



KPMG SA
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex



Emargence Audit
141, avenue de Wagram
75017 Paris

REALITES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

REALITES

1 impasse Claude Nougaro 44800 SAINT HERBLAIN



KPMG SA
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex



Emurgence Audit
141, avenue de Wagram
75017 Paris

REALITES

1 impasse Claude Nougaro 44800 SAINT HERBLAIN

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société REALITES,

Impossibilité de certifier

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REALITES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

Comme indiqué dans le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice » de l'annexe, la société est en cours de négociation avec les établissements de crédit aux fins de restructurer son endettement et de manière générale avec ses créanciers. De plus, comme indiqué dans le paragraphe « Evènements postérieurs à la clôture » de l'annexe, le groupe Réalités a fait l'objet de plusieurs vagues de procédures collectives, la société a été placée en redressement judiciaire le 5 février 2025 et des plans d'actions sont en cours d'élaboration au niveau de la société et de ses filiales. Aucun élément définitif d'appréciation ne permet à ce jour de prévoir l'issue de ces procédures. Il résulte de cette situation une incertitude significative susceptible de mettre en cause la continuité d'exploitation. Le dénouement défavorable de ces démarches, pourrait remettre profondément en cause l'image que les comptes donnent des résultats, de la situation financière ou du patrimoine de la société à la fin de l'exercice.

Par ailleurs, nous n'avons pas pu recueillir des éléments probants suffisants et appropriés justifiant la réalité, l'exhaustivité et la valeur de certains soldes, transactions ou opérations réalisées par la société avec des entités du groupe, elles-mêmes en cours de procédure collective dont nous ne pouvons pas connaître l'issue.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

Enfin, compte tenu de leur date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences pour attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Enfin, compte tenu de leur date tardive de mise à disposition, nous ne pouvons attester ni de l'exactitude ni de la sincérité des informations sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 29/09/2025
KPMG SA



François PLAT
Associé

Paris, le 29/09/2025
EMARGENCE Audit



Julien TOKARZ (Sep 29, 2025 18:21:07 GMT+2)

