



Rapport de *gestion* Groupe

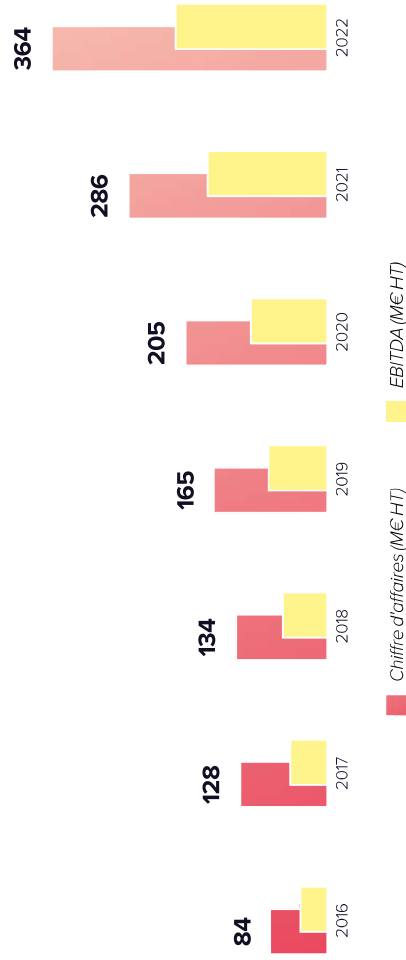
sur les comptes consolidés
clos au 31 décembre 2023

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

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

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

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



PROGRESSION CHIFFRE D'AFFAIRES ET EBITDA DEPUIS 2016

2.2 Activité de Maîtrise d'ouvrage

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

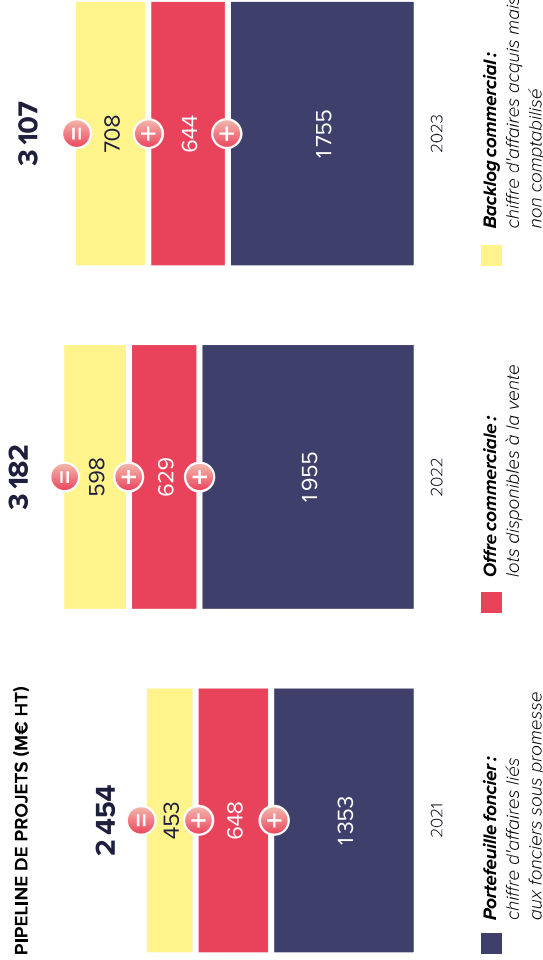
Durant l'exercice, les actes ont enregistré une légère contraction de -3,0 % à 476 M€.

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

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

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

PIPELINE DE PROJETS (M€ HT)



Portefeuille foncier :
chiffre d'affaires liés
aux fonciers sous promesse

Offre commerciale :
lots disponibles à la vente

Backlog commercial :
chiffre d'affaires acquis mois
non comptabilisé

2.3 Activité de nos participations

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

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

HEURUS

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

LWS HOSPITALITY

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

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

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

MAYERS

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

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

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

MIDI ET DEMI

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

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

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

MINIDO

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

UP2PLAY

La filiale spécialisée dans la gestion de centre sports et loisirs indoor UP2PLAY a poursuivi son développement en 2023, avec l'ouverture au mois de septembre de son 3^e complexe à Pornichet (44) sur 9 200m². Ce dernier est rapidement devenu une destination prisée des entreprises locales avec plus de 130 séminaires organisés au 4^e trimestre 2023. Sur l'exercice, UP2PLAY a également pu compter sur la bonne dynamique de ses deux premiers complexes situés aux Sables d'Olonne (85) et Ibos (65) aux portes de Tarbes. UP2PLAY prévoit de passer de 3 à 10 complexes d'ici 5 ans, avec certains projets déjà identifiés : Boulogne-sur-Mer, Villebon-sur-Yvette.

VISTA SANTÉ

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

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

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

VARGO INVEST

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

ISIA SERVICES

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

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

ACTIVITÉ DES GRANDS PROJETS URBAINS MIXTES

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

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

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

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

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

ACTIVITÉS À L'INTERNATIONAL

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

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

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

2.4 Comptes consolidés

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

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

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

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

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

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



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 2023

Réalités

1 Impasse Claude Nougaro

CS 10333

44803 ST HERBLAIN CEDEX

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 2023

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 2023, 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

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

Tel que précisé dans les notes 2, 3.3.5, 3.6, 4.2 et 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a engagé un changement stratégique sur ses activités du segment opérationnel « Usage », qui comprend les activités Réalités Care, LWS, Vista Santé, Vindemia et UP2Play.

La nouvelle feuille de route, matérialisée par la signature de plusieurs transactions aboutissant à la perte de contrôle des principales activités du segment, a conduit à la mise en équivalence des activités Care et LWS, à la comptabilisation d'un résultat de cession, au traitement en activités abandonnées du segment opérationnel conformément à la norme IFRS 5 et à la classification en actifs et passifs destinés à la vente des activités Vista Santé, Vindemia et UP2Play.

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

Objectif et démarche d'audit

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.821-55 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 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.

La Défense et Paris, le 15 avril 2024
Les commissaires aux comptes

KPMG SA

EMARGENCE AUDIT


Karine Dupré (15 avr. 2024 19:03 GMT+2)


Julien TOKARZ (15 avr. 2024 18:18 GMT+2)

Karine Dupré
Associée

Julien TOKARZ
Associé

REALITES

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2023

SOMMAIRE
DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
- - -

Etat de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat	3
Etat du résultat global	4
Tableau des flux de trésorerie	5
Variations de capitaux propres	7
Notes annexes aux états financiers consolidés	8

Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

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

Etat de la situation financière passif

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

Compte de résultat

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

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

Etat du résultat global

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

Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	2 054	12 510
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	(317)	(134)
Résultat des activités abandonnées	(37 134)	(4 763)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	12 891	18 813
Plus ou moins-values de cessions	-	(5 025)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	(1 100)	3 259
Charges financières	23 899	13 057
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-	184
Capacité d'autofinancement	294	37 901
Variation des stocks	(73 135)	(65 918)
Variation des créances clients	(15 078)	(111 033)
Variation nette des CC	16 839	2 449
Variation des autres créances	(81 618)	(7 208)
Variation des dettes fournisseurs	57 713	36 887
Variation des produits constatés d'avance	(4 940)	(1 253)
Variation des autres dettes	52 045	50 890
Impôts versés	(86)	(568)
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	(47 966)	(57 851)

Investissements

Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	(17 908)	(9 765)
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	145	1 347
Acquisition d'actifs financiers	(19 358)	(4 123)
Cessions d'actifs financiers	5 593	3 216
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	2 019	-
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	1 418	(131)
Incidence variation de périmètre sans changement de méthode de consolidation	-	-
Dividendes reçus	-	173
Intérêts reçus	3 232	2 669
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	(24 859)	(6 614)

Financement

Augmentation de capital de la société mère	-	33 831
Emprunt TSSDI	(2 050)	-
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	44 613	-
Dividendes versés aux minoritaires	(7 158)	(3 201)
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	113 897	77 738
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	(114 028)	(61 017)
Variation des ouvertures de crédit	34 625	12 252
Variation des dettes financières courantes	899	9
Dividendes versés	-	(6 321)
Intérêts versés	(30 015)	(11 151)

Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	40 782	42 140
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	(32 043)	(22 325)
Tresorerie d'ouverture	76 483	94 174
Variation nette de la trésorerie	(32 072)	(22 454)
Effets de change et divers	(30)	(129)
Tresorerie de clôture	44 183	71 720
Trésorerie et équivalents trésorerie	47 052	74 611
Trésorerie passive	2 869	2 891
Trésorerie de clôture	44 183	71 720

Note 31/12/2022 : les données 2022 sont modifiées par rapport aux données publiées afin d'inclure la présentation des activités retraitées selon la norme IFRS5.

