

# REALITES

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

"Certifiés Conformes"

DocuSigned by:  
  
97248A2D1BB246E...

## Compte de résultat

| <i>En milliers d'euros</i>                                        | <i>Notes</i> | <i>31/12/22</i> | <i>31/12/21</i> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <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>                                                            | <i>31/12/22</i> | <i>31/12/21</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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

En milliers d'euros

31/12/22

31/12/21

### Activité opérationnelle

|                                                                     |                |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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> |

### Investissements

|                                                                          |               |                |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| 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> |

# REALITES

## Etats financiers consolidés

| <i>En milliers d'euros</i>                                                             | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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.

## REALITES

Etats financiers consolidés

## 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>   |

## RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

Conformément aux dispositions des articles L. 225-100 et L.233-26 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le rapport de gestion consolidé du Groupe.

Le rapport sur la gestion du Groupe ne peut être lu qu'avec la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce qui fait partie intégrante de ce rapport.

### ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Dans un environnement resté complexe sur l'ensemble de l'année 2022 (contexte géopolitique et conjoncturel, allongement des délais de livraisons des matériaux, brusque remontée des taux d'intérêt...), le groupe REALITES démontre une fois encore sa capacité à surperformer le marché grâce à son positionnement innovant et intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Porté par la dynamique et la complémentarité de ses deux métiers, la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'usage, le Groupe enregistre sur l'exercice d'excellentes performances avec des résultats en nette progression.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

**+27,5 %**  
**364 M€**

#### CARNET DE COMMANDES

**+29,7 %**  
**3 182 M€**

#### CAPITAUX PROPRES

**+30,4 %**  
**144 M€**

#### EBITDA

**+38 %**  
**48 M€**

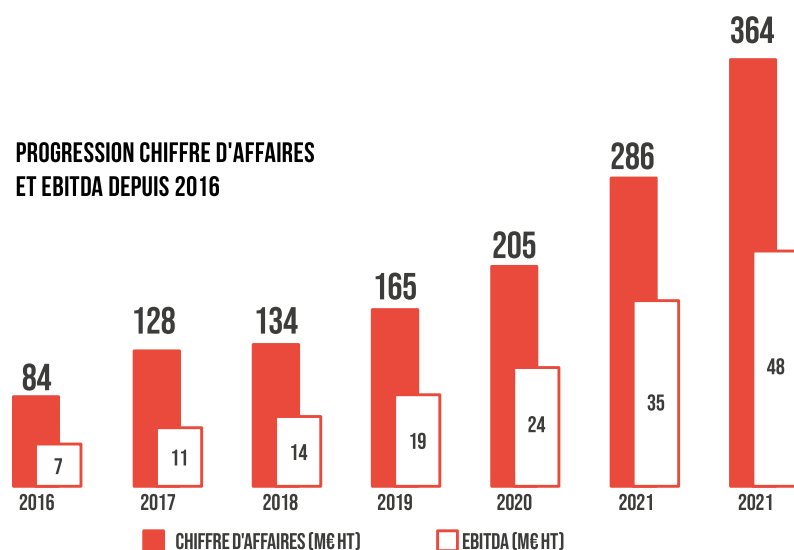
#### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

**+40 %**  
**29 M€**

#### TRÉSORERIE ACTIVE

**79,4 M€**

### PROGRESSION CHIFFRE D'AFFAIRES ET EBITDA DEPUIS 2016



### ACTIVITÉ DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

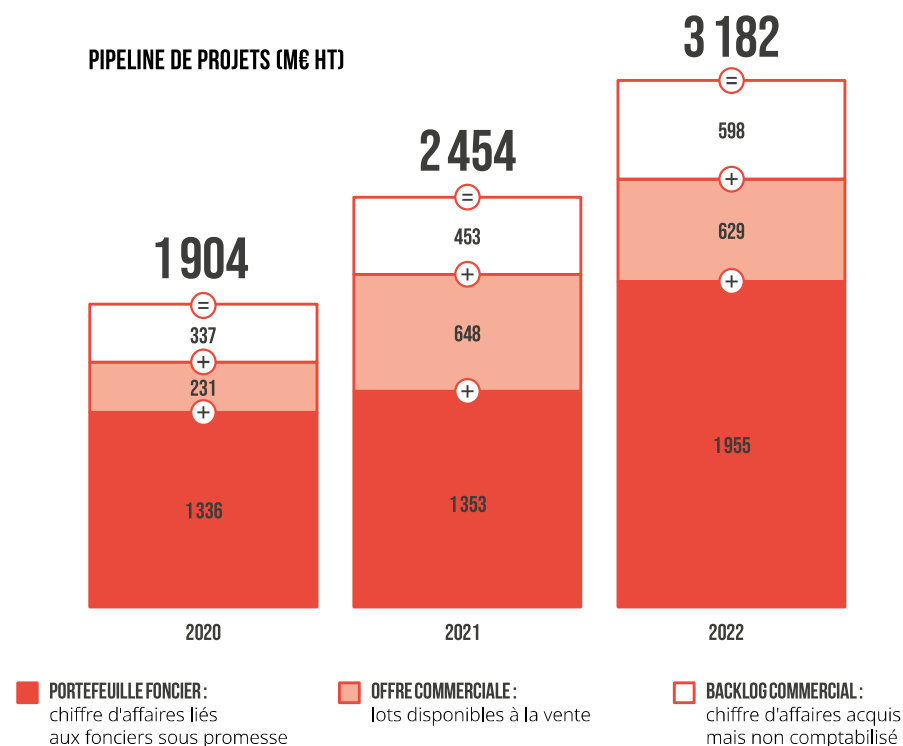
L'activité Maîtrise d'ouvrage (développement) connaît une croissance forte et ininterrompue. Sur l'exercice, elle progresse de +31,3 % et s'établit à 360,2 M€ contre 274,4 M€ en 2021.

