 204
Immobilisations corporelles	5.4	30 439	25 819
Droits d'utilisation sur contrat de locations	5.5	120 825	96 823
Immeubles de placement	5.6	12 518	12 702
Participations dans les entreprises associées	5.7	26 731	2 239
Autres actifs financiers non courants	5.8	7 133	6 698
Impôts différés actifs	5.9	3 086	3 119
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>223 085</b>	<b>168 606</b>
Stocks et travaux en cours	5.10	331 853	267 956
Clients et comptes rattachés	5.11	208 640	98 607
Autres actifs courants	5.11	83 505	79 292
Actif d'impôt courant	5.11	1 160	846
Actifs financiers à la juste valeur	-	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	79 374	98 882
<b>Total Actifs courants</b>		<b>704 532</b>	<b>545 582</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>927 617</b>	<b>714 189</b>



## Etat de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/22	31/12/21
Capital	5.13	28 435	23 356
Titres subordonnés à durée indéterminée	5.13	26 178	26 178
Primes	-	44 740	15 695
Réserves consolidées	-	13 227	14 578
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	10 745	8 040
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>123 324</b>	<b>87 847</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	21 175	22 588
<b>Capitaux Propres</b>		<b>144 499</b>	<b>110 435</b>
Provisions non courantes	5.14	444	663
Emprunts bancaires non courants	5.15	61 743	82 377
Emprunts obligataires non courants	5.15	81 747	97 249
Passifs non courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	110 100	88 035
Autres passifs non courants	5.16	2 400	2 485
Impôts différés passifs	5.9	13 796	11 095
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>270 229</b>	<b>281 904</b>
Provisions courantes	5.14	4 229	3 199
Fournisseurs et comptes rattachés	5.17	161 907	125 755
Passifs d'impôts courants	-	560	231
Autres passifs courants	5.17	190 520	117 925
Emprunts bancaires courants	5.15	80 087	44 265
Emprunts obligataires courants	5.15	58 972	13 313
Passifs courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	13 725	12 453
Découverts bancaires	5.15	2 891	4 708
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>512 890</b>	<b>321 850</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>927 617</b>	<b>714 189</b>

## Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/22	31/12/21
<b>Chiffre d'affaires</b>	6.2	<b>364 138</b>	<b>285 698</b>
Achats consommés et charges externes	-	-255 092	-201 459
Charges de personnel	6.3	-64 129	-48 585
Impôts et taxes	-	-2 017	-1 979
Dotations aux amortissements et aux provisions	5.3 à 5.6	-19 021	-14 121
Autres charges opérationnelles	6.4	-1 940	-1 359
Autres produits opérationnels	6.4	6 855	2 149
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.7	134	321
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>28 927</b>	<b>20 664</b>
Résultat financier		-13 157	-8 869
Impôt sur le résultat	6.5	-3 259	-1 228
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>12 510</b>	<b>10 567</b>
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>12 510</b>	<b>10 567</b>
Résultat net - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	1 765	2 527
Résultat net - Part du groupe	-	10 745	8 040
<b>Résultat net par action - Part du Groupe</b>			
Dilué	6.6	2,71	2,25
De base	6.6	2,71	2,25

## Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>12 510</b>	<b>10 567</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	1 037	170
Impôts différés	-259	-42
Ecart de conversion	-517	281
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>260</b>	<b>409</b>
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	440	-19
Impôts différés	-110	5
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>330</b>	<b>-14</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>590</b>	<b>394</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>13 101</b>	<b>10 961</b>
dont Part des intérêts minoritaires	1 766	2 527
dont Part du groupe	11 334	8 469

# REALITES

Etats financiers consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	12 510	10 567
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	-134	-321
Résultat des activités abandonnées	0	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	18 813	14 911
Plus ou moins-values de cessions	-5 025	316
Variation de juste valeur des actifs financiers	0	0
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	3 259	1 228
Charges financières nettes	13 057	8 971
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	184	-1 201
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>42 664</b>	<b>34 470</b>
Variation des stocks	-65 918	-77 012
Variation des créances clients	-111 033	-15 307
Variation des autres créances	-4 758	-17 350
Variation des dettes fournisseurs	36 887	28 175
Variation des produits constatés d'avance	-1 253	53
Variation des autres dettes	50 890	35 772
Impôts versés	-568	-341
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-53 089</b>	<b>-11 540</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-9 765	-10 075
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	1 347	638
Acquisition d'actifs financiers	-4 123	-1 818
Cessions d'actifs financiers	3 216	450
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	0	-2 000
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	-131	-445
Dividendes reçus	173	148
Intérêts reçus	2 669	72
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>-6 614</b>	<b>-13 029</b>

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
<b>Financement</b>		
Augmentation de capital de la société mère	33 831	0
Réduction de capital	0	0
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	0	0
Dividendes versés aux minoritaires	-3 201	-272
Mouvements sur autres fonds propres	0	0
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	77 738	91 252
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-61 017	-25 744
Variation des ouvertures de crédit	12 252	-1 252
Variation des dettes financières courantes	9	93
Dividendes versés	-6 321	-1 893
Intérêts versés (1)	-11 151	-8 699
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>42 140</b>	<b>53 485</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>-17 562</b>	<b>28 916</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>94 174</b>	<b>65 257</b>
Variation nette de la trésorerie	-17 562	28 916
Effets de change et divers	-129	
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>76 483</b>	<b>94 173</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	79 374	98 882
Trésorerie passive	2 891	4 708
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>76 483</b>	<b>94 174</b>

(1) Changement de présentation du tableau des flux de trésorerie : En 2022, le poste « intérêts versés » a fait l'objet d'un reclassement dans les flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement, étant précisé que ce flux était précédemment comptabilisé dans les flux de trésorerie générée par l'activité.

Le tableau de flux de trésorerie ci-dessus a fait l'objet d'un ajustement de présentation au titre de l'année 2021.

## Variations de capitaux propres

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2021</b>	<b>3 576 761</b>	<b>23 356</b>	<b>64 719</b>	<b>-228</b>	<b>87 848</b>	<b>22 587</b>	<b>110 435</b>
Augmentation de capital de la société mère	388 889	5 079	29 045	0	34 124	0	34 124
Diminution de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	741	0	741	0	741
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	0	0
Réduction de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	0	0
Distribution	0	0	-6 324	0	-6 324	-3 201	-9 525
Variations des parts d'intérêts	0	0	-1 535	0	-1 535	95	-1 440
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>388 889</b>	<b>5 079</b>	<b>21 926</b>	<b>0</b>	<b>27 005</b>	<b>-3 106</b>	<b>23 899</b>
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	0	0	0	0	0
Changement de méthode	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	0	0	-2 864	0	-2 864	-73	-2 936
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-188	777	589	0	589
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	10 745	0	10 745	1 766	12 511
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	10 557	777	11 334	1 766	13 101
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2022</b>	<b>3 965 650</b>	<b>28 435</b>	<b>94 338</b>	<b>549</b>	<b>123 323</b>	<b>21 175</b>	<b>144 499</b>