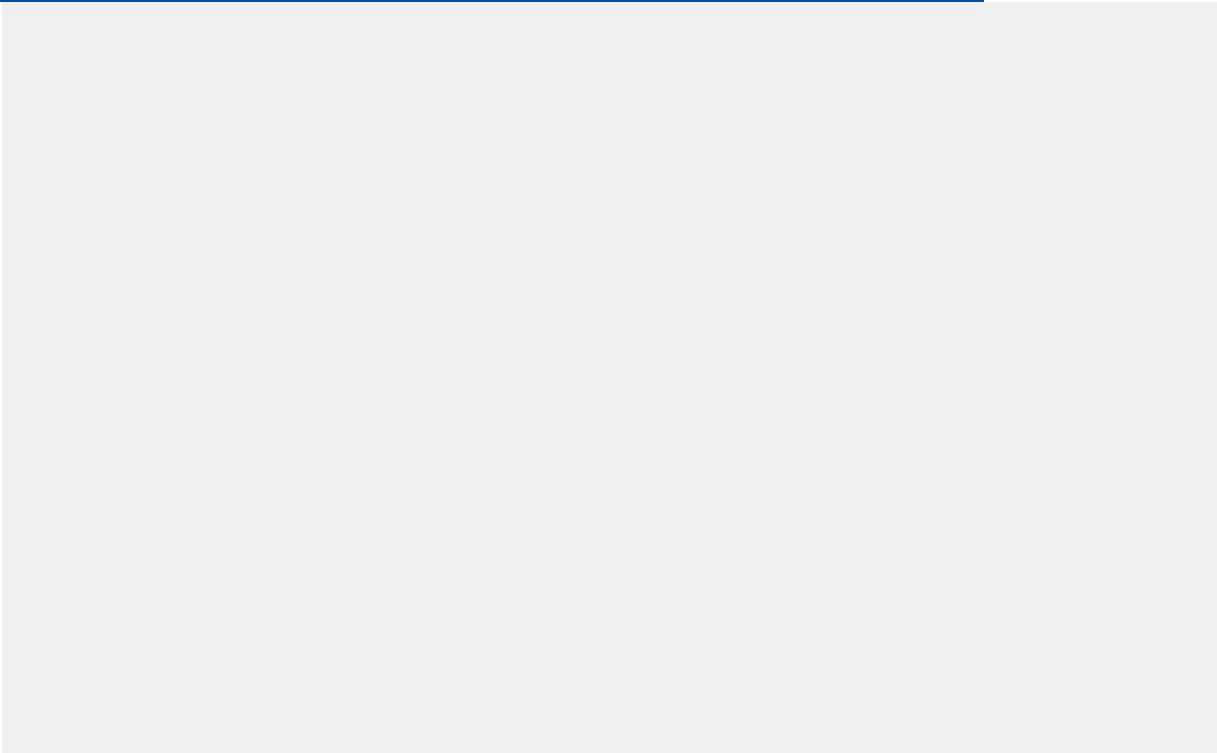
Julien TOKARZ
Associé

REALITES

1 impasse Claude Nougaro

44800 SAINT HERBLAIN

Comptes au 31/12/2024



Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement	268 220	123 076	145 144	198 788
Concessions, brevets et droits similaires	4 739 092	2 917 710	1 821 382	1 572 971
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	264 600	2 500	262 100	1 152 917
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	2 287 702	537 652	1 750 051	2 667 801
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	10 289 357	6 899 394	3 389 963	5 235 805
Immobilisations en cours				64 802
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	61 942 042	30 272 549	31 669 493	58 426 080
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	6 385		6 385	1 399
Prêts	139 121		139 121	104 375
Autres immobilisations financières	2 562 486		2 562 486	2 476 336
ACTIF IMMOBILISE	82 499 005	40 752 880	41 746 125	71 901 274
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 646		2 646	2 174
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	35 721 830	8 603 666	27 118 165	39 321 114
Autres créances	188 575 183	19 192 154	169 383 029	135 044 403
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	4 368 065		4 368 065	5 838 443
(dont actions propres :)				
Disponibilités	116 751		116 751	18 097 185
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 084 561		1 084 561	1 369 489
ACTIF CIRCULANT	229 869 036	27 795 820	202 073 216	199 672 808
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	312 368 041	68 548 700	243 819 341	271 574 082

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel (dont versé : 31 278 654)	31 278 654	31 278 654
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 739 593	44 739 593
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	2 319 169	2 319 169
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	51 340	51 340
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	23 804 394	23 804 394
Report à nouveau	-1 830 354	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-68 090 575	-1 830 354
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	32 272 221	100 362 796
Produits des émissions de titres participatifs	26 610 000	26 740 000
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	26 610 000	26 740 000
Provisions pour risques	718 905	718 905
Provisions pour charges		
PROVISIONS	718 905	718 905
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	16 331 683	11 123 594
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	58 183 103	63 734 684
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	81 120 984	1 859 789
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 542 056	13 974 904
Dettes fiscales et sociales	7 909 537	9 618 614
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 562	113 242
Autres dettes	6 107 290	43 327 554
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	184 218 216	143 752 381
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	243 819 341	271 574 082

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	15 047 030	70 000	15 117 030	39 354 388
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	15 047 030	70 000	15 117 030	39 354 388
Production stockée				
Production immobilisée				21 020
Subventions d'exploitation			52 211	198 167
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			201 783	208 640
Autres produits			2 589	41 711
PRODUITS D'EXPLOITATION			15 373 613	39 823 926
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			21 967 827	32 040 279
Impôts, taxes et versements assimilés			533 606	719 726
Salaires et traitements			7 501 183	13 060 073
Charges sociales			3 293 016	5 658 221
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 972 752	2 305 460
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			26 500 135	
Dotations aux provisions				718 905
Autres charges			117 761	136 238
CHARGES D'EXPLOITATION			61 886 280	54 638 902
RESULTAT D'EXPLOITATION			-46 512 667	-14 814 976
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			11 795 623	16 497 032
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				29
Autres intérêts et produits assimilés			346 892	169 540
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change			20	-11
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 647 567	5 593 000
PRODUITS FINANCIERS			13 790 101	22 259 590
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			30 262 549	
Intérêts et charges assimilées			7 697 943	6 108 928
Différences négatives de change			1 357	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 650 000	5 600 000
CHARGES FINANCIERES			39 611 849	11 708 928
RESULTAT FINANCIER			-25 821 748	10 550 661
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-72 334 416	-4 264 315