Durant l'exercice, les actes ont progressé de +40,0 % à 490,9 M€. Le développement foncier généré par le Groupe reste à un niveau élevé et ressort pour l'année à 956,6 M€, en croissance de 32,2 %. Après un début d'exercice satisfaisant, le marché immobilier a marqué un coup d'arrêt durant l'été 2022 (-36 % au 2e semestre) pour finir à -26 % sur l'ensemble de l'année<sup>1</sup>, alors même que le déficit structurel de logements en France continue de se creuser. Grâce à la qualité de son offre et à son positionnement mixte (diffus et ventes en bloc), REALITES démontre toutefois sa très bonne performance commerciale.

Les réservations de l'exercice progressent ainsi de 64,0 % à 543,0 M€ contre 332,0 M€ en 2021.

Le pipeline de projets, composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier sécurise l'ambition à 3 ans et s'élève à 3 182 M€.

### PIPELINE DE PROJETS (M€ HT)



### L'ACTIVITÉ DE MAÎTRISE D'USAGE

L'activité Maîtrise d'usage (services) poursuit sa trajectoire de croissance et démontre son potentiel de développement.

Son chiffre d'affaires est en augmentation de 42,5 % sur l'exercice à 30,3 M€, reflétant les ambitions du Groupe dans ce domaine.

### HOSPITALITY

En 2022, le pôle Hospitality du groupe REALITES présente une nouvelle filiale d'usage avec le développement de **LIVE&CO**. Un nouveau modèle d'hôtellerie qui propose des courts, moyens et longs séjours avec une offre maximisée de services à la carte, organisée autour d'un barista, un restaurant et des espaces partagés de coworking et de détente. La filiale poursuit son développement en 2023 et étudie actuellement une dizaine de projets en France et à l'étranger.

De son côté, **CAPÉTUDES**, filiale d'exploitation de résidences étudiantes meublées du groupe REALITES a conservé un taux d'occupation exceptionnel de 96,38% sur l'année 2022. Elle prévoit en 2023 l'ouverture d'une seconde résidence à Rennes (35) qui viendra s'ajouter aux 15 résidences déjà existantes, réparties sur 9 villes en France.



Projet de résidence étudiante CAPÉTUDES pour la Rennes School of Business

### FOOD & BEVERAGE

En 2022, **MIDI & DEMI** a inauguré 3 nouveaux établissements sur son offre « restauration d'entreprise » avec l'ouverture d'un restaurant sur le site d'ATLANTIC CHAUFFAGE à La Roche sur Yon (85), et deux autres à Saint-Herblain (44). Le premier est situé au Cairn, bâtiment tertiaire exploité par le pôle d'usage « Hospitality » de REALITES et le second sur le site de NOVWEST.

MIDI & DEMI poursuit la synergie initiée en 2021 avec HEURUS - filiale d'usage REALITES spécialisée dans l'exploitation de résidences services pour seniors - avec la reprise de l'exploitation de l'offre restauration des résidences. Après avoir repris, en 2021, l'exploitation des restaurants des résidences de Nantes, Angers, Saumur et Noyal-Châtillon-sur-Seiche, MIDI & DEMI a repris la totalité des restaurants des résidences Heurus avec 3 nouveaux sites à exploiter en 2022, Brest (59), Loudéac (22) et Cherbourg (50). Parallèlement, l'offre événementielle de Midi & Demi est stable avec une part du chiffre d'affaires évaluée à 10%, ce qui conforte le rebond de l'activité sur l'exercice post crise COVID.

MIDI & DEMI prévoit une forte croissance en 2023 avec une cadence de développement accrue liée notamment aux ouvertures prochaines des résidences Heurus et ce, malgré un contexte de gestion des ressources humaines défavorable. Son équipe événementielle est en recherche active d'un nouveau laboratoire. Enfin, le pôle d'usage Restauration REALITES étudie la création de nouvelles synergies intra-groupe.