## Notes annexes aux états financiers consolidés

<b>Etat de la situation financière consolidée</b>	<b>1</b>		
<b>Compte de résultat</b>	<b>3</b>	<b>Note 6</b>	<b>Informations sur le compte de résultat</b> <b>37</b>
<b>Etat du résultat global</b>	<b>4</b>	6.1	Principes comptables 37
<b>Tableau des flux de trésorerie</b>	<b>4</b>	6.2	Chiffre d'affaires 38
<b>Variations de capitaux propres</b>	<b>6</b>	6.3	Charges de personnel 38
<b>Notes annexes aux états financiers consolidés</b>	<b>8</b>	6.4	Autres charges et produits opérationnels 39
<b>Note 1</b>	<b>8</b>	6.5	Impôts sur le résultat 39
<b>Note 2</b>	<b>8</b>	6.6	Résultat net part du groupe par action 40
<b>Note 3</b>	<b>9</b>	<b>Note 7</b>	<b>Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers</b> <b>41</b>
3.1	Estimations et jugements comptables significatifs	7.1	Actifs financiers 41
	9	7.2	Passifs financiers 42
3.2	Evolution des Normes et interprétations IFRS	7.3	Gestion des risques financiers 43
	9	<b>Note 8</b>	<b>Engagements sociaux et effectifs consolidés</b> <b>45</b>
3.3	Méthodes de consolidation	8.1	Indemnités de fin de carrière 45
	10	8.2	Effectifs consolidés 45
3.4	Regroupements d'entreprises et goodwill	<b>Note 9</b>	<b>Engagements hors bilan</b> <b>46</b>
	11	<b>Note 10</b>	<b>Transactions avec les parties liées</b> <b>47</b>
3.5	Test de dépréciation	10.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction 47
	12	10.2	Autres parties liées 47
3.6	Information sectorielle		
	12	<b>Note 11</b>	<b>Honoraires des contrôleurs légaux des comptes</b> <b>47</b>
<b>Note 4</b>	<b>Périmètre de consolidation</b>	<b>Note 12</b>	<b>Litiges, actifs et passifs éventuels</b> <b>47</b>
4.1	Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	<b>Note 13</b>	<b>Evénements postérieurs à la période de reporting</b> <b>48</b>
	14		
4.2	Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice		
	15		
4.3	Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés		
	16		
<b>Note 5</b>	<b>Informations sur le bilan</b>		
5.1	Principes comptables		
	21		
5.2	Goodwill		
	24		
5.3	Autres immobilisations incorporelles		
	25		
5.4	Immobilisations corporelles		
	27		
5.5	Droits d'utilisation sur actifs loués		
	29		
5.6	Immeubles de placement		
	29		
5.7	Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises		
	30		
5.8	Autres actifs financiers non courants		
	31		
5.9	Impôts différés actifs et passifs		
	32		
5.10	Stocks et travaux en cours		
	33		
5.11	Créances d'exploitation		
	33		
5.12	Trésorerie et équivalents de trésorerie		
	33		
5.13	Capitaux propres		
	34		
5.14	Provisions non courantes et courantes		
	34		
5.15	Dettes financières non courantes et courantes		
	35		
5.16	Autres passifs non courants		
	36		
5.17	Dettes d'exploitation		
	36		

## **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 22 mars 2023 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 23 mai 2023.

## **Note 2**      **Evénements significatifs**

Le 03 janvier 2022, REALITES a décidé d'augmenter le solde espèces de son contrat de liquidité confié à KEPLER CAPITAL MARKETS SA (KEPLER CHEUVREUX), par un apport complémentaire d'un montant de 400 000 euros. Cet apport numéraire a pour but de rééquilibrer les moyens espèces et titres, d'améliorer la régularité de la cotation du titre et d'éviter les décalages de cours qui ne seraient pas justifiés par la tendance du marché. Le solde du contrat de liquidité s'élève désormais à 900 000 euros.

Par deux décisions du 24 mars 2022 et du 06 octobre 2022, la société REALITES a décidé de la prorogation du programme de rachat d'action jusqu'au 31 mai 2022, ainsi que de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions à compter du 20 mai 2022 et jusqu'au 30 juin 2023, portant sur un maximum de 100 000 actions REALITES, à un prix pouvant aller jusqu'à 80€ par action, confié à Portzamparc.

Le 08 juillet 2022, la société REALITES a finalisé son augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription d'un montant total de 35 000 010 € en faisant entrer à son capital la société Financière du Nogentais à hauteur de 15,31%. 777 778 nouvelles actions ordinaires ont été émises, pour un prix de souscription de 45€ par action, comprenant 6,53€ de valeur nominale et 38,47€ de prime d'émission.

REALITES a finalisé sa première émission d'obligations vertes via la plateforme de financement participatif spécialisée dans des entreprises porteuses d'innovations sociales et écologiques LITA.co le 1er septembre 2022, pour plus d'1,5 millions d'euros, visant à financer la réduction de l'empreinte carbone de REALITES. Les obligations sont d'un nominal de 100e, d'une maturité de 5 ans et portent intérêt au taux annuel de 6%.

Une deuxième tranche d'1,5 millions d'euros a été ouverte à la souscription le 19 octobre 2022, et finalisée le 15 janvier 2023.

Le 07 septembre 2022, REALITES a investi 6,5 millions d'euros dans la société BURN Manufacturing Co., fabricant de foyers de cuisson améliorés pour les populations africaines. Il s'agit d'un projet permettant à REALITES de compenser l'intégralité de son empreinte carbone direct, s'intégrant dans sa stratégie carbone.

REALITES a poursuivi la structuration de ses activités sportives, avec l'acquisition le 12 juillet 2022, via la société LES NEPTUNES HOLDING, de 150 actions de la société LES NEPTUNES DE NANTES, portant sa participation totale à 66 % du capital social (soit 660 actions), le solde (340 actions) étant détenu par l'association NAHB. Également, en date du 1er septembre 2022, LES NEPTUNES HOLDING a souscrit à l'augmentation de capital de la SAS LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL. Suite à cette opération, LES



NEPTUNES HOLDING détient 66,67% du capital de la société, le solde étant détenu par l'association du même nom.

Le développement à l'international de REALITES continue, avec la création d'une filiale au Portugal, REALITES PORTUGAL, dont la totalité du capital de 50 000€ (soit 10 000 actions) a été souscrit par la société FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE le 28 octobre 2022.

## 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 2022 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021.

### 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 2022.

### 3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS

Au 31 décembre 2022, 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 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Nouvelles normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendements IAS 37	Contrats déficitaires : Coûts à prendre en compte	01/01/2022
Amendements IAS 19	Immobilisations corporelles : Revenus avant l'utilisation prévue	01/01/2022
Amendements à IFRS 3	Référence au cadre conceptuel	01/01/2022
Amendements à IFRS 16	Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021	01/04/2021
Améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020	IFRS 1 Première application des Normes internationales d'information financière IFRS 9 Instruments financiers IAS 41 Agriculture	01/01/2022

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2022 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 :

- Amendements à IAS 37, IAS 19, IFRS 3 et IFRS16,
- Améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41).