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-84 340
Produits exceptionnels sur opérations en capital	4 443 714	11 557 485
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 443 714	11 473 145
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	100 846	4 308
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 080 534	11 600 592
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 181 380	11 604 900
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 262 334	-131 755
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-71 389
Impôts sur les bénéfices	-1 981 506	-2 494 327
TOTAL DES PRODUITS	33 607 429	73 556 661
TOTAL DES CHARGES	101 698 004	75 387 015
BENEFICE OU PERTE	-68 090 575	-1 830 354

Annexes

PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'autorité des normes comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07, et en application des principes fondamentaux.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans un contexte de crise immobilière, le Groupe a engagé, courant juillet 2024, une procédure de conciliation auprès du tribunal de commerce de Nantes ayant pour but de restructurer son endettement.

Dans le prolongement de cette procédure de conciliation, le Groupe a annoncé, le 19 décembre 2024, poursuivre les négociations avec ses créanciers dans le cadre d'un mandat ad hoc.

En parallèle de ces mesures préventives, le Groupe a mis en place un plan de sauvegarde de l'emploi (PSE) dont l'homologation est intervenue le 14 novembre 2024. 27 salariés de la société REALITES ont été visés par la mesure.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

La société est en cours de redressement judiciaire depuis le 05/02/2025.

Des plans d'actions sont en cours d'élaboration au niveau de la société et du groupe.

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

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

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'achat y compris les frais accessoires.

Pour les sociétés non concernées par une procédure collective, une dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute sauf si la direction estime que la valeur de réalisation reste au moins égale à la valeur comptable.

En particulier, lorsque la société émettrice fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, une provision est systématiquement envisagée pour tenir compte de la probabilité de perte de valeur durable des titres détenus.

A la date d'arrêté des comptes, il a été retenu une dépréciation de 100 % pour les titres de participation détenus dans une société en redressement ou liquidation judiciaire.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES Et INCORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements de dépréciation économiquement justifiés sont calculés sur la durée de vie prévue estimée des immobilisations selon le mode linéaire.

Immobilisations corporelles et incorporelles	Amortissements pour dépréciation	Amortissements fiscalement pratiqués
Logiciel	3 à 5 ans	3 à 5 ans
Constructions	15 ans	15 ans
Install. générales agencés, aménagés	2 à 10 ans	2 à 10 ans
Matériel de transport	5 ans	5 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans	3 ans
Mobilier	2 à 10 ans	2 à 10 ans

Les immobilisations produites en interne comprennent tous les coûts directement attribuables à la production et à la mise en état de marche de l'actif concerné. Ces coûts incluent :

- ♦ le coût d'acquisition des biens utilisés pour la construction de l'actif;
- ♦ le coût des salariés qui participent à la construction et à la mise en service de l'actif;
- ♦ les autres coûts nécessaires et inévitables pour produire et mettre en état de marche l'actif en vue de son utilisation comme prévue par l'entreprise.

PROVISIONS REGLEMENTEES

Les provisions réglementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

CREANCES CLIENTS

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée sur les créances par voie de provision, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les dépréciations sont évaluées créance par créance.

À chaque clôture, elles sont réexaminées afin de déterminer leur valeur de réalisation probable. Lorsqu'une entreprise cliente fait l'objet de difficultés financières avérées (procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, impayés persistants, etc.), une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la fraction de la créance jugée irrécouvrable.

A la date d'arrêté des comptes, il a été retenu :

- 100 % de dépréciation pour les créances des clients en liquidation judiciaire,
- 70 % de dépréciation pour les créances des clients en redressement judiciaire.

AUTRES CREANCES

Les autres créances comprennent principalement les avances et acomptes versés, les créances sur l'État (crédit de TVA, impôts, subventions, etc.), et les créances diverses sur des tiers, notamment les comptes courants d'associés ou de sociétés liées.