### ENTERTAINMENT



Complexe UP2PLAY - Les Sables d'Olonne

Fort de l'ouverture de son premier centre sports et loisirs inauguré en 2020 aux Sables d'Olonne (85), **UP2PLAY** a poursuivi son développement en 2022 avec l'ouverture d'un second complexe à Ibos (65) aux portes de Tarbes, sur plus de 4 200 m².

Pour sa première année pleine depuis la crise COVID, le complexe des Sables d'Olonne est devenu une destination prisée par les entreprises locales pour son offre événementielle B2B et une destination incontournable auprès de la cible grand public. Le nouveau complexe d'Ibos-Tarbes connaît un démarrage réussi sur son offre Entertainment et réalise des belles performances sur sa partie séminaires.

UP2PLAY se tourne vers l'ouverture de son prochain complexe géant (9000 m²) à Pornichet (44) en 2023 et poursuit des études de faisabilité de plusieurs projets. Deux ouvertures sont déjà prévues à Boulogne sur mer (62) en 2025 et à Villebon-sur-Yvette (78) en 2026.

### CARE

L'année 2022 a été marquée par l'ouverture d'une nouvelle résidence services pour seniors **HEURUS** à Cherbourg (50) portant leur nombre total à 7. HEURUS, dont le modèle repose sur une alternative au maintien à domicile et à l'EHPAD – dans un contexte démographique favorable pour le secteur de l'hébergement des seniors – prévoit d'accélérer sa croissance en 2023 avec l'ouverture de 6 nouvelles résidences à Angers (49), Laval (53), Royan (17), Saint-Brieuc (22) Vilennes-sur-Seine (78) et Vitry (35).

**VISTA SANTÉ** poursuit le développement de son premier centre sport-santé ouvert en 2021 dans les locaux du siège social REALITES à Saint-Herblain (44) et continue d'enrichir son offre à travers des parcours santé prévention à destination des entreprises. La filiale d'usage du groupe propose également des conférences à destination des professionnels de santé dans l'optique de faire de son centre une destination santé pluridisciplinaire favorisant les rencontres et les échanges autour de sujets liés au sport et à la santé. La filiale se projette désormais sur sa prochaine ouverture à Saint-Brieuc prévue fin 2023.



**MEDCORNER CITY**, filiale d'usage santé spécialisée dans l'exploitation de pôles santé a poursuivi en 2022 son travail de développement et prévoit ses premières ouvertures au premier trimestre 2023 avec l'inauguration de ses pôles à Villeneuve d'Ornon (33), Poitiers (86) et Cherbourg (50).

### TECHNOLOGIE ET INNOVATION



REALITES BuildTech - Chartres-de-Bretagne

**REALITES BUILDTech**, filiale spécialisée dans la conception et la construction d'ouvrages bas carbone, a poursuivi en 2022 son activité au service de la performance et de l'efficacité des activités de Maîtrise d'ouvrage du Groupe. Structurée autour de quatre pôles – Environnement, Ingénierie, Industrie et Recherche et développement – la filiale a réalisé 35 livraisons en 2022 et compte près de 80 projets en travaux.

Pour renforcer son offre en matière de construction hors-site en ossatures bois ou modulaires, REALITES BUILD TECH s'est équipée de nouvelles machines de production et a finalisé l'agrandissement de sa ligne de production pour atteindre 11 000 m².

Elle prévoit en 2023 la livraison de ses premiers programmes modulaires et anticipe une forte croissance dans les trois prochaines années.

### GRANDS PROJETS URBAINS MIXTES

En 2022, l'avancement de plusieurs Grands projets urbains mixtes a permis de réaffirmer le positionnement stratégique de REALITES, à la croisée de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'usage.

Le projet d'aménagement du quartier des Villes Dorées à Saint-Brieuc (22) a continué, permettant l'ouverture des premiers usages dès 2023, dont un pôle santé VISTA Santé.

Le projet emblématique du stade Bauer à Saint-Ouen (93) a connu de grandes avancées avec notamment l'obtention du permis de construire à l'été 2022 de la Bauer Box, future destination multi-usages de 30 000 m². Le chantier du stade avance selon le calendrier annoncé par REALITES avec : l'installation d'une nouvelle pelouse hybride en terre pleine, le démarrage de la construction des tribunes sud et est ainsi que la démolition de la Tribune Nord (où se situera la future Bauer Box).

Du côté de la ville de Saran, située dans la métropole orléanaise, le Grand projet urbain mixte Les Ateliers Quelle a également connu de grandes avancées, d'un côté avec la cession du foncier par Orléans Métropole au Groupe REALITES, de l'autre avec l'accélération des travaux et notamment le démarrage des travaux de réhabilitation du bâtiment « Le Paquebot » qui deviendra lui aussi une future destination multi-usages.