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

<i>Normes/ Interprétation</i>		
Amendements IAS 1 et à IFRS Practice statement 2	Informations à fournir sur les méthodes comptables	01/01/2023
Amendement IAS 8	Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs - Définition d'une estimation comptable	01/01/2023
IFRS 17 "contrats d'assurance"	Informations à fournir sur les contrats d'assurance	01/01/2023
Amendement à IFRS 17 « 1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives »	Entités qui appliquent pour la première fois les normes IFRS 17 et IFRS 9 simultanément	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 2022 :

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

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

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

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

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

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat 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, au Sénégal et au Portugal
- 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

<i>En millions d'euros</i>	Holding	MO France	MO International	RBT	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>46 963</b>	<b>356 038</b>	<b>4 183</b>	<b>13 894</b>	<b>30 250</b>	<b>2 551</b>	<b>969</b>	<b>-</b>	<b>90 709</b>	<b>364 138</b>
Achats consommés et charges externes	(22 281)	(301 837)	(1 382)	(7 913)	(8 781)	(886)	(1 242)	(88 511)	(255 812)	
Charges de personnel	(16 570)	(22 140)	(1 840)	(7 340)	(12 897)	-	(2 632)	(10)	(63 409)	
Impôts et taxes	(541)	(361)	(24)	(108)	(448)	(218)	(332)	(16)	(2 017)	
Autres produits et charges opérationnelles	4	259	(99)	411	4 694	67	(414)	7	4 914	
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	166	291	(3)	(284)	-	-	36	134	
<b>EBIDTA</b>	<b>7 575</b>	<b>32 125</b>	<b>1 129</b>	<b>(1 060)</b>	<b>12 534</b>	<b>1 514</b>	<b>(3 652)</b>		<b>47 948</b>	
	16,1%	9,0%	27,0%	-7,6%	41,4%	59,3%	-377,0%	0,0%	13,2%	
Dotations aux amortissements et aux provisions	(4 585)	(1 621)	(625)	(598)	(10 660)	(805)	(127)		(19 021)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 990</b>	<b>30 503</b>	<b>504</b>	<b>(1 658)</b>	<b>1 875</b>	<b>708</b>	<b>(3 779)</b>	<b>-</b>	<b>28 927</b>	
<i>RO en % du CA</i>	6,4%	8,6%	12,0%	-11,9%	6,2%	27,8%	-390,2%	0,0%	7,9%	

## 3.6.2 Bilan sectoriel

<i>En millions d'euros</i>	Holding	MO France	MO International	RBT	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Actifs non courants	77 679	28 880	13 870	4 149	87 836	53 698	3 960	-46 918	223 154
Actifs courants	213 792	608 469	29 012	13 044	12 478	30 870	663	-203 865	704 463
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>291 471</b>	<b>637 349</b>	<b>42 882</b>	<b>17 193</b>	<b>100 314</b>	<b>84 568</b>	<b>4 623</b>	<b>-250 783</b>	<b>927 617</b>

<i>En millions d'euros</i>	Holding	MO France	MO International	RBT	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Capitaux Propres	142 527	51 247	-1 179	-3 752	4 625	222	-6 070	-40 792	146 828
Passifs non courants	58 445	130 778	8 485	1 682	62 720	22 155	156	-11 740	272 681
Passifs courants	90 499	455 324	35 576	19 263	32 969	62 191	10 537	-198 251	508 108
<b>PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>291 471</b>	<b>637 349</b>	<b>42 882</b>	<b>17 193</b>	<b>100 314</b>	<b>84 568</b>	<b>4 623</b>	<b>-250 783</b>	<b>927 617</b>

## 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
SARL REALITES SAILING TEAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913223277	100%	100%	IG
SA REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1, n° 77, Sala 5, Palacete Lisboa Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António	/	100%	100%	IG
SARL LES DAMIERS by Heurus	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922175815	100%	100%	IG
SARL UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterand 85340 LES SABLES D'OLONNE	842024705	59,3%	59,3%	ME
SARL UP2PLAY PORNICHET	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHET	911124477	100%	59,3%	ME
SAS AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914109160	100%	100%	IG
SAS FIR3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922530597	100%	100%	IG
SAS FIR4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922504436	100%	100%	IG
SAS HERMINE by Heurus	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922213855	100%	100%	IG
SAS LA GRANDE VOILE by Heurus	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756363	100%	100%	IG
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756215	53%	53%	ME
SAS LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914544051	66,7%	66,7%	IG
SAS REALITES BOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910043298	100%	100%	IG
SAS WOOP	103 RTE DE VANNES 44800 SAINT-HERBLAIN	921692216	25%	25%	ME
SCCV ALEXANDRE MARTIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911328961	100%	100%	IG
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181153	100%	100%	IG
SCCV AMEDEV	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287516	100%	100%	IG
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922283825	72%	72%	IG
SCCV ANGUILOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181203	100%	100%	IG
SCCV ARBORESCENCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911089472	100%	100%	IG
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922017199	100%	100%	IG
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913679304	100%	100%	IG
SCCV BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	918616749	100%	100%	IG
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909676124	100%	100%	IG
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922354287	100%	100%	IG
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920441797	100%	100%	IG
SCCV CHANTEPIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329019	100%	100%	IG
SCCV COTTAGES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914772249	100%	100%	IG
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917539249	100%	100%	IG
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459919	100%	100%	IG
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634037	100%	100%	IG
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914678677	100%	100%	IG
SCCV FARJON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919625830	100%	100%	IG
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634094	100%	100%	IG
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459984	100%	100%	IG
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921457230	100%	100%	IG
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920646544	100%	100%	IG
SCCV JACQUES COEUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917796351	100%	100%	IG
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912892429	100%	100%	IG
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436837	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974623	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912975018	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974870	100%	100%	IG
SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921246088	100%	100%	IG
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920544897	100%	100%	IG
SCCV LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911449973	100%	100%	IG
SCCV MELVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912976248	100%	100%	IG
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912633922	100%	100%	IG
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287730	50,1%	50,1%	IG
SCCV PARMENTIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909302101	100%	100%	IG

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329068	100%	100%	IG
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915306781	100%	100%	IG
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909777203	100%	100%	IG
SCCV QUAI MADELEINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915305718	100%	100%	IG
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917460024	100%	100%	IG
SCCV RENE BOLTZ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912442928	100%	100%	IG
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397296	100%	100%	IG
SCCV ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397338	100%	100%	IG
SCCV SARGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909733958	100%	100%	IG
SCCV SEIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436969	100%	100%	IG
SCCV SON TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911450039	100%	100%	IG
SCCV VILLEBON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181294	100%	100%	IG
SCCV ZAC DES DOCKS R10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919732966	100%	100%	IG
SCCV ZAC DES DOCKS R4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919733097	100%	100%	IG
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921242483	51%	51%	ME
SCI STADE ST OUEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921621629	55%	55%	ME
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914870506	80%	80%	IG
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909778078	100%	100%	IG
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911691244	100%	100%	IG
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920823010	100%	100%	IG
SNC IVRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917633679	100%	100%	IG
SNC PONTCHAILLLOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915297626	100%	100%	IG
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913374559	100%	100%	IG
SNC SAINT MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909516767	100%	100%	IG
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329142	100%	100%	IG
SNC VILLE BIAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910851872	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
SAS ASTER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	848609558	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
SCCV 39 RSH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	803098961	100%	100%	IG
SCCV BASTIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839682770	100%	100%	IG
SCCV BUISSON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	535233373	100%	100%	IG
SCCV CHANTEREINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894819812	100%	100%	IG
SCCV COMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	800292575	100%	100%	IG
SCCV COMMUNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903148344	100%	100%	IG
SCCV HAUY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829885128	100%	100%	IG
SCCV LES SAULES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894388743	100%	100%	IG
SCCV LITRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	529283640	100%	100%	IG
SCCV LOUDEAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	818210023	100%	100%	IG
SCCV MARTYRS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833377880	100%	100%	IG
SCCV MITTERRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823367164	100%	100%	IG
SCCV RAVEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839316056	100%	100%	IG
SCCV THORIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882288715	100%	100%	IG
SCCV VERNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	819197781	100%	100%	IG
SCCV VILLA ELINA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	842850414	50%	50%	ME

