

Rapport Annuel
2025
REALITES

A modern office building with a glass facade and a rooftop garden. The building has multiple floors with large windows. The rooftop garden is visible in the foreground, with people walking on it. The sky is blue with some clouds.

Personne responsable

« J'atteste que les informations contenues dans le présent rapport annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2025 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport annuel présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

Le 07 août 2026,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Yoann Choin-Joubert'.

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT,
Pour NEXUS, Gérant

Rapport de gestion GROUPE

Comptes consolidés clos au 31/12/2025

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.

ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

L'activité de promotion immobilière

L'année 2025 s'inscrit dans le contexte particulier de la procédure de redressement judiciaire de la holding du Groupe (REALITES – RCS 451 251 623) ouverte le 5 février 2025 ainsi que des procédures collectives qu'ont connues plusieurs filiales du Groupe.

Ce contexte a nécessairement pesé sur l'ensemble de l'activité opérationnelle du Groupe : la nécessité de préserver la trésorerie disponible, de rassurer les partenaires financiers, fournisseurs et collectivités, et de concentrer les moyens humains et financiers sur la sécurisation des opérations déjà engagées a conduit à un ralentissement significatif de l'activité par rapport aux exercices précédents, après plusieurs années de croissance soutenue.

Dans ce contexte, le développement foncier du Groupe a été à l'arrêt sur l'exercice 2025 : aucune nouvelle prise de position foncière significative n'a été engagée.

L'activité commerciale du Groupe a également été affectée par ce contexte, notamment en matière de réservations, les acquéreurs et investisseurs se montrant naturellement plus attentistes durant la procédure.

Au 31 décembre 2025 avec 142 lots actés (124 logements et 18 lots annexes), les ventes en diffus (hors vente blocs et locaux commerciaux) s'établissent à 27,56 M € HT.

Les réservations en diffus (hors vente blocs et locaux commerciaux) s'élèvent quant à elles à 34,40 M€ pour 168 lots réservés (153 logements et 15 lots annexes), en repli par rapports aux exercices précédents.

Les autres activités du Groupe

HEURUS

Pour le sous-groupe d'exploitation de résidences personnes âgées, l'année 2025 aura également été marquée par la procédure de redressement de plusieurs entités.

Dès le 8 janvier 2025, le tribunal de commerce de Nantes a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard des sociétés ci-après : HEURUS (la holding du sous-groupe), STEREDENN BY HEURUS, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, EPONA BY HEURUS, HERMINE BY HEURUS, DIANE BY HEURUS, DIMEZELL BY HEURUS, GUSTAVE BY HEURUS. Trois de ces sociétés verront leur procédure convertie en liquidation judiciaire début 2026 (DIANE BY HEURUS, HERMINE BY HEURUS et GUSTAVE BY HEURUS).

D'autres sociétés du sous-groupe ont également été placées en liquidation judiciaire entre janvier et juin 2025. C'est le cas de ALIENOR BY HEURUS, L'AUBRIERE BY HEURUS, BEATRIX BY HEURUS, LE SAPHIR BY HEURUS, LE PLUMIER BY HEURUS, LES DAMIERS BY HEURUS et LA GRAND VOILE.

Enfin, trois filiales du sous-groupe ont cédé leur fonds de commerce en avril 2025 dans un cadre in boni. Il s'agit des résidences AVEL BY HEURUS, KALONE BY HEURUS et HEOL BY HEURUS.

MAYERS

Les différentes filiales du pôle Ingénierie et Construction Bois avaient entamé leur restructuration dès l'été 2024 par l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société MAYERS INGENIERIE ET ENVIRONNEMENT (procédure convertie en liquidation judiciaire dès octobre 2024).

A l'automne 2024, la holding du pôle Ingénierie et Construction Bois (MAYERS) et la filiale MAYERS INDUSTRIE entraient en procédure de redressement judiciaire. Malgré les tentatives de cession de fonds de commerce opérée dans le cadre de la procédure, ces deux sociétés verront la procédure de redressement convertie en liquidation judiciaire dès le 12 novembre 2025.

MIDI ET DEMI / VINDEMIA FINANCES

Sur le pôle de la restauration d'entreprise, l'ouverture de la procédure collective de REALITES, actionnaire unique de la société, a pour conséquence de geler des garanties fournies à certains fournisseurs clefs de l'activité, impactant la trésorerie court terme de la structure et la nécessité d'engager une procédure de conciliation, laquelle a donné lieu à un accord amiable dès janvier 2026 lequel sécurise financièrement la société.