À Saint-Malo, le projet de réaménagement du centre commercial de La Découverte a fait l'objet d'un travail de concertation avec le territoire, alimenté notamment par l'ouverture d'une Maison du projet qui a permis de présenter le futur site aux habitants et parties prenantes du quartier. Plusieurs travaux d'aménagements ont été réalisés en 2022. Le démarrage des travaux de construction va quant à lui démarrer au second semestre 2023.

### INTERNATIONAL

En 2022, REALITES a annoncé l'ouverture d'une nouvelle filiale au Portugal. Le premier projet commercial a été lancé début 2023 dans la ville de Carcavelos.

Au Sénégal, REALITES continue son développement sur 2022, avec notamment son projet de résidence Siki : un programme immobilier haut de gamme situé au sein des Almadies, un quartier premium de Dakar. Les travaux de ce projet ont été lancés en août 2022. La livraison est prévue pour le mois de juin 2024.

Au Maroc, où REALITES est implantée depuis cinq ans, la filiale marocaine développe 3 grands projets urbains à Casablanca, capitale économique du royaume : le futur hôtel Lincoln, la programme immobilier Uptown Casa et le projet résidentiel Gardenia Parc Zenata.

Le futur hôtel Lincoln Casablanca A Radisson Collection Hotel - dont le groupe est propriétaire mur et fonds - est un projet de réhabilitation et de reconstruction d'un patrimoine historique. À travers sa reconstruction en un hôtel 5\* iconique de 120 chambres, il devrait créer à terme 150 emplois directs et 500 indirects. Les travaux de gros œuvre avancent conformément au calendrier pour une ouverture grand public début 2025.

Uptown Casa Anfa porté en co-promotion par REALITES, est l'un des plus grands programmes immobiliers de la métropole avec un investissement de près de 100 M€. Ce projet mixed use intègre la première composante hôtelière de la zone Casa Anfa et Casablanca Finance City, avec plus de 380 clés. Il comprend en outre une composante résidentielle et un business center qui seront livrés fin 2024 et en 2025.

Lancé en 2022, Gardenia Parc Zenata est un projet résidentiel nouvelle génération au cœur de Zenata Eco Cité. Pensé et conçu pour répondre aux besoins de la classe moyenne urbaine, ce projet bénéficie d'une conception bio-environnementale. Les travaux avancent conformément au calendrier pour une livraison de la première tranche début 2024.

Vue du projet Résidence Siki, à Dakar



COMPTE CONSOLIDÉS

L'exercice clos le 31 décembre 2021 constitue le quatorzième exercice social au terme duquel la société REALITES établit des comptes consolidés.

La Société a choisi d'appliquer les normes IFRS pour l'établissement de ces comptes consolidés.

Ces comptes consolidés constituent le document de référence utilisé par la direction en matière de communication financière du groupe.

| EN MILLIONS D'EUROS                                          |  | 31/12/2022   | 31/12/2021   | VARIATION      |
|--------------------------------------------------------------|--|--------------|--------------|----------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                    |  | <b>364,2</b> | <b>285,7</b> | <b>+27,5%</b>  |
| ACHATS CONSOMMÉS ET CHARGES EXTERNES                         |  | -255,1       | -201,5       |                |
| CHARGES DE PERSONNEL                                         |  | -64,1        | -48,6        |                |
| IMPÔTS ET TAXES                                              |  | -2,0         | -2,0         |                |
| AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELLES                   |  | 4,9          | 0,8          |                |
| QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE |  | 0,1          | 0,3          |                |
| <b>EBITDA</b>                                                |  | <b>47,9</b>  | <b>34,8</b>  | <b>+37,6 %</b> |
| EBITDA en % du CA                                            |  | 13,2 %       | 12,2 %       |                |
| Dotations aux amortissements et aux provisions               |  | -19,0        | -14,1        |                |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                 |  | <b>28,9</b>  | <b>20,7</b>  | <b>+40,0 %</b> |
| RO en % du CA                                                |  | 7,9 %        | 7,2 %        |                |
| Résultat financier                                           |  | -13,2        | -8,9         |                |
| Impôt sur le résultat                                        |  | -3,3         | -1,2         |                |
| Résultat net                                                 |  | 12,5         | 10,6         | +17,9 %        |
| Résultat net - Part des intérêts minoritaires                |  | 1,8          | 2,5          |                |
| Résultat net - Part du groupe                                |  | 10,7         | 8,0          |                |

Une rentabilité qui s'accélère dans un contexte de forte croissance du Groupe : hausse de 40 % du résultat opérationnel à 28,9 M€

Les résultats réalisés sur l'exercice confortent le groupe REALITES dans ses choix d'investissement et son positionnement stratégique. L'EBITDA s'établit à 47,9 M€ en progression de 37,6 %, permettant au taux d'EBITDA de gagner 1 point à 13,2 %.