## 4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	451251623	Société mère	Société mère	Société mère
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	492752183	100%	100%	IG
EURL BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831113154	100%	100%	IG
EURL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST (GRIO)	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%	IG
EURL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%	IG
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE MAITRISE OUVRAGE MAROC	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
REALITES BUILD TECH MANUTENTION	Iba Janais 35131 CHARTRES-DE-BRETAGNE	900560632	100%	100%	IG
REALITES SAILING TEAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913223277	100%	100%	IG
REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	837541887	100%	100%	IG
REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	/	100%	100%	IG
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SA REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1,n° 77, Sala 5, Palacete Lisboa Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António	517200937	100%	100%	IG
SARL ALIENOR BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	100%	IG
SARL AVEL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847799632	100%	100%	IG
SARL BEATRIX BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%	IG
SARL HEOL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	100%	IG
SARL KALONE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803525	100%	100%	IG
SARL LES DAMIERS by Heurus	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922175815	100%	100%	IG
SARL ODYSSEE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851673988	100%	100%	IG
SARL OLYMPE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803517	100%	100%	IG
SARL REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	498108976	100%	100%	IG
SARL REALITES BUILD TECH ENVIRONNEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%	IG
SARL STEREDENN BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	814879904	100%	100%	IG
SARL UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterand 85340 LES SABLES D'OLONNE	842024705	59%	59%	ME
SARL UP2PLAY PORNICHET	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHET	911124477	100%	59%	ME
SARL UP2PLAY TARBES	Route de Pau Centre Commercial le Méridien Rez de Chaussée 65420 IBOS	905296828	75%	45%	ME
SAS AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914109160	100%	100%	IG
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900524661	100%	100%	IG
SAS BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897642435	100%	100%	IG
SAS BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	482758646	100%	100%	IG
SAS CAPETUDES	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	489193292	100%	100%	IG
SAS COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878380161	100%	100%	IG
SAS DTO REALITES BUILD TECH INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	754014777	100%	100%	IG
SAS EPONA BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	848950465	50%	50%	ME
SAS FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894592880	100%	100%	IG
SAS FIR3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922530597	100%	100%	IG
SAS FIR4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922504436	100%	100%	IG
SAS FONCIERE DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	893728733	100%	100%	IG
SAS FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901284638	100%	100%	IG
SAS HERMINE by Heurus	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922213855	100%	100%	IG
SAS HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798174215	100%	100%	IG
SAS LA GRANDE VOILE by Heurus	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756363	100%	100%	IG
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756215	53%	53%	ME
SAS LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840937056	50%	50%	ME
SAS LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892607540	66%	66%	IG
SAS LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914544051	67%	67%	IG



Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SAS LES NEPTUNES HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908586431	100%	100%	IG
SAS LUGO GESTION IMMOBILIERE	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	452465552	100%	100%	IG
SAS MANGIN	40 RUE LA DESIREE 17000 LA ROCHELLE	803729433	33%	33%	ME
SAS MEDCORNER CITY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849164033	70%	70%	IG
SAS MOON WORK	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	528604093	100%	85%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851416594	100%	100%	IG
SAS REALITES BOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910043298	100%	100%	IG
SAS REALITES BUILD TECH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897497921	100%	100%	IG
SAS REALITES BUILD TECH INDUSTRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	848477170	75%	75%	IG
SAS REALITES ENTERTAINMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900702663	59%	59%	ME
SAS REALITES HOSPITALITY	21 rue Jean Bertin 26000 VALENCE	880447248	100%	100%	IG
SAS REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832973796	100%	100%	IG
SAS REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%	IG
SAS REALITES LIVE & CO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908335714	100%	100%	IG
SAS REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	480772326	100%	100%	IG
SAS REALITES MAITRISE D'USAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878825041	100%	100%	IG
SAS REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908524747	100%	100%	IG
SAS VINDEMA FINANCES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	522956440	85%	85%	ME
SAS VISTA SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841117831	30%	30%	ME
SAS WOOP	103 RTE DE VANNES 44800 SAINT-HERBLAIN	921242483	25%	25%	ME
SCCV 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%	IG
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908030034	75%	75%	IG
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%	IG
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847922275	51%	51%	IG
SCCV ALEXANDRE MARTIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911328961	100%	100%	IG
SCCV ALMA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833379084	51%	51%	IG
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181153	100%	100%	IG
SCCV AMELEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287516	100%	100%	IG
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922283825	72%	72%	IG
SCCV ANGUILOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181203	100%	100%	IG
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	751149477	100%	100%	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	811113323	70%	70%	ME
SCCV ARBORESCENCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911089472	100%	100%	IG
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922017199	100%	100%	IG
SCCV ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904283090	100%	100%	IG
SCCV AT58	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823366661	100%	100%	IG
SCCV AUGUSTIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899533608	100%	100%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	#3 Route de Vannes 44800 SAINT-HERBLAIN	838469351	51%	51%	IG
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850136631	100%	100%	IG
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	830585402	51%	51%	IG
SCCV BEC D AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452825	100%	100%	IG
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913679304	100%	100%	IG
SCCV BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905404331	100%	100%	IG
SCCV BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	918616749	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470482	51%	51%	IG
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909676124	100%	100%	IG
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425536	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486022	100%	100%	IG
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827649	100%	100%	IG
SCCV BRIAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	753683739	100%	100%	IG
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878465764	100%	100%	IG
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900572082	100%	100%	IG
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922354287	100%	100%	IG
SCCV CAMILLE JULLIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903642569	100%	100%	IG

Sociétés	Adresse	N ° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438452	100%	100%	IG
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827797	100%	100%	IG
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920441797	100%	100%	IG
SCCV CHANTEPIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329019	100%	100%	IG
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894409044	50%	50%	ME
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806090	100%	100%	IG
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	789926078	100%	100%	IG
SCCV CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486246	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828185223	51%	51%	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	537828386	100%	100%	IG
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812824084	100%	100%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834149254	51%	51%	IG
SCCV COTINIÈRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904895810	100%	100%	IG
SCCV COTTAGES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914772249	100%	100%	IG
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%	ME
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%	IG
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917539249	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833517774	51%	51%	IG
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459919	100%	100%	IG
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806140	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%	IG
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634037	100%	100%	IG
SCCV DUPRE (LA SALLE)	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824527964	51%	51%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%	IG
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914678677	100%	100%	IG
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%	IG
SCCV FARJON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919625830	100%	100%	IG
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%	IG
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894820877	100%	100%	IG
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%	IG
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634094	100%	100%	IG
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459984	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%	IG
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%	IG
SCCV GRAVELOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%	IG
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%	IG
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921457230	100%	100%	IG
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903148294	100%	100%	IG
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%	IG
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%	IG
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920646544	100%	100%	IG
SCCV ILOT G - ETUDES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%	IG
SCCV JACQUES COEUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917796351	100%	100%	IG
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901599845	100%	100%	IG
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%	IG
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912892429	100%	100%	IG
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	843610692	100%	100%	IG
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436837	100%	100%	IG
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900004300	100%	100%	IG
SCCV LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%	IG