Variations de capitaux propres

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

Notes annexes aux états financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée	1	6.5	Impôts sur le résultat	32
Compte de résultat	3	6.6	Résultat net part du Groupe par action	33
Etat du résultat global	4	Note 7	Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	34
Tableau des flux de trésorerie	5	7.1	Actifs financiers	34
Variations de capitaux propres	7	7.2	Passifs financiers	34
Notes annexes aux états financiers consolidés	8	7.3	Gestion des risques financiers	35
Note 1 Informations générales	9	7.4	Covenants financiers	36
Note 2 Evénements significatifs	9	Note 8	Engagements sociaux et effectifs consolidés	36
Note 3 Présentation des états financiers	11	8.1	Indemnités de fin de carrière	36
3.1 Estimations et jugements comptables significatifs	11	8.2	Effectifs consolidés	36
3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS	11	Note 9	Engagements hors bilan	37
3.3 Modalités de consolidation	12	Note 10	Transactions avec les parties liées	38
3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill	13	10.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	38
3.5 Test de dépréciation	14	10.2	Autres parties liées	38
3.6 Information sectorielle	14	Note 11	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	38
Note 4 Périmètre de consolidation	16	Note 12	Litiges, actifs et passifs éventuels	38
4.1 Variation de périmètre	16	Note 13	Evénements postérieurs à la période de reporting	38
4.2 IFRS 5 – Discontinued operations	16	Note 14	Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	39
Note 5 Informations sur le bilan	18	14.1	Sociétés consolidées en intégration globale	39
5.1 Principes comptables	18	14.2	Sociétés consolidées en mise en équivalence	46
5.2 Goodwill	21			
5.3 Autres immobilisations incorporelles	22			
5.4 Immobilisations corporelles	23			
5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués	23			
5.6 Immeubles de placement	24			
5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	25			
5.8 Autres actifs financiers non courants	25			
5.9 Impôts différés actifs et passifs	26			
5.10 Stocks et travaux en cours	26			
5.11 Créances d'exploitation	26			
5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	27			
5.13 Capitaux propres	27			
5.14 Provisions non courantes et courantes	28			
5.15 Dettes financières non courantes et courantes	28			
5.16 Autres passifs non courants	29			
5.17 Dettes d'exploitation	29			
Note 6 Informations sur le compte de résultat	30			
6.1 Principes comptables	30			
6.2 Chiffre d'affaires	31			
6.3 Charges de personnel	31			
6.4 Autres charges et produits opérationnels	32			

Note 1 **Informations générales**

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

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 mars 2024 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 28 mai 2024.

Note 2 **Evénements significatifs**

Activité de maîtrise d'ouvrage

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

Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 391,7 M€ en 2023, contre 360,2 M€ l'année précédente.

Financement

Le 29 septembre 2023, la société REALITES a finalisé une augmentation de capital par incorporation de réserves, avec émission et attribution gratuite d'actions nouvelles de la Société. Les 435.454 nouvelles actions ont été attribuées à raison d'une action nouvelle pour 10 actions anciennes détenues. A l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 31.278.654,29€, divisé en 4.789.993 actions d'une valeur nominale de 6,53€ chacune.

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

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

Stratégie et périmètre de consolidation du segment opérationnel « USAGE »

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

En date du 27 décembre 2023, REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a procédé à un prêt de 8.449 actions de la société REALITES CARE (représentant 51% du capital social de la société) à la société FIR 15. Compte tenu des dispositions de gouvernance de la société, cette opération de prêt de titre implique la perte de contrôle exclusif de RMUP sur REALITES CARE. Le résultat de cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 22,9 M€.

En date du 29 décembre 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a cédé à la société PM DEVELOPPEMENT 1.181 actions (soit 0,68% du capital social) qu'elle détenait au capital de la société REALITES HOSPITALITY, laquelle a également changé de dénomination sociale de telle manière que la dénomination sociale actuelle de la société est à ce jour LWS HOSPITALITY. Compte tenu des dispositions de gouvernance contractualisées à l'occasion de cette cession, cette opération implique la perte de contrôle exclusif de RMUP sur REALITES HOSPITALITY. Le résultat de cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 2,2 M€.

En date du 13 novembre 2023, la société Cap Etudes a cédé 8 207 actions à TUDIGO. Compte tenu des dispositions de gouvernance de la société, cette opération implique la perte de contrôle exclusif. Le résultat cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 11,6 M€.

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs : En date du 5 janvier 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a acquis les 1.220 titres de la société REALITES ENTERTAINMENT à SPORTS CONSULTTEAM de telle manière que REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS devienne associée unique de la Société.

En date du 31 juillet 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a acquis 120 titres de la société VINDEmia FINANCES à la société CONFLUENCE de telle sorte qu'elle en devienne associée unique.

Activité sociale

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

Note 3 Présentation des états financiers

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

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

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

3.1 Estimations et jugements comptables significatifs

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

- 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).

3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS

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

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

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

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

<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	Préciser comment évaluer ultérieurement la dette de location résultant de transactions de cession-bail, constituée de paiements de loyers variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux.	01/01/2024

3.3 Modalités de consolidation

3.3.1 Filiales

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

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

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

3.3.2 Participations dans les co-entreprises

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

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

3.3.3 Perte de contrôle

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

3.3.4 Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle

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

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

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

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

3.3.5 Activités dans le champ d'application d'IFRS 5 :

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

dans son état actuel et si un plan de vente a été initié par le management avec un degré d'avancement suffisant.

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

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

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

3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Test de dépréciation

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

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

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

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

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

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

3.6 Information sectorielle

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

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

- Holding
- 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
- REALITES 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). Le Groupe a opéré un changement stratégique sur le volet de la gestion de ses participations. Les synergies entre la maîtrise d'usage et la maîtrise d'ouvrage resteront essentielles et sources de croissance et de performance, mais le Groupe n'interviendra plus qu'en actionnaire non contrôlant, en ouvrant le capital de ses filiales à des managers et/ou des partenaires investisseurs tiers. L'objectif étant que ces filiales puissent gagner en autonomie tant dans leur mode de financement que dans leur stratégie de développement.

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

- Sur une ligne distincte du compte de résultat (pour les exercices 2023 et 2022) pour l'ensemble du segment opérationnel « USAGE »;

- Sur une lignée séparée à l'actif et au passif du bilan pour les activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMIA et UP2PLAY pour lesquelles le contrôle n'a pas encore été cédé au 31 décembre 2023.
- Foncière (FOR)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

3.6.1 Compte de résultat sectoriel

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

3.6.2 Bilan sectoriel

	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Inter-palliers	TOTAL
Actifs non courants	183 285	26 277	18 494	8 776	-	54 986	6 094	(105 349)	192 563
Actifs courants	207 683	702 747	72 560	16 296	-	17 706	7 247	(190 833)	833 406
Actifs IFRS 5	4 381	-	-	-	4 340	-	-	-	8 721
TOTAL ACTIF	395 348	729 023	91 055	25 071	4 340	72 693	13 341	(296 182)	1 034 690

	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Inter-palliers	TOTAL
Capitaux Propres	114 505	155 932	529	4 899	2 676	(3 894)	(9 100)	(84 782)	180 765
Passifs non courants	128 513	33 504	22 392	5 579	-	21 535	106	(10 584)	201 046
Passifs courants	152 330	539 588	68 133	14 593	-	55 051	22 335	(200 816)	651 214
Passifs IFRS 5	-	-	-	-	1 664	-	-	-	1 664
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	395 348	729 023	91 055	25 071	4 340	72 693	13 341	(296 182)	1 034 690

Note 4 Périmètre de consolidation

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Industrie	Autres activités	Total au 31-12-2023
Intégration globale	318	5	4	29	356
Mise en équivalence	11	30	1	2	44
Total périmètre de consolidation	329	35	5	31	400

4.1 Variation de périmètre

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

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

4.2 IFRS 5 - Discontinued operations

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

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

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

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

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

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

- MU : 7 877 M€
- Holding : 29 257 M€

Les données 2022 publiées ont été retraitées des impacts IFRS5

Note 5 Informations sur le bilan

5.1 Principes comptables

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles.

La valeur comptable des immeubles de placement est considérée comme étant proche de leur juste valeur à la date de clôture

Stocks

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances d'exploitation

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

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat ;
- Actifs évalués à leur juste valeur par autres éléments du résultat global ;

- Actifs évalués au coût amorti.