Elles sont comptabilisées à leur valeur nominale et évaluées à la clôture selon leur probabilité de recouvrement.

A la date d'arrêté des comptes, une provision pour dépréciation est constituée pour couvrir le risque de non-recouvrement des comptes courants des sociétés en redressement ou liquidation judiciaire, selon les mêmes critères que pour les créances clients :

- 100 % si le créancier est en liquidation judiciaire,
- 70 % si le créancier est en redressement judiciaire.

DETTES ENVERS LES SOCIETES LIEES

Les dettes envers sociétés liées et les engagements financiers sont comptabilisés à leur valeur nominale.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur coût d'acquisition.

À la clôture, elles sont évaluées à la valeur d'inventaire correspondant à la valeur de marché.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de marché est durablement inférieure au coût d'acquisition.

Concernant les obligations détenues dans des sociétés filiales ou liées présentant des difficultés financières, aucune provision n'a été constituée dans la mesure où la société détentricice s'engage à soutenir sa filiale et conserve une perspective de rentabilité ou de redressement.

ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2024 s'élève à 28 505 euros. Compte tenu du caractère non significatif de ces engagements, aucune provision n'a été comptabilisée.

Les hypothèses de calcul retenues, similaires à N-1 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 : 2,5 %
- Taux de rotation du personnel : turn-over fort

Afin de tenir compte des évolutions intervenues sur 2024, un abattement de 50% a été appliqué.

Ainsi, le montant des engagements de retraite au 31/12/2024 a été calculé de la manière suivante :

nombre de salarié à fin 2024 x montant de la provision dans les comptes par salarié à fin 2023 x 50%

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	268 220		
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 916 087		1 119 939
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre	3 011 562		
Constructions sur sol d'autrui	282 350		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	5 153 743		142 797
Matériel de transport	20 633		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	6 662 558		99 817
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	64 802		153 865
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15 195 647		396 478
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	58 436 080		
Autres titres immobilisés	1 399		
Prêts et autres immobilisations financières	2 580 711		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	61 018 190		
TOTAL GENERAL	81 398 144		1 516 417

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT			268 220	
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES	1 032 334		5 003 691	
Terrains				
Constructions sur sol propre		1 006 209	2 005 353	
Constructions sur sol d'autrui			282 350	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn.,matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers		86 318	5 210 222	
Matériel de transport		19 601	1 032	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		1 684 271	5 078 104	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	218 667			
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	218 667	2 796 399	12 577 059	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		-3 505 961	61 942 042	
Autres titres immobilisés		-4 987	6 385	
Prêts et autres immobilisations financières		-120 896	2 701 608	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		-3 631 844	64 650 035	
TOTAL GENERAL	1 251 001	-835 445	82 499 005	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement	69 432	53 644		123 076
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	2 190 199	730 011		2 920 210
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 259 631	783 655		3 043 286
Terrains				
Constructions sur sol propre	428 388	69 155	176 437	321 106
Constructions sur sol d'autrui	197 722	18 823		216 545
Constructions installations générales,agenc.,aménagement.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers	2 335 348	468 567	17 721	2 786 195
Matériel de transport	19 807	356	19 601	562
Matériel de bureau et informatique, mobilier	4 245 973	632 196	765 532	4 112 637
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 227 239	1 189 097	979 291	7 437 045
TOTAL GENERAL	9 486 870	1 972 752	979 291	10 480 331