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV LA TISSERIE CALICOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907610323	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974623	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912975018	100%	100%	IG
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974870	100%	100%	IG
SCCV LA VANNERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838458578	51%	51%	IG
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425544	100%	100%	IG
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840283337	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828733147	51%	51%	IG
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898426606	100%	100%	IG
SCCV LECLERC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812047926	100%	100%	IG
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%	IG
SCCV LES JARDINS DE L AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894657865	100%	100%	IG
SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921246088	100%	100%	IG
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920544897	100%	100%	IG
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%	IG
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%	IG
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908605645	70%	70%	IG
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851462127	51%	51%	IG
SCCV LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911449973	100%	100%	IG
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	842242414	100%	100%	IG
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370588	100%	100%	IG
SCCV MELVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912976248	100%	100%	IG
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%	IG
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901216416	100%	100%	IG
SCCV MONTREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827862	100%	100%	IG
SCCV MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	534911078	100%	100%	IG
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912633922	100%	100%	IG
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900051814	100%	100%	IG
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287730	50%	50%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833975204	100%	100%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851100966	100%	100%	IG
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	822330601	100%	100%	IG
SCCV PARMENIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909302101	100%	100%	IG
SCCV PASSY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823366919	51%	51%	IG
SCCV PASTEUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907447569	100%	100%	IG
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798407581	100%	100%	IG
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329068	100%	100%	IG
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915306781	100%	100%	IG
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%	IG
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909777203	100%	100%	IG
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518905	51%	51%	IG
SCCV PRUNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812826154	100%	100%	IG
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851591420	51%	51%	IG
SCCV QUAI MADELEINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915305718	100%	100%	IG
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917460024	100%	100%	IG
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914212	100%	100%	IG
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903550937	50%	50%	ME
SCCV RECOUVRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824369128	51%	51%	IG
SCCV RENE BOLTZ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912442928	100%	100%	IG
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397296	100%	100%	IG
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914564	51%	51%	IG
SCCV ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397338	100%	100%	IG
SCCV ROUSSEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	843114091	51%	51%	IG
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849817572	100%	100%	IG

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	853990224	100%	100%	IG
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833970601	51%	51%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840687107	51%	51%	IG
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798312682	100%	100%	IG
SCCV SARGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909733958	100%	100%	IG
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817998552	100%	100%	IG
SCCV SEIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436969	100%	100%	IG
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%	IG
SCCV SON TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911450039	100%	100%	IG
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849868831	100%	100%	IG
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834867228	100%	100%	IG
SCCV TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%	IG
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907565345	100%	100%	IG
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%	IG
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849769559	100%	100%	IG
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828109348	100%	100%	IG
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%	IG
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899695688	100%	100%	IG
SCCV VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899941363	100%	100%	IG
SCCV VILLEBON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181294	100%	100%	IG
SCCV VILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901598961	100%	100%	IG
SCCV WOODI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452734	100%	100%	IG
SCCV ZAC DES DOCKS R10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919732966	100%	100%	IG
SCCV ZAC DES DOCKS R4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919733097	100%	100%	IG
SCCV_ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914220	100%	100%	IG
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921242483	51%	51%	ME
SCI FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%	IG
SCI HUCILE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	532969615	100%	100%	IG
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907984405	100%	100%	IG
SCI STADE ST OJEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921621629	55%	55%	ME
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%	IG
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914870506	80%	80%	IG
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753078	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851346221	100%	100%	IG
SNC AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833368814	100%	100%	IG
SNC BOBIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829961309	100%	100%	IG
SNC BONDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825363229	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505114	100%	100%	IG
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879198042	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812431435	100%	100%	IG
SNC DIDELON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%	IG
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882678543	100%	100%	IG
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909778078	100%	100%	IG
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905405163	100%	100%	IG
SNC DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840877948	100%	100%	IG
SNC ESPADON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832227359	51%	51%	IG
SNC EUGENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902923630	100%	100%	IG
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%	IG
SNC FIR 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%	IG
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911691244	100%	100%	IG
SNC FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%	IG
SNC GASNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	803201771	100%	100%	IG
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920823010	100%	100%	IG

Sociétés	Adresse	N ° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907705065	100%	100%	IG
SNC IVRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917633679	100%	100%	IG
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827656	100%	100%	IG
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%	IG
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438890	100%	100%	IG
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907745491	100%	100%	IG
SNC LA PINEDE (GRANDS ROCHERS)	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	499940419	100%	100%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878428895	100%	100%	IG
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%	IG
SNC MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370935	100%	100%	IG
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901217356	100%	100%	IG
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901333104	100%	100%	IG
SNC PARIS STE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821919917	100%	100%	IG
SNC PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%	IG
SNC PONTCHAILLLOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915297626	100%	100%	IG
SNC PORCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839940947	51%	51%	IG
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913374559	100%	100%	IG
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%	IG
SNC REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	501745640	100%	100%	IG
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904189669	100%	100%	IG
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505023	100%	100%	IG
SNC SAINT GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	753683754	100%	100%	IG
SNC SAINT MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909516767	100%	100%	IG
SNC STADE AU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900517871	100%	100%	IG
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902897677	100%	100%	IG
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849394572	100%	100%	IG
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329142	100%	100%	IG
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%	IG
SNC VILLE BIAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910851872	100%	100%	IG
SNC VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847750106	100%	100%	IG
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821009750	100%	100%	IG
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	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 2021	16 343	341	16 002
MEE VINDEMIA	-1 227	0	-1 227
Autres mouvements	0	0	0
Valeur au 31 décembre 2022	15 116	341	14 775

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22			31/12/21		
	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
FOR (BR1)	341	341	0	341	341	0
SCCV SAND	140	0	140	140	0	140
LUGO	0	0	0	2 691	0	2 691
HUCILE	203	0	203	203	0	203
CAP ETUDES	2 710	0	2 710	18	0	18
MEDCORNER CITY	16	0	16	16	0	16
RBT INDUSTRIE	2 008	0	2 008	2 008	0	2 008
VINDEMIA	0	0	0	1 227	0	1 227
<b>Total</b>	<b>15 116</b>	<b>341</b>	<b>14 775</b>	<b>16 343</b>	<b>341</b>	<b>16 002</b>



Au cours de l'exercice 2022, le Groupe a procédé à la mise en équivalence de la société 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 2022 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>	31/12/21	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/22
<b>Valeurs brutes</b>						
Logiciels	3 137	-4	516	1 216	15	4 850
Droit au bail	1 985	0	0	0	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	1 512	0	1 760	388	53	3 607
Immobilisations incorporelles en cours	777	0	-650	316	0	442
<b>Total brut</b>	<b>7 411</b>	<b>-4</b>	<b>1 625</b>	<b>1 920</b>	<b>68</b>	<b>10 884</b>