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

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

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

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

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

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

Provisions

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

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une 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 2022	15 116	341	14 775
LWS HOSPITALITY	-2 710	0	-2 710
HEURUS	-9 255	0	-9 255
VARGO	1 200	0	1 200
Autres mouvements	-463	341	-122
Valeur au 31 décembre 2023	3 888	341	3 547

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

	31/12/2023			31/12/2022		
<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	-	199	199	-	199
SAS HEURUS	-	-	-	9 255	-	9 255
SAS LONGVIA	-	-	-	246	-	246
FOR (BR1)	341	341	-	341	341	-
SCCV SAND	140	-	140	140	-	140
LUGO	-	-	-	-	-	-
HUCILE	-	-	-	203	-	203
LWS HOSPITALITY	-	-	-	2 710	-	2 710
MEDCORNER CITY	-	-	-	16	-	16
RBT INDUSTRIE	2 008	-	2 008	2 008	-	2 008
VARGO	1 200	-	1 200	-	-	-
Total	3 888	341	3 547	15 116	341	14 775

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

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

- Un goodwill correspondant à la différence entre le prix d'acquisition payé au titre de la prise de contrôle, évalué à sa juste valeur à la date d'acquisition et le montant des actifs acquis et passifs assumés au titre du regroupement. Dans le cas où cette différence est négative, il a été constaté un profit en « autres produits opérationnels »,
- Les actifs acquis et passifs assumés des entités acquises évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition,
- Un résultat de cession sur les titres détenus antérieurement à la prise de contrôle. Ce résultat correspond à la différence entre la juste valeur des titres à la date de prise de contrôle et la valeur nette comptable correspondante. Le résultat de cession figure au compte de résultat dans les « autres produits opérationnels ».

Les goodwill correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises. Les goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-

flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes.

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

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

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

5.3 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/23
Valeurs brutes						
Logiciels	4 850	(354)	168	291	(13)	4 942
Droit au bail	1 985	(1 985)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	3 607	360	573	5 596	(188)	9 949
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(289)	1 115	(117)	1 151
Total brut	10 884	(1 979)	453	7 002	(317)	16 042
Amortissements et pertes de valeur						
Logiciels	2 514	(346)	-	786	(7)	2 947
Droit au bail	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	790	(254)	-	995	(109)	1 422
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-	-
Total amortissements	3 303	(600)	-	1 781	(116)	4 368
Valeurs nettes						
Logiciels	2 336	(8)	168	(495)	(6)	1 995
Droit au bail	1 985	(1 985)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2 816	615	573	4 601	(78)	8 527
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(289)	1 115	(117)	1 151
Total net	7 579	(1 378)	453	5 220	(201)	11 673

5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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

5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Immeubles de placement

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

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

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

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

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

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

5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

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

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au 31/12/2023	31/12/22	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/23
HEURUS	96,10%	0	0	0	22 281	22 281
AUSTRAL	100,00%	0	0	0	14 663	14 663
SCI BAUER DISTRICT	51,00%	10 221	0	0	-141	10 080
ANFA 19	50,00%	399	59	0	-106	352
ANFA REALISATION	50,00%	285	0	0	-285	0
CAP ETUDE	100,00%	0	0	0	728	728
SCI STADE ST OUEN	55,00%	10 585	6	0	128	10 719
REALITES AFRIQUE	100,00%	0	0	0	-30	-30
SARL UP2PLAY LES SABLES	100,00%	-764	0	0	764	0
SARL UP2PLAY PORNICHET	100,00%	-4	0	0	4	0
SARL UP2PLAY TARBES	100,00%	-112	0	0	112	0
SAS EPONA BY HEURUS	50,10%	1 506	440	0	-1 946	0
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	53,00%	1 691	753	0	-2 444	0
SAS VINDEMIA FINANCES	100,00%	804	0	0	-804	0
AUTRES		2 119	-230	124	-1 234	779
Total		26 730	1 028	124	31 690	59 572

5.8 Autres actifs financiers non courants

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

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

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

5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

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

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>	Brut	31/12/23 Dépréciation	Net	Brut	31/12/22 Dépréciation	Net
Total stocks et travaux en-cours	404 172	-	404 172	331 929	76	331 853
Total net	404 172	-	404 172	331 929	76	331 853

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

5.11 Créances d'exploitation

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

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

5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

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

5.13 Capitaux propres

Capital

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

Distributions

Conformément au PV d'AG du 29 juin 2023, aucun dividende n'a été versé.

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Autocontrôle

Au 31 décembre 2023, REALITES détient 62 322 actions propres pour un montant de 281 880,51euros.

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

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

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

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

5.14 Provisions non courantes et courantes

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

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

Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

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

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

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

5.15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

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

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

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

régler le coût travaux des opérations, ces crédits sont remboursés par le paiement des appels de fonds des clients.

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

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

5.16 Autres passifs non courants

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

5.17 Dettes d'exploitation

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

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

Note 6 Informations sur le compte de résultat

6.1 Principes comptables

Reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

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

Spécificités de la maîtrise d'ouvrage

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

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

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

Achats consommés et charges externes

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

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

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

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

Impôt sur le résultat

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

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

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

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

6.2 Chiffre d'affaires

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

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

L'activité du Groupe est présentée en détail dans le rapport de gestion, en partie 2 du Rapport Annuel Intégré.

6.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

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

6.4 Autres charges et produits opérationnels

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

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

6.5 Impôts sur le résultat

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Impôts courants	(489)	760
Impôts différés	803	2 499
IFRS 5 - Impact impôt	(1 414)	0
Total	(1 100)	3 259

Impôts différés

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

Taux d'impôt effectif

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

En milliers d'euros

31/12/2023

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

6.6 Résultat net part du Groupe par action

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

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

7.1 Actifs financiers

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

	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 - 31/12/23							
Autres actifs financiers non courants	5.8	0	18 342	0	18 342		X
Créances clients	5.11	0	219 799	0	219 799		X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	0	161 669	0	161 669		X
Autres actifs financiers courants	5.11	0	713	0	713		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	0	47 052	0	47 052	X	
Total		0	447 576	0	447 576		

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

7.2 Passifs financiers

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

	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 - 31/12/23						
Emprunts obligataires non courants	5.15	78 494	0	78 494		X
Autres emprunts non courants	5.15	80 286	0	80 286		X
Autres passifs financiers non courants	5.16	1 694	0	1 694	X	
Dettes financières courantes	5.15	180 222	0	180 222		X
Dettes fournisseurs	5.17	215 313	0	215 313		X
Autres dettes d'exploitation courantes	5.17	238 830	0	238 830		X
Trésorerie passive	5.15	2 869	0	2 869	X	
Total		797 709	0	797 709		

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>	31/12/23		31/12/22	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	555	0	0	1 082
Total instruments dérivés de taux	555	0	0	1 082

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

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

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

Gestion du risque de liquidité

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

Gestion du risque de crédit

Gestion du risque client

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

Gestion du risque de contrepartie

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

Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2023

En milliers d'euros - 31/12/23	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	219 054	226	218 828	218 828	0	0	0
Autres éléments	180 226	0	180 226	180 226	0	0	0
Total prêts et créances	399 280	226	399 054	399 054	0	0	0

7.4 Covenants financiers

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

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

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

Note 8 Engagements sociaux et effectifs consolidés

8.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 5.14.

8.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés fin d'année se répartissent ainsi :

	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Employés	232	504	246	136	60	51
Cadres	445	505	363	310	181	142
Sous-total salariés	677	1 009	609	447	241	193
Intérim	2	2	1	1	1	1
Total	679	1 011	610	448	242	194

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

Note 9 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

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

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

Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

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

Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement de cautions, d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les sociétés commerciales et les 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 REALITES en 2023.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/23</i>	<i>31/12/22</i>
Rémunération fixe	3 139	2 872
Rémunération variable	1 089	1 004
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	1 750	1 589
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	5 978	5 465

10.2 Autres parties liées

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

Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

Note 12 Litiges, actifs et passifs éventuels

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

Note 13 Événements postérieurs à la période de reporting

Néant.