L'EBITDA de la Maîtrise d'ouvrage ressort à 33,2 M€ et représente 9,1 % de son chiffre d'affaires ; celui de la Maîtrise d'usage s'élève à 12,5 M€ contre 7,0 M€ l'année dernière, soit un taux d'EBITDA en progression de 8,3 points à 41,4 % du chiffre d'affaires.

Le résultat opérationnel s'inscrit à 28,9 M€, en hausse de 40 %. Il représente 7,9 % du chiffre d'affaires consolidé contre 7,2 % l'an dernier (+0,7 point).

Après prise en compte d'un résultat financier de -13,2 M€ contre -8,9 M€ au 31 décembre 2021, en lien avec le financement des projets en cours, et d'une charge d'impôts de 3,3 M€, le résultat net s'établit à 12,5 M€ contre 10,6 M€ l'an dernier. Le résultat net Part du Groupe ressort à 10,7 M€ contre 8,0 M€ en 2021.

Une stratégie d'anticipation pour une structure financière solide

Sur l'exercice, REALITES a anticipé ses besoins en financement en procédant à une augmentation de capital de 35 M€, souscrite à hauteur de 30 M€ par la Financière du Nogentais (FDNGT), société d'investissement de la famille Soufflet, et de 5 millions d'euros par les dirigeants fondateurs et managers de REALITES. Au 31 décembre 2022, les capitaux propres du Groupe atteignent 144,5 M€ et la trésorerie active s'élève à 79,4 M€. La dette nette corporate (hors projets) s'établit à 110,4 M€, faisant ressortir un gearing corporate en baisse à 76,4 %.

| EN MILLIERS D'EUROS               |  | 31/12/21     | 31/12/20     |
|-----------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b> |  | <b>144,5</b> | <b>110,4</b> |
| DETTE CORPORATE                   |  | 163,6        | 162,0        |
| TRÉSORERIE ACTIVE CORPO           |  | -53,2        | -65,7        |
| DETTE NETTE CORPORATE             |  | 110,4        | 96,3         |
| <b>GEARING CORPORATE</b>          |  | <b>76,4%</b> | <b>87%</b>   |
| DETTES RATTACHÉES À UN PROJET     |  | 113,4        | 75,8         |
| TRÉSORERIE ACTIVE SCCV            |  | (26,3)       | (33,2)       |
| DETTE NETTE PROJETS               |  | 87,1         | 42,7         |

Proposition de distribution de dividende

Le Conseil d'Administration proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires la distribution d'un dividende de 0,99 € par action.

Nos anticipations de marché : un état d'esprit conservateur et engagé

Les anticipations de marché du Groupe pour 2023 portent sur des marchés du résidentiel et du tertiaire qui devraient rester difficiles (baisse envisagée d'environ 50 %) du fait de la hausse brutale des taux d'intérêt et des difficultés d'accès au crédit. Les marchés du géré, de la santé et de l'exploitation devraient rester dynamiques.

En 2024, le Groupe s'attend à un marché stable. Ces deux années difficiles seront suivies de deux années de relance (2025-2026). Dans ce contexte, REALITES démontrera une nouvelle fois la pertinence de son positionnement et son agilité. Ainsi, le Groupe a dorénavant déjà engagé des décisions opérationnelles visant à s'adapter aux conditions de marché (révision du portefeuille de projets, exigence accrue dans les nouveaux engagements, accélération du développement des résidences gérées et l'activité usages...).

# REALITES

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

"Certifiés Conformes"

DocuSigned by:  
  
97248A2D1BB246E...

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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 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 Informations générales</b>                                             | <b>8</b>  | 6.5            | Impôts sur le résultat 39                                                                                    |
| <b>Note 2 Evénements significatifs</b>                                           | <b>8</b>  | 6.6            | Résultat net part du groupe par action 40                                                                    |
| <b>Note 3 Présentation des états financiers</b>                                  | <b>9</b>  | <b>Note 7</b>  | <b>Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers 41</b>                                  |
| 3.1 Estimations et jugements comptables significatifs                            | 9         | 7.1            | Actifs financiers 41                                                                                         |
| 3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS                                 | 9         | 7.2            | Passifs financiers 42                                                                                        |
| 3.3 Méthodes de consolidation                                                    | 10        | 7.3            | Gestion des risques financiers 43                                                                            |
| 3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill                                      | 11        | <b>Note 8</b>  | <b>Engagements sociaux et effectifs consolidés 45</b>                                                        |
| 3.5 Test de dépréciation                                                         | 12        | 8.1            | Indemnités de fin de carrière 45                                                                             |
| 3.6 Information sectorielle                                                      | 12        | 8.2            | Effectifs consolidés 45                                                                                      |
| <b>Note 4 Périmètre de consolidation</b>                                         | <b>14</b> | <b>Note 9</b>  | <b>Engagements hors bilan 46</b>                                                                             |
| 4.1 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice | 14        | <b>Note 10</b> | <b>Transactions avec les parties liées 47</b>                                                                |
| 4.2 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice      | 15        | 10.1           | Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction 47 |
| 4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés            | 16        | 10.2           | Autres parties liées 47                                                                                      |
| <b>Note 5 Informations sur le bilan</b>                                          | <b>21</b> | <b>Note 11</b> | <b>Honoraires des contrôleurs légaux des comptes 47</b>                                                      |
| 5.1 Principes comptables                                                         | 21        | <b>Note 12</b> | <b>Litiges, actifs et passifs éventuels 47</b>                                                               |
| 5.2 Goodwill                                                                     | 24        | <b>Note 13</b> | <b>Evénements postérieurs à la période de reporting 48</b>                                                   |
| 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