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Frais établis.							
Fonds Cial							
Autres. INC.							
INCORPOREL.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							
Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice			
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges	718 905			718 905
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	718 905			718 905
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	10 000	30 262 549		30 272 549
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients		8 603 666		8 603 666
Autres dépréciations	1 295 685	17 896 469		19 192 154
DEPRECIATIONS	1 305 685	56 762 684		58 068 369
TOTAL GENERAL	2 024 590	56 762 684		58 787 274
Dotations et reprises d'exploitation		26 500 135		
Dotations et reprises financières		30 262 549		
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	139 121		139 121
Autres immobilisations financières	2 562 486	2 562 486	
Clients douteux ou litigieux	14 153 477	14 153 477	
Autres créances clients	21 568 353	21 568 353	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	60 360	60 360	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	852 830	852 830	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 646 924	2 646 924	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	20 558	20 558	
Groupe et associés	180 599 124	180 599 124	
Débiteurs divers	4 395 386	4 395 386	
Charges constatées d'avance	1 084 561	1 084 561	
TOTAL GENERAL	228 083 182	227 944 060	139 121
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	34 746		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	16 331 683	2 170 883	14 160 800	
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	17 675	17 675		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	58 165 428	29 495 933	26 038 300	2 631 195
Emprunts et dettes financières divers	3 936 824	839 324	34 938	3 062 563
Fournisseurs et comptes rattachés	14 542 056	14 542 056		
Personnel et comptes rattachés	682 120	682 120		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 493 334	1 493 334		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	5 554 531	5 554 531		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	179 552	179 552		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 562	23 562		
Groupe et associés	77 184 160	77 184 160		
Autres dettes	6 107 290	6 107 290		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	184 218 216	138 290 421	40 234 038	5 693 757
Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 555 718			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 842 526			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
CHARGES A PAYER				
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
16880000	INTERETS COURUS	454 716,13	376 111,36	78 604,77
16883000	INTERETS COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	2 170 882,88	1 354 594,06	816 288,82
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		2 625 599,01	1 730 705,42	894 893,59
DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH				
40810000C	FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENU		8 073 155,32	-8 073 155,32
40810002	FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENU	4 274 458,30		4 274 458,30
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH		4 274 458,30	8 073 155,32	-3 798 697,02
AUTRES DETTES				
41980000C	RRR À OBTENIR ET AUTRES AVOIRS A ET		2 501 389,87	-2 501 389,87
41980002	RRR + OBTENIR ET AUTRES AVOIRS A ET	760 547,65		760 547,65
TOTAL AUTRES DETTES		760 547,65	2 501 389,87	-1 740 842,22
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
42810000	PROVISION PRIMES	290 476,35	727 000,00	-436 523,65
42820000	PROVISION CONGES PAYES	384 217,68	642 396,01	-258 178,33
42830000	PROVISION RTT	5 637,02	55 950,21	-50 313,19
43810000	PROVISION CHARGES SOCIALES SUR PRIM	129 261,98	323 517,00	-194 255,02
43820000	PROVISION CHARGES SOCIALES SUR CONG	173 069,94	279 493,55	-106 423,61
43830000	PROVISION CHARGES SOCIALES SUR RTT	2 667,80	24 922,40	-22 254,60
43860000	ORGANISMES SOCIAUX - AUTRES CHARGES	99 755,00		99 755,00
44860000	ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	83 810,72	51 816,00	31 994,72
44861000	CHARGES + PAYER -TAXE APPRENTISSAGE	41,15	4 766,21	-4 725,06
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		1 168 937,64	2 109 861,38	-940 923,74
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT				
51810000	INTERETS COURUS A PAYER		5 963,84	-5 963,84
TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT			5 963,84	-5 963,84
TOTAL CHARGES A PAYER		8 829 542,60	14 421 075,83	-5 591 533,23

Charges et produits constatés
d'avance

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
48600000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 084 560,97	1 369 489,34	-284 928,37
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		1 084 560,97	1 369 489,34	-284 928,37

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR				
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
41810000D	FACTURES À ETABLIR		17 727 807,74	-17 727 807,74
41810001	FACTURES + ETABLIR	9 386 739,62		9 386 739,62
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		9 386 739,62	17 727 807,74	-8 341 068,12
AUTRES CREANCES				
40980000D	RRR À OBTENIR ET AUTRES AVOIRS NON		480,00	-480,00
40980001	RRR + OBTENIR ET AUTRES AVOIRS NON	1 278 892,79		1 278 892,79
43870000	ORGANISMES SOCIAUX - PRODUITS A REC	60 360,00		60 360,00
44870000	ETAT - PRODUITS + RECEVOIR	20 558,00	41 414,00	-20 856,00
TOTAL AUTRES CREANCES		1 359 810,79	41 894,00	1 317 916,79
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
50880000	INTERETS COURUS SUR OBLIGATIONS	248 064,66	68 443,46	179 621,20
TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		248 064,66	68 443,46	179 621,20
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		10 994 615,07	17 838 145,20	-6 843 530,13