Note 14 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

14.1 Sociétés consolidées en intégration globale

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	451251623	Société mère	Société mère
SNC IVRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917633679	100%	100%
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436837	100%	100%
SCCV SEIFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436969	100%	100%
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922283825	72%	72%
SAS BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	918616749	100%	100%
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287730	50%	50%
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914870506	80%	80%
SCCV ZAC DES DOCKS R4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919733097	100%	100%
SCCV ZAC DES DOCKS R10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919732966	100%	100%
SCCV ZAC DES DOCKS RUE PIERRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952166106	100%	100%
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921457230	100%	100%
SCCV VILLEBON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181294	100%	100%
SNC AMEDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287516	100%	100%
SCCV COTTAGES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914772249	100%	100%
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920646544	100%	100%
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459984	100%	100%
SCCV FONTENELLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949510721	100%	100%
SCCV ANGUILOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181203	100%	100%
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914678677	100%	100%
SCCV FARJON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919625830	100%	100%
SNC PONTCHAILLOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915297626	100%	100%
SNC LA FORET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949511893	100%	100%
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915306781	100%	100%
SNC ORANGE BASTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953409828	50%	50%
SNC GARCIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951812866	100%	100%
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459919	100%	100%
SCCV JACQUES CŒUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917796951	100%	100%
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917460024	100%	100%
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922017199	100%	100%
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917539249	100%	100%
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920544897	100%	100%
SNC ILOT F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952487817	100%	100%
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920823010	100%	100%
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181153	100%	100%
SCCV GARONNE EIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953705985	100%	100%

SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921246088	100%	100%
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920441797	100%	100%
SCCV AMSTERDAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977996586	100%	100%
SCCV BONNY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952336915	100%	100%
SNC GOUESNOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954037453	100%	100%
SCCV LAVOISIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950991000	100%	100%
SCCV ARCADES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953707148	100%	100%
SCCV ANGELLIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949501381	100%	100%
SCCV CHATENAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490551	100%	100%
SCCV QUAI DE LA PIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980179428	100%	100%
SCCV CURRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949508568	100%	100%
SNC BERTRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949520167	100%	100%
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922354287	100%	100%
SCCV MALBEC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949502009	100%	100%
SCCV PERIGOURD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490429	100%	100%
SCCV VAL D'AURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949515084	100%	100%
SCCV LES FLEURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949522056	100%	100%
SNC DOCTEUR ROUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953679362	100%	100%
SCCV VIEILLES CARRIERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951781178	100%	100%
SCCV BEGUINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949516751	100%	100%
SCCV DROITS DE L'HOMME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950911040	100%	100%
SCCV BEZIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981901549	100%	100%
SNC LOUISE MICHEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952037430	100%	100%
SCCV JULES GUESDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951649227	100%	100%
SCCV ROUGET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978728657	100%	100%
SNC FAE EPINAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981399207	100%	100%
SNC FAE VENDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977795954	100%	100%
SCCV JAURES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952995801	100%	100%
SCCV AUBIOCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950881409	100%	100%
SCCV JONCAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952554475	100%	100%
SNC JACQUES DE THEZAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952240927	100%	100%
SNC BERNIS RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980187405	100%	100%
SCCV GRAND JEAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954019808	100%	100%
SCCV HIPPODROME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954023875	100%	100%
SCCV KERVASCLET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953726544	100%	100%
SNC 115 F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953421286	100%	100%
SCCV DU LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982013807	100%	100%
SCCV LES BARRALES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535564	100%	100%
SNC LE CAIRN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981960636	100%	100%
SCCV CANTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977514702	100%	100%
SNC CATELINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982094948	100%	100%
SCCV BARBUSSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977618347	100%	100%
SCCV HAIE VIGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977800440	100%	100%
SNC BERNIS B & C	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980187991	100%	100%
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953499811	100%	100%

SCCV GEORGES SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535333	100%	100%
SCCV TEXO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979956224	100%	100%
SNC BERNIS A	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980188403	100%	100%
SCCV ARGENTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982480766	100%	100%
SCCV LABORDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980626162	100%	100%
SCCV BERNIS MI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980182919	100%	100%
SCCV KIRIE TALMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977584788	80%	80%
SNC MATHA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982093825	100%	100%
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982082679	100%	100%
SNC 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908030034	75%	75%
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%
AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914109160	100%	100%
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847922275	51%	51%
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914220	100%	100%
SCCV ALMA RIVE OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833379084	51%	51%
UP2PLAY PORNICHTET	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHTET	911124477	100%	95%
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	751149477	100%	100%
SCCV ARBORESCENCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911089472	100%	100%
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753078	100%	100%
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851346221	100%	100%
SNC ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904283090	100%	100%
SNC AT 58	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823366661	100%	100%
SNC AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833368814	100%	100%
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838469351	51%	51%
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850136631	100%	100%
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900524661	100%	100%
BAUER STADIUM VENUES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982880981	100%	100%
BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897642435	100%	100%
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	830585402	100%	100%
SCCV BEAUVAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950880419	100%	100%
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452825	100%	100%
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913679304	100%	100%
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905404331	100%	100%
SNC BERNIS E F & SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980186738	100%	100%
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470482	51%	51%
BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	482758646	100%	100%
BIRD 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981826332	100%	100%
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909676124	100%	100%
SNC BOBIGNY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829961309	100%	100%
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425536	100%	100%
SNC BONDY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825363229	100%	100%
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486022	100%	100%
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827649	100%	100%

BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	492752183	100%	100%
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878465764	100%	100%
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900572082	100%	100%
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438452	100%	100%
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827797	100%	100%
SNC CAZAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982564510	51%	51%
SCCV CHANTEPIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329019	100%	100%
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806090	100%	100%
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505114	100%	100%
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	789926078	100%	100%
SCCV CŒUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828185223	51%	51%
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	537828386	100%	100%
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812824084	100%	100%
SAS COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878380161	100%	100%
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834149254	51%	51%
SCCV COTINIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904895810	100%	100%
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812431435	100%	100%
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851416594	100%	100%
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806140	100%	100%
SNC DIDELON 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882678543	100%	100%
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%
MAYERS INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	754014777	100%	100%
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634037	100%	100%
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905405163	100%	100%
SNC DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840877948	100%	100%
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%
SNC EUGENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902923630	100%	100%
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%
FONCIERE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	893728733	100%	100%
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%
FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%
FIR 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952914802	70%	70%
FIR 11	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952948453	100%	100%
FIR 12	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952919009	100%	100%
FIR 13	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952943025	100%	100%
FIR 14	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952918944	100%	100%

FIR 16	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982534422	100%	100%
FIR 17	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982891335	100%	100%
FIR 18	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982891608	100%	100%
FIR 19	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982899213	100%	100%
FIR 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%
FIR 20	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982896805	100%	100%
FIR 21	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982901282	100%	100%
FIR 22	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982895310	100%	100%
FIR 23	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982906539	100%	100%
FIR 24	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982901415	100%	100%
FIR 25	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982895328	100%	100%
FIR 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922530597	70%	70%
FIR 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922504436	100%	100%
FIR 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952370989	51%	51%
SNC FIR 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952954360	100%	100%
SNC FIR 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952954360	100%	100%
FIR 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952913523	100%	100%
FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894592880	100%	100%
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
REALITES INTERNATIONAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%
FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894820877	100%	100%
FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%
FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%
FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901284638	100%	100%
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911691244	100%	100%
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634094	100%	100%
SNC FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%
SNC LA PINEDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	499940419	100%	100%
SCCV GRAVELLOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%
GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907705065	100%	100%
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903148294	100%	100%
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%
SCCV ILOT G - ETUDES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%

INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%
ISIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982580144	100%	100%
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901599845	100%	100%
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912892429	100%	100%
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827656	100%	100%
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438890	100%	100%
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	843610692	100%	100%
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900004300	100%	100%
SCCV LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%
SCCV DUPRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824527964	51%	51%
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425544	100%	100%
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907610323	100%	100%
SCCV LE HAVRE - LECESNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828733147	51%	51%
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898426606	100%	100%
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894657865	100%	100%
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908605645	70%	70%
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851462127	51%	51%
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	842242414	100%	100%
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370588	100%	100%
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%
M&Co 125	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917936643	100%	100%
SCCV MELVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912976248	100%	100%
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901216416	100%	100%
SNC MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	534911078	100%	100%
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912633922	100%	100%
SNC MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370935	100%	100%
LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892607540	66%	66%
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900051814	100%	100%
LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914544051	67%	67%
LES NEPTUNES HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908586431	100%	100%
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833975204	100%	100%
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851100966	100%	100%
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	822330601	100%	100%
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901217356	100%	100%
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907745491	100%	100%
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901333104	100%	100%

SCCV PARMENTIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909302101	100%	100%
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798407581	100%	100%
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329068	100%	100%
SAS PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909777203	100%	100%
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518905	51%	51%
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913374559	100%	100%
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%
SCCV PRUNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812826154	100%	100%
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851591420	51%	51%
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878428895	100%	100%
REALITES IMPACTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914212	100%	100%
REALITES BOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910043298	100%	100%
MAYERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897497921	100%	100%
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	498108976	100%	100%
REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832973796	100%	100%
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878825041	100%	100%
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	480772326	100%	100%
UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterrand 85340 LES SABLES D'OLONNE	842024705	100%	95%
MAYERS INDUSTRIE	LA JANAIS 35131 CHARTRES-DE-BRETAGNE	848477170	50%	50%
REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	501745640	100%	100%
SNC RENE-BOLTZ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912442928	100%	100%
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397296	100%	100%
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909778078	100%	100%
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914564	51%	51%
SNC ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397338	100%	100%
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904189669	100%	100%
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505023	100%	100%
SCCV CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486246	100%	100%
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907984405	100%	100%
REALITES SAILING TEAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913223277	10%	100%
REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908524747	100%	100%
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849817572	100%	100%
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	853990224	100%	100%
SNC SAINT-GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	753683754	100%	100%
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833970601	51%	51%
SNC SAINT-MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909516767	100%	100%
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798312682	100%	100%
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817998552	100%	100%
SNC PARIS STE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821919917	100%	100%

REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	/	100%	100%
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%
SCCV SON-TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911450039	100%	100%
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849868831	100%	100%
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834867228	100%	100%
SNC STADE'AU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900517871	100%	100%
SWAX FORMATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977640390	100%	100%
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902897677	100%	100%
UP2PLAY TARBES	Route de Pau Centre Commercial le Méridien Rez de Chaussée 65420 IBOS	905296828	100%	95%
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907565345	100%	100%
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974623	100%	100%
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912975018	100%	100%
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974870	100%	100%
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849394572	100%	100%
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%
REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1,nº 77, Sala 5, Palacete Lisboa Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António	/	100%	100%
UP2PLAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900702663	95%	95%
MAYERS ENVIRONNEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329142	100%	100%
VARGO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	804394120	100%	100%
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849769559	100%	100%
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828109348	100%	100%
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899695688	100%	100%
SNC VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899941363	100%	100%
SNC VILLE BIAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910851872	100%	100%
SNC LES VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847750106	100%	100%
VINDEMIA FINANCES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	522956440	100%	85%
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821009750	100%	100%
VISTA SANTE HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982666448	100%	100%
VISTA SANTE ST BRIEUC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953685443	100%	96%
SCCV WOODI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452734	100%	100%

14.2 Sociétés consolidées en mise en équivalence

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV HARPIGNIES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977752914	50%	50%
Aliénor by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	96%

ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
LWS Hospitality	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908335714	99%	100%
Avel by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847799632	100%	100%
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921692216	51%	51%
Béatrix by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	96%
Blanche de Castille by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831113154	100%	96%
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894409044	50%	50%
LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840937056	50%	50%
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%
Dimezell by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951996552	100%	96%
Epona by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	848950465	50%	100%
SCCV GEORGES SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535333	50%	50%
Héol by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	96%
Hermine by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922213855	50%	50%
REALITES CARE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798174215	48%	48%
HUCILE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	532969615	100%	100%
Kalone by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803525	100%	96%
L'AUBRIERE by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756215	53%	100%
La Grand Voile by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756363	52%	52%
Les Damiers by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922175815	100%	96%
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
MINIDO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978772036	23%	23%
Odyssee by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851673988	100%	96%
Olympe by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803517	100%	96%
Le Plumier by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952011450	100%	96%
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903550937	50%	50%
MANGIN	40 RUE LA DESIREE 17000 LA ROCHELLE	803729433	33%	33%
LIVE & CO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908335714	100%	100%
Le Saphir by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952012292	66%	79%
SCI STADE SAINT OUEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921621629	55%	55%
Steredenn by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	814879904	100%	96%
CAP ETUDES	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	489193292	95%	100%
Investissements & Services Immobiliers	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	452465552	100%	100%
WOOP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921242483	25%	25%

Investissements

Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	(17 908)	(9 765)
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	145	1 347
Acquisition d'actifs financiers	(19 358)	(4 123)
Cessions d'actifs financiers	5 593	3 216
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	2 019	-
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	1 418	(131)
Incidence variation de périmètre sans changement de méthode de consolidation	-	-
Dividendes reçus	-	173
Intérêts reçus	3 232	2 669
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	(24 859)	(6 614)

Financement

Augmentation de capital de la société mère	-	33 831
Emprunt TSSDI	(2 050)	-
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	44 613	-
Dividendes versés aux minoritaires	(7 158)	(3 201)
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	113 897	77 738
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	(114 028)	(61 017)
Variation des ouvertures de crédit	34 625	12 252
Variation des dettes financières courantes	899	9
Dividendes versés	-	(6 321)
Intérêts versés	(30 015)	(11 151)

Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	40 782	42 140
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	(32 043)	(22 325)
Tresorerie d'ouverture	76 483	94 174
Variation nette de la trésorerie	(32 072)	(22 454)
Effets de change et divers	(30)	(129)
Tresorerie de clôture	44 183	71 720
Trésorerie et équivalents trésorerie	47 052	74 611
Trésorerie passive	2 869	2 891
Trésorerie de clôture	44 183	71 720

Note 31/12/2022 : les données 2022 sont modifiées par rapport aux données publiées afin d'inclure la présentation des activités retraitées selon la norme IFRS5.

Variations de capitaux propres

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

Notes annexes aux états financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée	1	6.5	Impôts sur le résultat	32
Compte de résultat	3	6.6	Résultat net part du Groupe par action	33
Etat du résultat global	4	Note 7	Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	34
Tableau des flux de trésorerie	5	7.1	Actifs financiers	34
Variations de capitaux propres	7	7.2	Passifs financiers	34
Notes annexes aux états financiers consolidés	8	7.3	Gestion des risques financiers	35
Note 1 Informations générales	9	7.4	Covenants financiers	36
Note 2 Evénements significatifs	9	Note 8	Engagements sociaux et effectifs consolidés	36
Note 3 Présentation des états financiers	11	8.1	Indemnités de fin de carrière	36
3.1 Estimations et jugements comptables significatifs	11	8.2	Effectifs consolidés	36
3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS	11	Note 9	Engagements hors bilan	37
3.3 Modalités de consolidation	12	Note 10	Transactions avec les parties liées	38
3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill	13	10.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	38
3.5 Test de dépréciation	14	10.2	Autres parties liées	38
3.6 Information sectorielle	14	Note 11	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	38
Note 4 Périmètre de consolidation	16	Note 12	Litiges, actifs et passifs éventuels	38
4.1 Variation de périmètre	16	Note 13	Evénements postérieurs à la période de reporting	38
4.2 IFRS 5 – Discontinued operations	16	Note 14	Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	39
Note 5 Informations sur le bilan	18	14.1	Sociétés consolidées en intégration globale	39
5.1 Principes comptables	18	14.2	Sociétés consolidées en mise en équivalence	46
5.2 Goodwill	21			
5.3 Autres immobilisations incorporelles	22			
5.4 Immobilisations corporelles	23			
5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués	23			
5.6 Immeubles de placement	24			
5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	25			
5.8 Autres actifs financiers non courants	25			
5.9 Impôts différés actifs et passifs	26			
5.10 Stocks et travaux en cours	26			
5.11 Créances d'exploitation	26			
5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	27			
5.13 Capitaux propres	27			
5.14 Provisions non courantes et courantes	28			
5.15 Dettes financières non courantes et courantes	28			
5.16 Autres passifs non courants	29			
5.17 Dettes d'exploitation	29			
Note 6 Informations sur le compte de résultat	30			
6.1 Principes comptables	30			
6.2 Chiffre d'affaires	31			
6.3 Charges de personnel	31			
6.4 Autres charges et produits opérationnels	32			

Note 1 Informations générales

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

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 mars 2024 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 28 mai 2024.

Note 2 Evénements significatifs

Activité de maîtrise d'ouvrage

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

Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 391,7 M€ en 2023, contre 360,2 M€ l'année précédente.

Financement

Le 29 septembre 2023, la société REALITES a finalisé une augmentation de capital par incorporation de réserves, avec émission et attribution gratuite d'actions nouvelles de la Société. Les 435.454 nouvelles actions ont été attribuées à raison d'une action nouvelle pour 10 actions anciennes détenues. A l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 31.278.654,29€, divisé en 4.789.993 actions d'une valeur nominale de 6,53€ chacune.

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

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

Stratégie et périmètre de consolidation du segment opérationnel « USAGE »

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

En date du 27 décembre 2023, REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a procédé à un prêt de 8.449 actions de la société REALITES CARE (représentant 51% du capital social de la société) à la société FIR 15. Compte tenu des dispositions de gouvernance de la société, cette opération de prêt de titre implique la perte de contrôle exclusif de RMUP sur REALITES CARE. Le résultat de cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 22,9 M€.

En date du 29 décembre 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a cédé à la société PM DEVELOPPEMENT 1.181 actions (soit 0,68% du capital social) qu'elle détenait au capital de la société REALITES HOSPITALITY, laquelle a également changé de dénomination sociale de telle manière que la dénomination sociale actuelle de la société est à ce jour LWS HOSPITALITY. Compte tenu des dispositions de gouvernance contractualisées à l'occasion de cette cession, cette opération implique la perte de contrôle exclusif de RMUP sur REALITES HOSPITALITY. Le résultat de cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 2,2 M€.

En date du 13 novembre 2023, la société Cap Etudes a cédé 8 207 actions à TUDIGO. Compte tenu des dispositions de gouvernance de la société, cette opération implique la perte de contrôle exclusif. Le résultat cession comptabilisé au titre de l'opération est un produit de 11,6 M€.

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs : En date du 5 janvier 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a acquis les 1.220 titres de la société REALITES ENTERTAINMENT à SPORTS CONSULTTEAM de telle manière que REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS devienne associée unique de la Société.