# REALITES

Etats financiers consolidés

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<br>IFRS 9 Instruments financiers<br>IAS 41 Agriculture | 01/01/2022                            |

# REALITES

Etats financiers consolidés

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1<sup>er</sup> 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 réglementaires                                                                                                                                                                 | -                                     |
| 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 | Périser 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

# REALITES

Etats financiers consolidés

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.

# REALITES

Etats financiers consolidés

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

# REALITES

## Etats financiers consolidés

- Maitrise d'usage (MU) : conception et exploitation des ouvrages que les filiales de maîtrise d'ouvrage du groupe réalisent (résidences gérées, sports et loisirs, restauration, prévention et santé).
- Foncière (FOR)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

### 3.6.1 Compte de résultat sectoriel

| En millions d'euros                                          | Holding  | MO France | MO International | RBT     | MU       | FOR   | RSE     | Opérations Inter-palliers | TOTAL     |         |
|--------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------------|---------|----------|-------|---------|---------------------------|-----------|---------|
| Chiffre d'affaires                                           | 46 963   | 356 038   | 4 183            | 13 894  | 30 250   | 2 551 | 969     | -                         | 90 709    | 364 138 |
| 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       | -       |
| EBIDTA                                                       | 7 575    | 32 125    | 1 129            | (1 060) | 12 534   | 1 514 | (3 652) |                           | 47 948    |         |
|                                                              | 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)  |         |
| Résultat opérationnel                                        | 2 990    | 30 503    | 504              | (1 658) | 1 875    | 708   | (3 779) | -                         | 28 927    |         |
| RO en % du CA                                                | 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<br>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 YANNES                   | 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 LITTRE       | 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<br>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<br>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                       |

REALITES

Etats financiers consolidés

| 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 VINDEMIA 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 AMEDEE                                | 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                       |

REALITES

Etats financiers consolidés

| 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 COTINIERE               | 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 PRESCHE              | 1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN | 850612615 | 100%          | 100%        | IG                       |

REALITES

Etats financiers consolidés

| 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 PARMENTIERE                | 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                       |

# REALITES

## Etats financiers consolidés

| 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 HUCLE                | 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 OUEN        | 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 GASHIER              | 1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN | 803201771 | 100%          | 100%        | IG                       |
| SNC GOUAZON              | 1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN | 920823010 | 100%          | 100%        | IG                       |

# REALITES

## Etats financiers consolidés

| 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 PONTCHAILLOU               | 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.

# REALITES

Etats financiers consolidés

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.

# REALITES

Etats financiers consolidés

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

# REALITES

Etats financiers consolidés

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        |
| Total                      | 15 116       | 341          | 14 775       | 16 343       | 341          | 16 002       |

# REALITES

Etats financiers consolidés

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 :

| En milliers d'euros                    | 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> |

# REALITES

Etats financiers consolidés

| <i>En milliers d'euros</i>                | 31/12/21     | Variation de<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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> |

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i>                    | 31/12/21       | Variation de<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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> |

# REALITES

Etats financiers consolidés

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

| <i>En milliers d'euros</i>                    | 31/12/20      | Variation de<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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> |

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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),

# REALITES

Etats financiers consolidés

- 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 :

|                            | 31/12/21     | Mouvements de<br>l'exercice | Variation de<br>périmètre | 31/12/22     |
|----------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| <i>En milliers d'euros</i> |              |                             |                           |              |
| 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<br>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 QUEN            | 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 VINDEMIA 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> |

# REALITES

Etats financiers consolidés

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<br>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.

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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>                                                                                                | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> | <b>Variation</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 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>  | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 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>     |

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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<br/>Dépréciation</i> | <i>Net</i>     | <i>Brut</i>    | <i>31/12/21<br/>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<br/>Dépréciation</i> | <i>Net</i>     | <i>Brut</i>    | <i>31/12/21<br/>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>   |

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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<br>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<br>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<br>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**

# REALITES

Etats financiers consolidés

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> | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 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€.