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	4 789 993			6,53
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Dénomination	Capital	Capitaux propres	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT de l'exercice écoulé	Résultat net du dernier exercice
BIRD AM	15 000 000,00	128 993 472,46	100%	15 009 000,00	- €	-	-	-	126 704 373,07
BIRD 2	10 000,00	285 151,00	100%	10 000,00	10 000 €	9 207 053,12	-	-	295 151,00
REALITES INTERNATIONAL	200 000,00	4 220 561,00	100%	1 303 688,06	1 303 688 €	45 292 486,22	-	32 793,00	2 493 114,00
FONCIERE REALITES	2 000 000,00	1 010 517,20	100%	8 637 777,77	8 637 778 €	44 056 609,98	-	225 279,81	3 225 485,15
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	14 439 500,00	13 354 886,36	100%	15 143 548,75	- €	19 388 568,41	-	8 057 351,86	26 243 977,96
REALITES PARTICIPATION	93 360,00	25 684 074,29	100%	4 510 290,00	4 510 290 €	31 399 163,21	-	22 130,00	22 381 551,46
REALITES IMPACTS	100 000,00	10 338 846,00	100%	100 000,00	100 000 €	18 445 957,42	-	-	7 553 327,00
REALITES SPORTS	10 000,00	1 541 183,00	100%	10 000,00	- €	1 533 854,65	-	-	403 146,00
TERRITOIRE INVEST	100 000,00	NC	100%	100 000,00	- €	324 500,00	-	NC	NC
LES DUCS D'ANGERS	116 586,00	255 801,00	100%	15 000,00	15 000 €	25 000,00	-	3 195 832,00	86 124,00
BURN									
MANUFACTURING	NC	NC	100%	2 000 000,00	2 000 000 €	-	-	NC	NC
FIR 8	20 001 000,00	8 943 416,00	fiducie	15 001 000,00	15 001 000,00	-	-	-	10 153 822,00
Autres	NC	NC	NC	73 737,03	63 737,03	10 360 375,00	-	NC	NC

INFORMATIONS RELATIVES A L'INTEGRATION FISCALE

Impôt comptabilisé dans la société = 0 €

Impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire = 0 €

Impôt qui aurait été supporté en l'absence d'intégration fiscale = 0 €

Déficits reportables sur ses résultats propres = 49 373 621 €

Déficits reportables des sociétés intégrées = 125 618 543 €

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONS PROPRES DETENUES

Au cours de l'exercice 2024, la société REALITES a acquis des actions propres pour un montant total de 285 003,82 €. Des cessions ont également eu lieu pour un montant de 275 329,62 €.

A la clôture, le nombre d'actions propres détenues représente 4% du capital social.

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces actions propres détenues, y compris celles correspondant à des sociétés présentant des difficultés financières.

La direction estime que la valeur de réalisation probable reste au moins égale à la valeur comptable, compte tenu des perspectives de redressement de la société et de ses filiales et des mesures de soutien envisageables.

HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes liés à sa mission de contrôle légal des comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 278 466 €.

REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration sur l'exercice 2024 s'élèvent à 40 500 euros.

COMPTES CONSOLIDES

REALITES SA établit des comptes consolidés en normes IFRS dans laquelle elle est la société mère.