En date du 31 juillet 2023, la société REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS a acquis 120 titres de la société VINDEMIAS FINANCES à la société CONFLUENCE de telle sorte qu'elle en devienne associée unique.

Activité sociale

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

Note 3 Présentation des états financiers

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

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

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

3.1 Estimations et jugements comptables significatifs

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

- 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).

3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS

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

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

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

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

<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	Préciser comment évaluer ultérieurement la dette de location résultant de transactions de cession-bail, constituée de paiements de loyers variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux.	01/01/2024

3.3 Modalités de consolidation

3.3.1 Filiales

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

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

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

3.3.2 Participations dans les co-entreprises

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

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

3.3.3 Perte de contrôle

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

3.3.4 Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle

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

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

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

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

3.3.5 Activités dans le champ d'application d'IFRS 5 :

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

dans son état actuel et si un plan de vente a été initié par le management avec un degré d'avancement suffisant.

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

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

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

3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Test de dépréciation

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

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

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

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

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

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

3.6 Information sectorielle

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

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

- Holding
- 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
- REALITES 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). Le Groupe a opéré un changement stratégique sur le volet de la gestion de ses participations. Les synergies entre la maîtrise d'usage et la maîtrise d'ouvrage resteront essentielles et sources de croissance et de performance, mais le Groupe n'interviendra plus qu'en actionnaire non contrôlant, en ouvrant le capital de ses filiales à des managers et/ou des partenaires investisseurs tiers. L'objectif étant que ces filiales puissent gagner en autonomie tant dans leur mode de financement que dans leur stratégie de développement.

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

- Sur une ligne distincte du compte de résultat (pour les exercices 2023 et 2022) pour l'ensemble du segment opérationnel « USAGE »;

- Sur une lignée séparée à l'actif et au passif du bilan pour les activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMIA et UP2PLAY pour lesquelles le contrôle n'a pas encore été cédé au 31 décembre 2023.
- Foncière (FOR)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

3.6.1 Compte de résultat sectoriel

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

3.6.2 Bilan sectoriel

	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Inter-palliers	TOTAL
Actifs non courants	183 285	26 277	18 494	8 776	-	54 986	6 094	(105 349)	192 563
Actifs courants	207 683	702 747	72 560	16 296	-	17 706	7 247	(190 833)	833 406
Actifs IFRS 5	4 381	-	-	-	4 340	-	-	-	8 721
TOTAL ACTIF	395 348	729 023	91 055	25 071	4 340	72 693	13 341	(296 182)	1 034 690

	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Inter-palliers	TOTAL
Capitaux Propres	114 505	155 932	529	4 899	2 676	(3 894)	(9 100)	(84 782)	180 765
Passifs non courants	128 513	33 504	22 392	5 579	-	21 535	106	(10 584)	201 046
Passifs courants	152 330	539 588	68 133	14 593	-	55 051	22 335	(200 816)	651 214
Passifs IFRS 5	-	-	-	-	1 664	-	-	-	1 664
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	395 348	729 023	91 055	25 071	4 340	72 693	13 341	(296 182)	1 034 690

Note 4 Périmètre de consolidation

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Industrie	Autres activités	Total au 31-12-2023
Intégration globale	318	5	4	29	356
Mise en équivalence	11	30	1	2	44
Total périmètre de consolidation	329	35	5	31	400

4.1 Variation de périmètre

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

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

4.2 IFRS 5 - Discontinued operations

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

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

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

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

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

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

- MU : 7 877 M€
- Holding : 29 257 M€

Les données 2022 publiées ont été retraitées des impacts IFRS5

Note 5 Informations sur le bilan

5.1 Principes comptables

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles.

La valeur comptable des immeubles de placement est considérée comme étant proche de leur juste valeur à la date de clôture

Stocks

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances d'exploitation

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

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat ;
- Actifs évalués à leur juste valeur par autres éléments du résultat global ;

- Actifs évalués au coût amorti.

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

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

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

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

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

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

Provisions

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

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une 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 2022	15 116	341	14 775
LWS HOSPITALITY	-2 710	0	-2 710
HEURUS	-9 255	0	-9 255
VARGO	1 200	0	1 200
Autres mouvements	-463	341	-122
Valeur au 31 décembre 2023	3 888	341	3 547

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

	31/12/2023			31/12/2022		
<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	-	199	199	-	199
SAS HEURUS	-	-	-	9 255	-	9 255
SAS LONGVIA	-	-	-	246	-	246
FOR (BR1)	341	341	-	341	341	-
SCCV SAND	140	-	140	140	-	140
LUGO	-	-	-	-	-	-
HUCILE	-	-	-	203	-	203
LWS HOSPITALITY	-	-	-	2 710	-	2 710
MEDCORNER CITY	-	-	-	16	-	16
RBT INDUSTRIE	2 008	-	2 008	2 008	-	2 008
VARGO	1 200	-	1 200	-	-	-
Total	3 888	341	3 547	15 116	341	14 775

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

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

- Un goodwill correspondant à la différence entre le prix d'acquisition payé au titre de la prise de contrôle, évalué à sa juste valeur à la date d'acquisition et le montant des actifs acquis et passifs assumés au titre du regroupement. Dans le cas où cette différence est négative, il a été constaté un profit en « autres produits opérationnels »,
- Les actifs acquis et passifs assumés des entités acquises évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition,
- Un résultat de cession sur les titres détenus antérieurement à la prise de contrôle. Ce résultat correspond à la différence entre la juste valeur des titres à la date de prise de contrôle et la valeur nette comptable correspondante. Le résultat de cession figure au compte de résultat dans les « autres produits opérationnels ».

Les goodwill correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises. Les goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-

flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes.

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

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

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

5.3 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/23
Valeurs brutes						
Logiciels	4 850	(354)	168	291	(13)	4 942
Droit au bail	1 985	(1 985)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	3 607	360	573	5 596	(188)	9 949
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(289)	1 115	(117)	1 151
Total brut	10 884	(1 979)	453	7 002	(317)	16 042
Amortissements et pertes de valeur						
Logiciels	2 514	(346)	-	786	(7)	2 947
Droit au bail	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	790	(254)	-	995	(109)	1 422
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-	-
Total amortissements	3 303	(600)	-	1 781	(116)	4 368
Valeurs nettes						
Logiciels	2 336	(8)	168	(495)	(6)	1 995
Droit au bail	1 985	(1 985)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2 816	615	573	4 601	(78)	8 527
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(289)	1 115	(117)	1 151
Total net	7 579	(1 378)	453	5 220	(201)	11 673

5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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

5.5 Droits d'utilisation sur actifs loués

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Immeubles de placement

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

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

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

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

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

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

5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

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

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au 31/12/2023	31/12/22	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/23
HEURUS	96,10%	0	0	0	22 281	22 281
AUSTRAL	100,00%	0	0	0	14 663	14 663
SCI BAUER DISTRICT	51,00%	10 221	0	0	-141	10 080
ANFA 19	50,00%	399	59	0	-106	352
ANFA REALISATION	50,00%	285	0	0	-285	0
CAP ETUDE	100,00%	0	0	0	728	728
SCI STADE ST OUEN	55,00%	10 585	6	0	128	10 719
REALITES AFRIQUE	100,00%	0	0	0	-30	-30
SARL UP2PLAY LES SABLES	100,00%	-764	0	0	764	0
SARL UP2PLAY PORNICHE	100,00%	-4	0	0	4	0
SARL UP2PLAY TARBES	100,00%	-112	0	0	112	0
SAS EPONA BY HEURUS	50,10%	1 506	440	0	-1 946	0
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	53,00%	1 691	753	0	-2 444	0
SAS VINDEMIA FINANCES	100,00%	804	0	0	-804	0
AUTRES		2 119	-230	124	-1 234	779
Total		26 730	1 028	124	31 690	59 572

5.8 Autres actifs financiers non courants

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

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

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

5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

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

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>	Brut	31/12/23 Dépréciation	Net	Brut	31/12/22 Dépréciation	Net
Total stocks et travaux en-cours	404 172	-	404 172	331 929	76	331 853
Total net	404 172	-	404 172	331 929	76	331 853

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

5.11 Créances d'exploitation

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

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

5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

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

5.13 Capitaux propres

Capital

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

Distributions

Conformément au PV d'AG du 29 juin 2023, aucun dividende n'a été versé.

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Autocontrôle

Au 31 décembre 2023, REALITES détient 62 322 actions propres pour un montant de 281 880,51euros.

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

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

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

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

5.14 Provisions non courantes et courantes

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

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

Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

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

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

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

5.15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

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

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

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

régler le coût travaux des opérations, ces crédits sont remboursés par le paiement des appels de fonds des clients.