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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 :

# REALITES

Etats financiers consolidés

| <i>En milliers d'euros</i>            | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 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, GRIOT, 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 :

| <b>31/12/22</b>                      | <b>Résultat net (1)</b> | <b>Nombre moyen d'actions</b> | <b>Résultat par action (2)</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <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

# REALITES

Etats financiers consolidés

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                       |
| Résultat net dilué par action  | 8 040            | 3 576 761              | 2,25                    |

(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 |              |                                    |
| En milliers d'euros - 31/12/22           |       |                          |                       |                                                    |                       |              |                                    |
| 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            |                                    |
| Total                                    |       | 0                        | 379 812               | 0                                                  | 379 812               |              |                                    |

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 |                                    |
|------------------------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|
|                                          |       | Actifs à la juste valeur | Actifs au coût amorti | Actifs à la juste valeur par le compte de résultat | Total Valeur au bilan |              | Modèle avec paramètres observables |
| En milliers d'euros - 31/12/21           |       |                          |                       |                                                    |                       |              |                                    |
| 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            |                                    |
| Total                                    |       | 0                        | 284 325               | 0                                                  | 284 325               |              | 41                                 |

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 |            |                                    |
| En milliers d'euros - 31/12/22         |       |                        |                                                     |                       |            |                                    |
| 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          |                                    |
| Total                                  |       | 640 266                | 0                                                   | 640 266               |            |                                    |

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          |                                    |
| Total                                  |       | 488 078                | 0                                                   | 488 078               |            |                                    |

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

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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<br>notionnel | 31/12/22   |              |               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------------|---------------|
|                                                                        |                      | < 1 an     | 1 à 5 ans    | Plus de 5 ans |
| Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur<br>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 :

# REALITES

Etats financiers consolidés

| En milliers d'euros                                                 | Montant<br>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<br>total | Encours        | En % du<br>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

# REALITES

## Etats financiers consolidés

| 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.

# REALITES

Etats financiers consolidés

## 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>       | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 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    Événements 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 (détentrices 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.



**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>                    | <i>Notes</i> | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 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>                                                  | <i>Notes</i> | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 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>                                        | <i>Notes</i> | <i>31/12/22</i> | <i>31/12/21</i> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <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>                                                            | <i>31/12/22</i> | <i>31/12/21</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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

En milliers d'euros

|                                                                          | 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>                                                             | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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 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 Informations générales</b>                                             | <b>8</b>  | 6.5            | Impôts sur le résultat 39                                                                                    |
| <b>Note 2 Evénements significatifs</b>                                           | <b>8</b>  | 6.6            | Résultat net part du groupe par action 40                                                                    |
| <b>Note 3 Présentation des états financiers</b>                                  | <b>9</b>  | <b>Note 7</b>  | <b>Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers 41</b>                                  |
| 3.1 Estimations et jugements comptables significatifs                            | 9         | 7.1            | Actifs financiers 41                                                                                         |
| 3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS                                 | 9         | 7.2            | Passifs financiers 42                                                                                        |
| 3.3 Méthodes de consolidation                                                    | 10        | 7.3            | Gestion des risques financiers 43                                                                            |
| 3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill                                      | 11        | <b>Note 8</b>  | <b>Engagements sociaux et effectifs consolidés 45</b>                                                        |
| 3.5 Test de dépréciation                                                         | 12        | 8.1            | Indemnités de fin de carrière 45                                                                             |
| 3.6 Information sectorielle                                                      | 12        | 8.2            | Effectifs consolidés 45                                                                                      |
| <b>Note 4 Périmètre de consolidation</b>                                         | <b>14</b> | <b>Note 9</b>  | <b>Engagements hors bilan 46</b>                                                                             |
| 4.1 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice | 14        | <b>Note 10</b> | <b>Transactions avec les parties liées 47</b>                                                                |
| 4.2 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice      | 15        | 10.1           | Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction 47 |
| 4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés            | 16        | 10.2           | Autres parties liées 47                                                                                      |
| <b>Note 5 Informations sur le bilan</b>                                          | <b>21</b> | <b>Note 11</b> | <b>Honoraires des contrôleurs légaux des comptes 47</b>                                                      |
| 5.1 Principes comptables                                                         | 21        | <b>Note 12</b> | <b>Litiges, actifs et passifs éventuels 47</b>                                                               |
| 5.2 Goodwill                                                                     | 24        | <b>Note 13</b> | <b>Evénements postérieurs à la période de reporting 48</b>                                                   |
| 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<br>IFRS 9 Instruments financiers<br>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 réglementaires                                                                                                                                                                 | -                                     |
| 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 maitrise d'ouvrage du groupe réalisent (résidences gérées, sports et loisirs, restauration, prévention et santé).
- Foncière (FOR)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