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/22
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
Logiciels	1 777	-7	0	745	2	2 514
Droit au bail	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	428	0	0	403	42	790
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>2 205</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>1 149</b>	<b>43</b>	<b>3 304</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Logiciels	1 360	3	516	471	14	2 335
Droit au bail	1 985	0	0	0	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	1 084	0	1 760	-15	11	2 817
Immobilisations incorporelles en cours	776	0	-650	316	0	442
<b>Total net</b>	<b>5 205</b>	<b>3</b>	<b>1 625</b>	<b>772</b>	<b>25</b>	<b>7 579</b>

Pour rappel, les variations de la période précédente 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
<b>Valeurs brutes</b>						
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
<b>Total brut</b>	<b>4 786</b>	<b>443</b>	<b>-4</b>	<b>2 186</b>	<b>0</b>	<b>7 411</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
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
<b>Total amortissements</b>	<b>1 406</b>	<b>140</b>	<b>2</b>	<b>657</b>	<b>0</b>	<b>2 205</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
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
<b>Total net</b>	<b>3 379</b>	<b>303</b>	<b>-6</b>	<b>1 528</b>	<b>0</b>	<b>5 205</b>

## 5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/22
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	6 012	0	0	0	292	5 719
Constructions	7 756	0	0	33	128	7 661
Droits d'utilisation sur contrat de locations	119 126	-5 888	0	42 013	676	154 575
Immeuble de placement	12 731	0	0	0	184	12 547
Installations techniques, outillage	963	-34	-11	971	854	1 035
Autres immobilisations corporelles	13 596	-584	15	3 058	262	15 823
Immobilisations corporelles en cours	4 573	-9	-153	5 509	366	9 554
<b>Total brut</b>	<b>164 757</b>	<b>-6 516</b>	<b>-148</b>	<b>51 584</b>	<b>2 763</b>	<b>206 915</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
Terrains	300	0	0	28	0	328
Constructions	1 046	0	0	500	140	1 406
Droits d'utilisation sur contrat de locations	22 302	-1 336	-7	13 134	345	33 749
Immeuble de placement	28	0	0	0	0	28
Installations techniques, outillage	288	-31	0	190	0	448
Autres immobilisations corporelles	5 447	-244	0	2 275	305	7 172
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>29 412</b>	<b>-1 611</b>	<b>-7</b>	<b>16 127</b>	<b>790</b>	<b>43 130</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	5 711	0	0	-28	292	5 391
Constructions	6 710	0	0	-467	-12	6 256
Droits d'utilisation sur contrat de locations	96 823	-4 552	7	28 879	331	120 825
Immeuble de placement	12 702	0	0	0	184	12 518
Installations techniques, outillage	674	-3	-11	780	854	586
Autres immobilisations corporelles	8 150	-340	15	783	-43	8 652
Immobilisations corporelles en cours	4 573	-9	-153	5 509	366	9 554
<b>Total net</b>	<b>135 344</b>	<b>-4 904</b>	<b>-141</b>	<b>35 458</b>	<b>1 973</b>	<b>163 782</b>

Pour rappel, les variations de la période précédente 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
<b>Valeurs brutes</b>						
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
<b>Total brut</b>	<b>96 783</b>	<b>23 874</b>	<b>5 194</b>	<b>41 443</b>	<b>2 537</b>	<b>164 757</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
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
<b>Total amortissements</b>	<b>20 309</b>	<b>585</b>	<b>-3</b>	<b>11 576</b>	<b>3 057</b>	<b>29 412</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
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
<b>Total net</b>	<b>76 473</b>	<b>23 289</b>	<b>5 196</b>	<b>29 866</b>	<b>-520</b>	<b>135 344</b>

## 5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués

Au 31 décembre 2022, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 120 825 K€ et une dette de 123 825 K€ dont 110 100 K€ à plus d'un an et 13 725 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 :

	31/12/21	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/22
<b>Valeurs brutes</b>				
Crédits baux	23 080	10 418	0	33 498
Contrats de locations	96 045	30 920	-5 888	121 077
<b>Total</b>	<b>119 125</b>	<b>41 337</b>	<b>-5 888</b>	<b>154 575</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>				
Crédits baux	475	1 576	0	2 051
Contrats de locations	21 828	11 207	-1 336	31 699
<b>Total</b>	<b>22 303</b>	<b>12 783</b>	<b>-1 336</b>	<b>33 750</b>
<b>Valeurs nettes</b>				
Crédits baux	22 605	8 842	0	31 447
Contrats de locations	74 217	19 713	-4 552	89 378
<b>Total</b>	<b>96 823</b>	<b>28 555</b>	<b>-4 552</b>	<b>120 825</b>

Les droits d'utilisation sont principalement rattachés aux résidences seniors et étudiantes du périmètre maîtrise d'usage.

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

	31/12/21	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/22
<i>En milliers d'euros</i>				
<b>Passifs non courants sur contrats de locations</b>				
Passifs non courants sur contrats de locations	64 104	29 313	0	93 417
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	17 507	-824	0	16 683
<b>Total</b>	<b>81 611</b>	<b>28 488</b>	<b>0</b>	<b>110 100</b>
<b>Passifs courants sur contrats de locations</b>				
Passifs courants sur contrats de locations	11 099	1 801	0	12 901
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	797	27	0	824
<b>Total</b>	<b>11 897</b>	<b>1 828</b>	<b>0</b>	<b>13 725</b>
<b>TOTAL</b>	<b>93 508</b>	<b>30 317</b>	<b>0</b>	<b>123 825</b>

## 5.6 Immeubles de placement

	31/12/21	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/22
<i>En milliers d'euros</i>				
<b>Valeurs nettes</b>	<b>12 702</b>	<b>-184</b>	<b>0</b>	<b>12 518</b>

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>	31/12/21	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/22
Passifs non courants	6 424	-581	0	5 843
Passifs courants	557	24	0	581
<b>TOTAL</b>	<b>6 981</b>	<b>-557</b>	<b>0</b>	<b>6 424</b>

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

L'évolution en 2022 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au 31/12/22	31/12/2021	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2022
ANFA 19	50,0%	414	8	0	-23	399
ANFA REALISATION	50,0%	0	284	0	1	285
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	7	-5	0	0	2
SCI BAUER DISTRICT	51,0%	0	0	0	10 221	10 221
SCCV CHÂTEAU DU GRAND DRAGON	50,0%	0	0	0	0	0
SCCV COUNORD	50,0%	196	107	0	0	302
SAS LES CORDELIERS	50,0%	197	-159	0	-1	38
SAS EPONA BY HEURUS	50,0%	0	0	0	1 506	1 506
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	53,0%	0	0	0	1 691	1 691
SAS MANGIN	33,3%	423	82	17	-523	0
MOON WORK	85%	0	0	0	841	841
PUMA C8	50,0%	44	-1	0	-3	40
SCCV REACTIF	50,0%	1	36	0	0	37
SAS REALITES ENTERTAINMENT	59,3%	865	-6	0	0	859
SCI STADE ST OUEN	55,0%	0	0	0	10 585	10 585
SARL UP2PLAY LES SABLES	59,3%	0	33	0	-797	-764
SARL UP2PLAY TARBES	75,0%	-1	-111	0	0	-112
SARL UP2PLAY PORNICHET	100,0%	0	-4	0	0	-4
SCCV VILLA ELINA	50,0%	92	69	-113	-48	0
SAS VINDEMIAS FINANCES	85,0%	0	0	0	804	804
SAS VISTA SANTE	30,0%	0	-196	0	196	0
SAS WOOP	25,0%	0	-3	0	3	0
<b>Total</b>		<b>2 239</b>	<b>134</b>	<b>-95</b>	<b>24 454</b>	<b>26 731</b>