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		100 362 796
Distributions sur résultats antérieurs		
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		100 362 796
Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations	1 830 354	1 830 355
Résultat de l'exercice	68 090 575	
	SOLDE	68 090 574
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		32 272 222

Effectifs	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Effectifs Cadres	87	
Effectifs Non Cadres	12	
TOTAL	99	

Engagements financiers reçus et
donnés

ENGAGEMENTS RECUS				
Garantie	accordés par	Dette garantie	Initial	En-cours
Caution	Etat	Prêt participatif relance	18 100 000 €	18 100 000 €
GAPD	FINANCIERE REALITES	Dette Obligataire	2 549 000 €	2 549 000 €
Caution	Etat	PGE	21 500 000 €	9 479 256 €
			42 149 000 €	30 128 256 €

ENGAGEMENTS DONNES					
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial	En-cours
Caution	BIRD	Autre Dette	Financier	63 931 133 €	63 931 133 €
GAPD	BIRD	Autre Dette	Financier	14 504 627 €	14 504 627 €
Caution	BR1	Prêt	Banque	900 000 €	124 468 €
Caution	FINANCIERE REALITES	Autre Dette	Financier	17 005 000 €	17 005 000 €
Caution	FIR 4	Autre Dette	Financier	2 000 000 €	2 000 000 €
Caution	HEURUS	BEFA / Baux	Bailleur	25 221 310 €	25 221 310 €
Caution	HEURUS	Prêt	Banque	4 400 000 €	3 288 556 €
GAPD	HEURUS	Autre Dette	Financier	1 816 322 €	1 816 322 €
Caution	LES NEPTUNES	Prêt	Banque	250 000 €	125 937 €
Caution	M&CO125	Dette obligataire	Obligataire	3 848 920 €	4 721 270 €
Caution	BAUER BOX	Autres	Banque	36 130 544 €	36 130 544 €
Caution	BAUER STADIUM	Autres	Banque	9 117 194 €	9 117 194 €
Caution	HEKA	Prêt	Banque	3 600 000 €	3 600 000 €
GAPD	LES EYQUEMS	Dette obligataire	Obligataire	1 350 000 €	1 350 000 €
GAPD	MALBEC	Dette obligataire	Obligataire	2 000 000 €	2 000 000 €
GAPD	COSSERAT	Dette obligataire	Obligataire	5 300 000 €	5 300 000 €
GAPD	FOUR BANAL	Autre dette	Financier	1 559 640 €	1 559 640 €
Caution	VISTA SANTE HOLDING	Bail	Bailleur	1 004 824 €	1 004 824 €
Caution	MAYERS HOLDING	Prêt	Banque	150 000 €	4 387 €
Caution	MAYERS INDUSTRIE	Prêt	Banque	2 623 000 €	1 510 248 €
Caution	REALITES ETUDIANT	Prêt	Banque	2 500 000 €	714 286 €
Caution	REALITES PARTICIPATIONS	Prêt	Banque	900 000 €	633 570 €
Caution	SAS FONCIERE REALITES	Prêt	Banque	1 500 000 €	1 026 504 €
GAPD	SAS FONCIERE REALITES	Dette obligataire	Obligataire	9 000 000 €	3 000 000 €
Caution	SAS UP2PLAY LES SABLES	Prêt	Banque	4 500 000 €	1 994 357 €
Caution	SAS UP2PLAY PORNICHE	Prêt	Banque	1 367 000 €	1 215 400 €
Caution	SAS UP2PLAY PORNICHE	Bail	Bailleur	6 120 000 €	6 120 000 €
Caution	SAS UP2PLAY TARBES	Prêt	Banque	4 200 000 €	3 427 615 €
				226 799 514 €	212 447 192 €

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	- 205 610 768	4 789 993	42,93
Bons de souscription d'actions	-	-	-
Résultat net dilué par action	- 205 610 768	4 789 993	42,93

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

GR 1 impasse Claude Nougaro 44800 SAINT HERBLAIN		Engagements de crédit-bail		Déclaration au 31/12/2024	
Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
VALEUR D'ORIGINE					
AMORTISSEMENTS					
Cumul exercices antérieurs		1 315 284			1 315 284
Exercice en cours		114 826			114 826
TOTAL		1 430 110			1 430 110
VALEUR NETTE		-1 430 110			-1 430 110
REDEVANCES PAYEES					
Cumul exercices antérieurs		4 815 735			4 815 735
Exercice en cours		487 496			487 496
TOTAL		5 303 231			5 303 231
REDEVANCES A PAYER					
A un an au plus					
A plus d'un an et moins de 5 ans					
A plus de cinq ans					
TOTAL					
VALEUR RESIDUELLE					
Montant pris en charge ds exerc.					