## 3.6.1 Compte de résultat sectoriel

| En millions d'euros                                          | Holding  | MO France | MO International | RBT     | MU       | FOR   | RSE     | Opérations Inter-<br>palliers | TOTAL  |           |
|--------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------------|---------|----------|-------|---------|-------------------------------|--------|-----------|
| Chiffre d'affaires                                           | 46 963   | 356 038   | 4 183            | 13 894  | 30 250   | 2 551 | 969     | -                             | 90 709 | 364 138   |
| 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       |
| EBIDTA                                                       | 7 575    | 32 125    | 1 129            | (1 060) | 12 534   | 1 514 | (3 652) |                               |        | 47 948    |
|                                                              | 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)  |
| Résultat opérationnel                                        | 2 990    | 30 503    | 504              | (1 658) | 1 875    | 708   | (3 779) | -                             |        | 28 927    |
| RO en % du CA                                                | 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          |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|---------------------------|----------------|
| <b>Actifs non courants</b> | <b>77 679</b>  | <b>28 880</b>  | <b>13 870</b>    | <b>4 149</b>  | <b>87 836</b>  | <b>53 698</b> | <b>3 960</b> | <b>-46 918</b>            | <b>223 154</b> |
| <b>Actifs courants</b>     | <b>213 792</b> | <b>608 469</b> | <b>29 012</b>    | <b>13 044</b> | <b>12 478</b>  | <b>30 870</b> | <b>663</b>   | <b>-203 865</b>           | <b>704 463</b> |
| <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          |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------------------|----------------|
| <b>Capitaux Propres</b>            | <b>142 527</b> | <b>51 247</b>  | <b>-1 179</b>    | <b>-3 752</b> | <b>4 625</b>   | <b>222</b>    | <b>-6 070</b> | <b>-40 792</b>            | <b>146 828</b> |
| <b>Passifs non courants</b>        | <b>58 445</b>  | <b>130 778</b> | <b>8 485</b>     | <b>1 682</b>  | <b>62 720</b>  | <b>22 155</b> | <b>156</b>    | <b>-11 740</b>            | <b>272 681</b> |
| <b>Passifs courants</b>            | <b>90 499</b>  | <b>455 324</b> | <b>35 576</b>    | <b>19 263</b> | <b>32 969</b>  | <b>62 191</b> | <b>10 537</b> | <b>-198 251</b>           | <b>508 108</b> |
| <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<br>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 Mitterrand 85340 LES SABLES D'OLONNE                                                       | 842024705 | 59,3%         | 59,3%       | ME                       |
| SARL UP2PLAY PORNICHT                 | 19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHT                                                                       | 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 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 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<br>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 TARDES                           | Route de Pau Centre Commercial le Méridien Rez de Chaussée<br>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 VINDEMIA 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 AMEDEE                                | 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 COTINIERE               | 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 PRESCHIE             | 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 PARMENTIERE                | 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 QUEN        | 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 :

| En milliers d'euros        | 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 :

| En milliers d'euros | 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        |
| Total               | 15 116       | 341          | 14 775       | 16 343       | 341          | 16 002       |

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 :

| En milliers d'euros                    | 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<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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<br>périmètre | Virement de<br>compte à<br>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 QUEN            | 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 VINDEMIA 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<br>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>                                                                                                | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> | <b>Variation</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 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>  | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 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<br/>Dépréciation</i> | <i>Net</i>     | <i>Brut</i>    | <i>31/12/21<br/>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<br/>Dépréciation</i> | <i>Net</i>     | <i>Brut</i>    | <i>31/12/21<br/>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<br>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<br>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<br>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> | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 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>            | <b>31/12/22</b> | <b>31/12/21</b> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 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 :

| <b>31/12/22</b>                      | <b>Résultat net (1)</b> | <b>Nombre moyen d'actions</b> | <b>Résultat par action (2)</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <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                       |
| Résultat net dilué par action  | 8 040            | 3 576 761              | 2,25                    |

(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 |              |                                    |
| En milliers d'euros - 31/12/22           |       |                          |                       |                                                    |                       |              |                                    |
| 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            |                                    |
| Total                                    |       | 0                        | 379 812               | 0                                                  | 379 812               |              |                                    |

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 |              |                                    |
| En milliers d'euros - 31/12/21           |       |                          |                       |                                                    |                       |              |                                    |
| 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            |                                    |
| Total                                    |       | 0                        | 284 325               | 0                                                  | 284 325               |              | 41                                 |

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 |            |                                    |
| En milliers d'euros - 31/12/22         |       |                        |                                                     |                       |            |                                    |
| 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          |                                    |
| Total                                  |       | 640 266                | 0                                                   | 640 266               |            |                                    |

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          |                                    |
| Total                                  |       | 488 078                | 0                                                   | 488 078               |            |                                    |

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<br>notionnel | 31/12/22   |              |               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------------|---------------|
|                                                                        |                      | < 1 an     | 1 à 5 ans    | Plus de 5 ans |
| Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur<br>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<br>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    Événements 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 (détentrices 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.