Pour rappel, au 31 décembre 2021, les participations dans les entreprises associées se détaillaient 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
<b>Total</b>		<b>659</b>	<b>321</b>	<b>-715</b>	<b>1 975</b>	<b>2 239</b>

## 5.8 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2022 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Dépôts versés	1 981	2 064
Autres actifs financiers	5 152	4 634
<b>Total net</b>	<b>7 133</b>	<b>6 698</b>

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

## 5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Déficits fiscaux	8 203	8 667	-465
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	-270	-11	-259
Contrat de location financement	-218	-519	301
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-10 913	-10 022	-892
Frais financiers refacturés aux SCCV	-2 196	-1 891	-305
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-6 435	-3 676	-2 759
Moins value sur titres SCCV	205	205	0
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	499	-785	1 284
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-11 126</b>	<b>-8 031</b>	<b>-3 095</b>
Dont Impôts différés actifs	3 086	3 119	-34
Total Impôts différés passifs	14 211	11 151	3 060

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Compte de résultat	-2 500	-926
Etat du résultat global	-370	-38
Capitaux propres	-225	136
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-3 095</b>	<b>-828</b>



## 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>Brut</i>	<i>31/12/22 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/21 Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	308 037	0	308 037	249 351	0	249 351
Marchands de biens / lotissements	471	76	395	780	76	704
Produits finis	19 769	0	19 769	17 403	0	17 403
Matières premières, approvisionnements	8 495	0	8 495	498	0	498
Prestations en cours	-4 842	0	-4 842	0	0	0
<b>Total</b>	<b>331 929</b>	<b>76</b>	<b>331 853</b>	<b>268 032</b>	<b>76</b>	<b>267 956</b>

## 5.11 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/22 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/21 Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	208 899	259	208 640	98 643	37	98 606
Etat	73 070	0	73 070	37 098	0	37 098
Impôt sociétés	1 160	0	1 160	846	0	846
Autres créances	4 278	0	4 278	38 675	0	38 675
Charges constatées d'avance	6 157	0	6 157	3 518	0	3 518
<b>Total</b>	<b>293 564</b>	<b>259</b>	<b>293 304</b>	<b>178 781</b>	<b>37</b>	<b>178 744</b>

## 5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/22</i>	<i>31/12/21</i>
Dépôts à vue	79 374	98 882
<b>Total</b>	<b>79 374</b>	<b>98 882</b>

## 5.13 Capitaux propres

### Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2022 de 4.354.539 actions d'une valeur nominale de 6,53 euros. Une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant total de 35.000.010 €, par émission de 777.778 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 6,53 € chacune, à un prix fixé de 45 € euros par action (soit 6,53 euros de valeur nominale et 38,47 euros de prime d'émission) a été réalisée en date du 8 juillet 2022.

### Distributions

Conformément au PV d'AG du 19 mai 2022, des dividendes ont été distribués à hauteur de 6 438 169,80 euros dont 6 321 157,20 euros versés le 19 mai 2022 et 117 012,60 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 2022, Réalités détient 62 322 actions propres pour un montant de 1 788 641,40 euros, soit 1,43 % 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 2022, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 178 K€ (idem 31 décembre 2021).

## 5.14 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2022 se détaille de la façon suivante :

	31/12/21	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/22
Indemnités de fin de carrière	663	6	260	0	-485	0	444
<b>Provisions non courantes</b>	<b>663</b>	<b>6</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>-485</b>	<b>0</b>	<b>444</b>
Provisions pour litiges sociaux	18	0	0	9	0	0	9
Provisions pour pertes à terminaison	2 906	0	2 357	1 436	0	0	3 827
Provisions pour autres litiges	275	0	142	24	0	0	393
<b>Provisions courantes</b>	<b>3 199</b>	<b>0</b>	<b>2 499</b>	<b>1 469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 229</b>

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2022 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts obligataires	58 972	80 991	756	140 718
Emprunts auprès d'établissements de crédit	39 930	37 961	23 782	101 672
Contrats de location-financement	13 725	47 352	62 748	123 825
Dettes projets SCCV	40 157	0	0	40 157
Billets de trésorerie	0	0	0	0
Découverts bancaires	2 891	0	0	2 891
<b>Total</b>	<b>141 949</b>	<b>118 951</b>	<b>24 538</b>	<b>285 439</b>

Pour rappel : 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 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
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
<b>Total</b>	<b>62 287</b>	<b>153 399</b>	<b>26 227</b>	<b>241 913</b>

## 5.16 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement les échéances non courantes de contrats de dettes liés à l'acquisition de biens immobiliers pour un montant total de 1 916 K€..

## 5.17 Dettes d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Dettes fournisseurs	161 907	125 755
Dettes fiscales et sociales	148 831	98 907
Passifs d'impôts courants	560	231
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres dettes	41 689	19 018
<b>Total</b>	<b>352 987</b>	<b>243 911</b>

## Note 6 Informations sur le compte de résultat

### 6.1 Principes comptables

#### Reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

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

#### Spécificités de la maîtrise d'ouvrage

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

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

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

#### Achats consommés et charges externes

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

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

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

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

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 2022 s'établit à 364 138 K€, en croissance de 27.5 % 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>	<i>31/12/22</i>	<i>31/12/21</i>
Salaires et traitements	45 635	34 726
Charges sociales	17 774	13 558
Intérim	720	301
<b>Total</b>	<b>64 129</b>	<b>48 585</b>

L'intéressement comptabilisé dans les comptes représente un montant total de 764 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>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/21</b>
Autres charges	-1 940	-1 359
Autres produits	6 855	2 149
<b>Total</b>	<b>4 914</b>	<b>790</b>

Les « autres produits opérationnels » au 31/12/2022 comprennent notamment le résultat des opérations de cession d'une quote part capitalistique de deux résidences service senior (juste valeur et résultat de cession) pour 4.7M€.