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

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

5.16 Autres passifs non courants

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

5.17 Dettes d'exploitation

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

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

Note 6 Informations sur le compte de résultat

6.1 Principes comptables

Reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

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

Spécificités de la maîtrise d'ouvrage

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

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

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

Achats consommés et charges externes

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

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

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

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

Impôt sur le résultat

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

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

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

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

6.2 Chiffre d'affaires

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

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

L'activité du Groupe est présentée en détail dans le rapport de gestion, en partie 2 du Rapport Annuel Intégré.

6.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

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

6.4 Autres charges et produits opérationnels

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

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

6.5 Impôts sur le résultat

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Impôts courants	(489)	760
Impôts différés	803	2 499
IFRS 5 - Impact impôt	(1 414)	0
Total	(1 100)	3 259

Impôts différés

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

Taux d'impôt effectif

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

En milliers d'euros

31/12/2023

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

6.6 Résultat net part du Groupe par action

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

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

7.1 Actifs financiers

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

	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 - 31/12/23							
Autres actifs financiers non courants	5.8	0	18 342	0	18 342		X
Créances clients	5.11	0	219 799	0	219 799		X
Autres créances d'exploitation courantes	5.11	0	161 669	0	161 669		X
Autres actifs financiers courants	5.11	0	713	0	713		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	0	47 052	0	47 052	X	
Total		0	447 576	0	447 576		

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

7.2 Passifs financiers

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

	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 - 31/12/23						
Emprunts obligataires non courants	5.15	78 494	0	78 494		X
Autres emprunts non courants	5.15	80 286	0	80 286		X
Autres passifs financiers non courants	5.16	1 694	0	1 694	X	
Dettes financières courantes	5.15	180 222	0	180 222		X
Dettes fournisseurs	5.17	215 313	0	215 313		X
Autres dettes d'exploitation courantes	5.17	238 830	0	238 830		X
Trésorerie passive	5.15	2 869	0	2 869	X	
Total		797 709	0	797 709		

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>	31/12/23		31/12/22	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	555	0	0	1 082
Total instruments dérivés de taux	555	0	0	1 082

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

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

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

Gestion du risque de liquidité

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

Gestion du risque de crédit

Gestion du risque client

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

Gestion du risque de contrepartie

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

Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2023

En milliers d'euros - 31/12/23	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	219 054	226	218 828	218 828	0	0	0
Autres éléments	180 226	0	180 226	180 226	0	0	0
Total prêts et créances	399 280	226	399 054	399 054	0	0	0

7.4 Covenants financiers

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

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

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

Note 8 Engagements sociaux et effectifs consolidés

8.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 5.14.

8.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés fin d'année se répartissent ainsi :

	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Employés	232	504	246	136	60	51
Cadres	445	505	363	310	181	142
Sous-total salariés	677	1 009	609	447	241	193
Intérim	2	2	1	1	1	1
Total	679	1 011	610	448	242	194

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

Note 9 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

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

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

Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

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

Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement de cautions, d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les sociétés commerciales et les 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 REALITES en 2023.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Rémunération fixe	3 139	2 872
Rémunération variable	1 089	1 004
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	1 750	1 589
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	5 978	5 465

10.2 Autres parties liées

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

Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

Note 12 Litiges, actifs et passifs éventuels

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

Note 13 Événements postérieurs à la période de reporting

Néant.

Note 14 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

14.1 Sociétés consolidées en intégration globale

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	451251623	Société mère	Société mère
SNC IVRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917633679	100%	100%
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436837	100%	100%
SCCV SEIFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922436969	100%	100%
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922283825	72%	72%
SAS BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	918616749	100%	100%
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287730	50%	50%
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914870506	80%	80%
SCCV ZAC DES DOCKS R4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919733097	100%	100%
SCCV ZAC DES DOCKS R10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919732966	100%	100%
SCCV ZAC DES DOCKS RUE PIERRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952166106	100%	100%
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921457230	100%	100%
SCCV VILLEBON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181294	100%	100%
SNC AMEDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919287516	100%	100%
SCCV COTTAGES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914772249	100%	100%
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920646544	100%	100%
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459984	100%	100%
SCCV FONTENELLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949510721	100%	100%
SCCV ANGUILOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181203	100%	100%
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914678677	100%	100%
SCCV FARJON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	919625830	100%	100%
SNC PONTCHAILLOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915297626	100%	100%
SNC LA FORET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949511893	100%	100%
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	915306781	100%	100%
SNC ORANGE BASTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953409828	50%	50%
SNC GARCIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951812866	100%	100%
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917459919	100%	100%
SCCV JACQUES CŒUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917796951	100%	100%
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917460024	100%	100%
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922017199	100%	100%
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917539249	100%	100%
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920544897	100%	100%
SNC ILOT F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952487817	100%	100%
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920823010	100%	100%
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920181153	100%	100%
SCCV GARONNE EIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953705985	100%	100%

SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921246088	100%	100%
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920441797	100%	100%
SCCV AMSTERDAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977996586	100%	100%
SCCV BONNY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952336915	100%	100%
SNC GOUESNOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954037453	100%	100%
SCCV LAVOISIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950991000	100%	100%
SCCV ARCADES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953707148	100%	100%
SCCV ANGELLIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949501381	100%	100%
SCCV CHATENAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490551	100%	100%
SCCV QUAI DE LA PIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980179428	100%	100%
SCCV CURRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949508568	100%	100%
SNC BERTRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949520167	100%	100%
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922354287	100%	100%
SCCV MALBEC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949502009	100%	100%
SCCV PERIGOURD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490429	100%	100%
SCCV VAL D'AURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949515084	100%	100%
SCCV LES FLEURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949522056	100%	100%
SNC DOCTEUR ROUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953679362	100%	100%
SCCV VIEILLES CARRIERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951781178	100%	100%
SCCV BEGUINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949516751	100%	100%
SCCV DROITS DE L'HOMME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950911040	100%	100%
SCCV BEZIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981901549	100%	100%
SNC LOUISE MICHEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952037430	100%	100%
SCCV JULES GUESDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951649227	100%	100%
SCCV ROUGET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978728657	100%	100%
SNC FAE EPINAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981399207	100%	100%
SNC FAE VENDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977795954	100%	100%
SCCV JAURES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952995801	100%	100%
SCCV AUBIOCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950881409	100%	100%
SCCV JONCAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952554475	100%	100%
SNC JACQUES DE THEZAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952240927	100%	100%
SNC BERNIS RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980187405	100%	100%
SCCV GRAND JEAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954019808	100%	100%
SCCV HIPPODROME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	954023875	100%	100%
SCCV KERVASCLET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953726544	100%	100%
SNC 115 F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953421286	100%	100%
SCCV DU LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982013807	100%	100%
SCCV LES BARRALES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535564	100%	100%
SNC LE CAIRN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981960636	100%	100%
SCCV CANTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977514702	100%	100%
SNC CATELINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982094948	100%	100%
SCCV BARBUSSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977618347	100%	100%
SCCV HAIE VIGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977800440	100%	100%
SNC BERNIS B & C	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980187991	100%	100%
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953499811	100%	100%

SCCV GEORGES SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535333	100%	100%
SCCV TEXO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979956224	100%	100%
SNC BERNIS A	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980188403	100%	100%
SCCV ARGENTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982480766	100%	100%
SCCV LABORDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980626162	100%	100%
SCCV BERNIS MI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980182919	100%	100%
SCCV KIRIE TALMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977584788	80%	80%
SNC MATHA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982093825	100%	100%
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982082679	100%	100%
SNC 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908030034	75%	75%
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%
AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914109160	100%	100%
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847922275	51%	51%
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914220	100%	100%
SCCV ALMA RIVE OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833379084	51%	51%
UP2PLAY PORNICHTET	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHTET	911124477	100%	95%
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	751149477	100%	100%
SCCV ARBORESCENCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911089472	100%	100%
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753078	100%	100%
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851346221	100%	100%
SNC ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904283090	100%	100%
SNC AT 58	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823366661	100%	100%
SNC AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833368814	100%	100%
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838469351	51%	51%
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850136631	100%	100%
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900524661	100%	100%
BAUER STADIUM VENUES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982880981	100%	100%
BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897642435	100%	100%
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	830585402	100%	100%
SCCV BEAUVAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950880419	100%	100%
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452825	100%	100%
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913679304	100%	100%
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905404331	100%	100%
SNC BERNIS E F & SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	980186738	100%	100%
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470482	51%	51%
BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	482758646	100%	100%
BIRD 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	981826332	100%	100%
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909676124	100%	100%
SNC BOBIGNY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829961309	100%	100%
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425536	100%	100%
SNC BONDY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825363229	100%	100%
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486022	100%	100%
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827649	100%	100%

BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	492752183	100%	100%
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878465764	100%	100%
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900572082	100%	100%
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438452	100%	100%
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827797	100%	100%
SNC CAZAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982564510	51%	51%
SCCV CHANTEPIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329019	100%	100%
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806090	100%	100%
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505114	100%	100%
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	789926078	100%	100%
SCCV CŒUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828185223	51%	51%
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	537828386	100%	100%
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812824084	100%	100%
SAS COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878380161	100%	100%
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834149254	51%	51%
SCCV COTINIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904895810	100%	100%
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812431435	100%	100%
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851416594	100%	100%
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806140	100%	100%
SNC DIDELON 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882678543	100%	100%
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%
MAYERS INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	754014777	100%	100%
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634037	100%	100%
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	905405163	100%	100%
SNC DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%
SNC EQUEURDEVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840877948	100%	100%
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%
SNC EUGENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902923630	100%	100%
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%
FONCIERE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	893728733	100%	100%
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%
FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%
FIR 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952914802	70%	70%
FIR 11	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952948453	100%	100%
FIR 12	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952919009	100%	100%
FIR 13	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952943025	100%	100%
FIR 14	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952918944	100%	100%

FIR 16	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982534422	100%	100%
FIR 17	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982891335	100%	100%
FIR 18	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982891608	100%	100%
FIR 19	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982899213	100%	100%
FIR 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%
FIR 20	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982896805	100%	100%
FIR 21	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982901282	100%	100%
FIR 22	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982895310	100%	100%
FIR 23	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982906539	100%	100%
FIR 24	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982901415	100%	100%
FIR 25	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982895328	100%	100%
FIR 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922530597	70%	70%
FIR 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922504436	100%	100%
FIR 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952370989	51%	51%
SNC FIR 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952954360	100%	100%
SNC FIR 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952954360	100%	100%
FIR 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952913523	100%	100%
FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894592880	100%	100%
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
REALITES INTERNATIONAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%
FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894820877	100%	100%
FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%
FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%
FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901284638	100%	100%
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911691244	100%	100%
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912634094	100%	100%
SNC FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%
SNC LA PINEDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	499940419	100%	100%
SCCV GRAVELLOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%
GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907705065	100%	100%
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903148294	100%	100%
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%
SCCV ILOT G - ETUDES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%

INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%
ISIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982580144	100%	100%
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901599845	100%	100%
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912892429	100%	100%
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827656	100%	100%
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898438890	100%	100%
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	843610692	100%	100%
SCCV LA PIERRE LEVEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900004300	100%	100%
SCCV LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%
SCCV DUPRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824527964	51%	51%
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	879425544	100%	100%
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907610323	100%	100%
SCCV LE HAVRE - LECESNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828733147	51%	51%
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	898426606	100%	100%
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894657865	100%	100%
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%
SCCV LOS HEROS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908605645	70%	70%
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851462127	51%	51%
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	842242414	100%	100%
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370588	100%	100%
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%
M&Co 125	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917936643	100%	100%
SCCV MELVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912976248	100%	100%
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901216416	100%	100%
SNC MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	534911078	100%	100%
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912633922	100%	100%
SNC MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	841370935	100%	100%
LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892607540	66%	66%
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900051814	100%	100%
LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914544051	67%	67%
LES NEPTUNES HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908586431	100%	100%
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833975204	100%	100%
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851100966	100%	100%
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	822330601	100%	100%
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901217356	100%	100%
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907745491	100%	100%
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	901333104	100%	100%

SCCV PARMENTIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909302101	100%	100%
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798407581	100%	100%
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329068	100%	100%
SAS PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909777203	100%	100%
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833518905	51%	51%
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913374559	100%	100%
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%
SCCV PRUNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812826154	100%	100%
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851591420	51%	51%
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878428895	100%	100%
REALITES IMPACTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899914212	100%	100%
REALITES BOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910043298	100%	100%
MAYERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	897497921	100%	100%
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%
REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	498108976	100%	100%
REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832973796	100%	100%
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	878825041	100%	100%
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	480772326	100%	100%
UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterrand 85340 LES SABLES D'OLONNE	842024705	100%	95%
MAYERS INDUSTRIE	LA JANAIS 35131 CHARTRES-DE-BRETAGNE	848477170	50%	50%
REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	501745640	100%	100%
SNC RENE-BOLTZ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912442928	100%	100%
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397296	100%	100%
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909778078	100%	100%
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851914564	51%	51%
SNC ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912397338	100%	100%
SNC ROOSEVELT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904189669	100%	100%
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852505023	100%	100%
SCCV CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849486246	100%	100%
SCI REALITES RENNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907984405	100%	100%
REALITES SAILING TEAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	913223277	10%	100%
REALITES SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908524747	100%	100%
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849817572	100%	100%
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	853990224	100%	100%
SNC SAINT-GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	753683754	100%	100%
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833970601	51%	51%
SNC SAINT-MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	909516767	100%	100%
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798312682	100%	100%
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	817998552	100%	100%
SNC PARIS STE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821919917	100%	100%

REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	/	100%	100%
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%
SCCV SON-TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911450039	100%	100%
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849868831	100%	100%
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	834867228	100%	100%
SNC STADE'AU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900517871	100%	100%
SWAX FORMATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977640390	100%	100%
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902897677	100%	100%
UP2PLAY TARBES	Route de Pau Centre Commercial le Méridien Rez de Chaussée 65420 IBOS	905296828	100%	95%
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907565345	100%	100%
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974623	100%	100%
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912975018	100%	100%
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	912974870	100%	100%
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849394572	100%	100%
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%
REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1,nº 77, Sala 5, Palacete Lisboa Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António	/	100%	100%
UP2PLAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900702663	95%	95%
MAYERS ENVIRONNEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911329142	100%	100%
VARGO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	804394120	100%	100%
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849769559	100%	100%
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	828109348	100%	100%
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899695688	100%	100%
SNC VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	899941363	100%	100%
SNC VILLE BIAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910851872	100%	100%
SNC LES VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847750106	100%	100%
VINDEMIA FINANCES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	522956440	100%	85%
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	821009750	100%	100%
VISTA SANTE HOLDING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	982666448	100%	100%
VISTA SANTE ST BRIEUC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953685443	100%	96%
SCCV WOODI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452734	100%	100%

14.2 Sociétés consolidées en mise en équivalence

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt
SCCV HARPIGNIES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	977752914	50%	50%
Aliénor by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	96%

ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
LWS Hospitality	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908335714	99%	100%
Avel by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847799632	100%	100%
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921692216	51%	51%
Béatrix by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	96%
Blanche de Castille by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831113154	100%	96%
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894409044	50%	50%
LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840937056	50%	50%
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%
Dimezell by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951996552	100%	96%
Epona by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	848950465	50%	100%
SCCV GEORGES SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979535333	50%	50%
Héol by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	96%
Hermine by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922213855	50%	50%
REALITES CARE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	798174215	48%	48%
HUCILE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	532969615	100%	100%
Kalone by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803525	100%	96%
L'AUBRIERE by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756215	53%	100%
La Grand Voile by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917756363	52%	52%
Les Damiers by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	922175815	100%	96%
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%
MINIDO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978772036	23%	23%
Odyssee by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851673988	100%	96%
Olympe by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	847803517	100%	96%
Le Plumier by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952011450	100%	96%
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	903550937	50%	50%
MANGIN	40 RUE LA DESIREE 17000 LA ROCHELLE	803729433	33%	33%
LIVE & CO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	908335714	100%	100%
Le Saphir by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952012292	66%	79%
SCI STADE SAINT OUEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921621629	55%	55%
Steredenn by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	814879904	100%	96%
CAP ETUDES	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	489193292	95%	100%
Investissements & Services Immobiliers	RUE JEAN BERTIN 26000 VALENCE	452465552	100%	100%
WOOP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	921242483	25%	25%

REALITES

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2023

SOMMAIRE
DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
- - -

Etat de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat	3
Etat du résultat global	4
Tableau des flux de trésorerie	5
Variations de capitaux propres	7
Notes annexes aux états financiers consolidés	8

Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

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

Etat de la situation financière passif

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

Compte de résultat

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

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

Etat du résultat global

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

Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	2 054	12 510
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	(317)	(134)
Résultat des activités abandonnées	(37 134)	(4 763)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	12 891	18 813
Plus ou moins-values de cessions	-	(5 025)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	(1 100)	3 259
Charges financières	23 899	13 057
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-	184
Capacité d'autofinancement	294	37 901
Variation des stocks	(73 135)	(65 918)
Variation des créances clients	(15 078)	(111 033)
Variation nette des CC	16 839	2 449
Variation des autres créances	(81 618)	(7 208)
Variation des dettes fournisseurs	57 713	36 887
Variation des produits constatés d'avance	(4 940)	(1 253)
Variation des autres dettes	52 045	50 890
Impôts versés	(86)	(568)
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	(47 966)	(57 851)