## 6.5 Impôts sur le résultat

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/21</b>
Impôts courants	760	302
Impôts différés	2 499	926
<b>Total</b>	<b>3 259</b>	<b>1 228</b>

### Impôts différés

En application d'IAS 32, l'impôt relatif aux distributions faites aux porteurs d'instruments de capitaux propres (notamment les dividendes et la rémunération versée aux détenteurs de titres subordonnés à durée indéterminée) doit être comptabilisé conformément à IAS 12. 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>	31/12/22	31/12/21
Taux d'imposition théorique en France	25,0%	26,5%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>3 942</b>	<b>3 126</b>
Incidence des différences permanentes	-135	44
Crédits d'impôts	-233	-201
Résultat hors groupe des SCCV	-2 612	-1 078
Décalage temporaire SCCV	1 257	19
Impact réduction taux IS	0	-536
Autres incidences	1 039	-146
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>3 259</b>	<b>1 228</b>
Taux d'impôt effectif	21%	10%

Au 31 décembre 2022, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : ALIENOR BY HEURUS, AVEL BY HEURUS, BEATRIX BY HEURUS, BIRD, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, EPONA BY HEURUS, FINANCIERE REALITES, FIR CDC, FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE, FIR 2, FONCIERE 49, FONCIERE DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES, FONCIERE REALITES, FOR INVEST, FOR SANTE, GRIO, HEOL BY HEURUS, HEURUS, KALON BY HEURUS, INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES, NEPTUNES HOLDING, ODYSSEE BY HEURUS, OLYMPE BY HEURUS, PARC DES DECOUVERTES, REALITES BUILD TECH, REALITES BUILD TECH ENVIRONNEMENT, REALITES BUILD TECH INGENIERIE (anciennement dénommée SYNK), REALITES BUILD TECH MANUTENTION, REALITES, REALITES AMENAGEMENT, REALITES HUB 5, REALITES LIVE AND CO, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, REALITES MAITRISE D'USAGE, REALITES SANTE, REALITES SPORTS, REALITES INVESTISSEMENT ET INNOVATION, STEREDENN BY HEURUS, HUCILE et REALITES RENNES.

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 :

31/12/22	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	<b>10 745</b>	<b>3 965 650</b>	<b>2,71</b>
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>10 745</b>	<b>3 965 650</b>	<b>2,71</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Pour rappel, en 2021 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

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

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

## Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

### 7.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2022 :

	Notes	Catégories comptables				Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs à la juste valeur	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/22</i>							
Autres actifs financiers non courants	5.8	0	7 133	0	7 133		X
Créances clients	5.11	0	208 640	0	208 640		X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	0	83 505	0	83 505		X
Autres actifs financiers courants	5.11	0	1 160	0	1 160		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	0	79 374	0	79 374	X	
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>379 812</b>	<b>0</b>	<b>379 812</b>		

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2021 :

	Notes	Catégories comptables				Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs à la juste valeur	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/21</i>							
Autres actifs financiers non courants	5.8	0	6 698	0	6 698		X
Créances clients	5.11	0	98 607	0	98 607		X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	0	79 292	0	79 292		X
Autres actifs financiers courants	5.11	0	846	0	846		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	0	98 882	0	98 882	X	
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>284 325</b>	<b>0</b>	<b>284 325</b>		



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

## 7.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2022 :

	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 - 31/12/22</i>						
Emprunts obligataires non courants	5.15	81 747	0	81 747		X
Autres emprunts non courants	5.15	61 743	0	61 743		X
Autres passifs financiers non courants	5.16	2 400	0	2 400	X	
Dettes financières courantes	5.15	139 059	0	139 059		X
Dettes fournisseurs	5.17	161 907	0	161 907		X
Autres dettes d'exploitation courantes	5.17	190 520	0	190 520		X
Trésorerie passive	5.15	2 891	0	2 891	X	
<b>Total</b>		<b>640 266</b>	<b>0</b>	<b>640 266</b>		

Pour rappel, 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	
<b>Total</b>		<b>488 078</b>	<b>0</b>	<b>488 078</b>		

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

## 7.3 Gestion des risques financiers

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

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

### Gestion du risque de marché

#### *Gestion du risque de taux d'intérêt*

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22		31/12/21	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	1 082	0	367
<b>Total instruments dérivés de taux</b>	<b>0</b>	<b>1 082</b>	<b>0</b>	<b>367</b>

Au 31 décembre 2022, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Montant notionnel	31/12/22		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	13 796	628	4 902	8 266
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>13 796</b>	<b>628</b>	<b>4 902</b>	<b>8 266</b>

Pour rappel, au 31 décembre 2021, la répartition par échéance des instruments dérivés était 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
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>2 846</b>	<b>275</b>	<b>1 250</b>	<b>1 321</b>

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

En milliers d'euros	31/12/22		31/12/21	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	316 058	77%	284 553	83%
Taux variable	93 205	23%	57 849	17%
<b>Total dettes financières avant couverture</b>	<b>409 263</b>		<b>342 401</b>	

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de 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 2022**

En milliers d'euros - 31/12/22	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	208 899	259	208 640	208 640	0	0	0
Autres éléments	91 798	0	91 798	91 798	0	0	0
<b>Total prêts et créances</b>	<b>300 697</b>	<b>259</b>	<b>300 438</b>	<b>300 438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Pour rappel : 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
<b>Total prêts et créances</b>	<b>185 480</b>	<b>37</b>	<b>185 442</b>	<b>185 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 :

	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Employés	504	246	136	60	51	43
Cadres	505	363	310	181	142	109
<b>Sous-total salariés</b>	<b>1 009</b>	<b>609</b>	<b>447</b>	<b>241</b>	<b>193</b>	<b>152</b>
Intérim	2	1	1	1	1	2
<b>Total</b>	<b>1 011</b>	<b>610</b>	<b>448</b>	<b>242</b>	<b>194</b>	<b>154</b>

## Note 9 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/22</i>	<i>31/12/21</i>
<b>Corporate</b>	<b>35 189</b>	<b>37 260</b>
Avals, cautions, garanties reçues	35 189	37 260
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>35 189</b>	<b>37 260</b>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>113 285</b>	<b>86 158</b>
Avals, cautions, garanties donnés	113 285	86 158
<b>Corporate</b>	<b>59 554</b>	<b>44 015</b>
Avals, cautions, garanties donnés	59 554	44 015
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>172 840</b>	<b>130 173</b>
<b>Engagements réciproques VEFA</b>		
Engagements donnés sur réservation VEFA	237 744	195 753
Engagements reçus sur réservation VEFA	237 744	195 753

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.

## Note 10 Transactions avec les parties liées

### 10.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2022.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Rémunération fixe	2 872	2 168
Rémunération variable	1 004	812
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	1 589	1 218
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
<b>Total</b>	<b>5 465</b>	<b>4 198</b>

### 10.2 Autres parties liées

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de maîtrise d'ouvrage du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2022 sont jugés non significatifs.

## Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA et de ses filiales, le montant des honoraires des cabinets KPMG et EMARGENCE s'élèvent à 190 K€ HT au titre de l'exercice 2022.

## 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 04 janvier 2023, REALITES, via sa filiale REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, a acquis 100% des titres de la société VARGO, spécialiste de la transformation de l'immobilier ancien. Cette opération permettra à REALITES de compléter l'offre intégrée du Groupe à destination des décideurs publics et privés des territoires, notamment sur la réhabilitation lourde, rénovation énergétique, conversion de bureaux en logements, et surélévation des bâtiments.

Le 05 janvier 2023, REALITES, via sa filiale REALITES SANTE, a acquis les 180 000 actions (soit 75% du capital) restantes de la société VISTA SANTE (dont elle détenait déjà 60 000 actions, soit 25% du capital), devenant seul détenteur du capital de la société et de la marque associée.

Le même jour, le 05 janvier 2023, REALITES, via sa filiale REALITES MAITRISE D'USAGE, qui était déjà propriétaire de 59,33% de la société REALITES ENTERTAINMENT (détenrice de la marque UP2PLAY), a acquis le solde du capital, soit 1 220 actions (représentant 40,67% du capital), et est devenu le seul détenteur du capital de la société et de la marque associée.