Le cœur d'activité de Vindemia Finances, la restauration d'entreprise, progresse de 11 % par rapport à 2024, pour atteindre 11 millions d'euros. Deux nouvelles ouvertures sont à noter — Doctolib à Nantes et Sunside à Paris —, avec de très beaux démarrages en cette fin d'année.

La restauration en résidences seniors recule quant à elle de 26 % par rapport à 2024. Cette activité est nettement fragilisée par la mise en redressement judiciaire des résidences Heurus susmentionnées, qui a généré des créances significatives pesant sur la trésorerie de l'entreprise.

Enfin, l'activité traiteur événementiel progresse de 7 % pour atteindre 1,25 million d'euros. Elle reste toutefois en deçà des ambitions de croissance fixées, au regard de l'investissement que représente le nouveau laboratoire inauguré en 2024.

Sur le plan de la gouvernance, la fondatrice Christine Denis a quitté ses fonctions en octobre 2025, tandis que Cécile Ibrahim, codirigeante depuis 2023, reste à la direction de Vindemia Finances.

UP 2 PLAY

Au regard du contexte économique de REALITES, actionnaire majoritaire de UP2PLAY, plusieurs projets de développement ont été arrêtés générant ainsi une réduction des effectifs sur la société holding du sous-groupe UP2PLAY.

L'exercice 2025 a également été le moment pour UP2PLAY de procéder à une restructuration et à une pérennisation de l'activité des trois centres en cours d'exploitation à TARBES, PORNICHET et aux SABLES D'OLONNE. Malheureusement le chiffre d'affaires réalisé en 2025 n'aura pas permis de couvrir les charges de fonctionnement et d'assurer le remboursement de la dette bancaire.

Sans investisseur tiers identifié pour apporter des fonds permettant l'exploitation de cette activité, une procédure de sauvegarde a été initiée à la demande de la société dès octobre 2025 sur les trois sociétés d'exploitation de Tarbes, Pornichet et des Sables d'Olonne.

COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

Au 31 décembre 2025, le Chiffre d'affaires IFRS du Groupe s'élève à 107,6 M€, contre 216,0 M€ au 31 décembre 2024, soit un repli de -50,2 %, cohérent avec le ralentissement de l'activité décrit ci-avant.

Dans un contexte marqué par la procédure collective, la marge brute ressort fortement négative à -107,9 M€ (soit -100,3 % du Chiffre d'affaires), contre -17,9 M€ (-8,3 % du Chiffre d'affaires) en 2024.

Le Résultat opérationnel courant s'établit à -159,3 M€ contre -168,9 M€ en 2024 (soit une perte en léger repli de +5,7 %).

Le Résultat opérationnel s'élève à -142 M€ contre -161,4 M€ en 2024, après prise en compte de 17,3 M€ de produits et charges opérationnels non courants.

Le Résultat financier se dégrade sensiblement, à -58,1 M€ contre -33,8 M€ en 2024, sous l'effet notamment d'« Autres produits et charges financiers » de -27,5 M€.

Le Résultat net de l'ensemble consolidé ressort à -218,8 M€ contre -224,3 M€ en 2024 (amélioration de +2,5 %). Le Résultat net part du Groupe s'établit en revanche à -217,6 M€ contre -205,8 M€ en 2024, la part des intérêts minoritaires dans la perte se réduisant fortement (-1,2 M€ contre -18,5 M€ en 2024).

Structure financière et endettement

Conséquence directe de l'ouverture de la procédure collective, l'endettement financier bancaire et obligataire bascule quasi intégralement en dettes courantes du fait de son exigibilité anticipée : l'endettement non courant recule de 61,2 M€ à 0,7 M€, tandis que l'endettement courant progresse de 266,0 M€ à 379,2 M€ (+42,6 %).

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation
<i>Endettement non courant</i>	0,7	61,2	-98,8 %
<i>Endettement courant</i>	379,2	266,0	+42,6 %
<i>Dettes sur droits d'utilisation (courant + non courant)</i>	39,2	26,0	+51,1 %
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	15,9	16,8	-5,3 %
<i>Endettement net</i>	403,3	336,4	+19,9 %
<i>Capitaux propres part du Groupe</i>	-353,8	-127,7	n.s.
<i>Total des capitaux propres</i>	-350,4	-106,6	n.s.
<i>Gearing</i>	n.s.*	n.s.*	n.s.*

* Le ratio de Gearing usuel (endettement net / capitaux propres) n'est plus significatif dès lors que les capitaux propres du Groupe sont négatifs, à la fois en 2024 et en 2025.

La situation nette du Groupe demeure très fortement négative à fin 2025 (-353,8 M€ en part du Groupe), en aggravation par rapport à 2024. Le retour à des capitaux propres positifs constitue précisément l'un des objets du processus de conversion de créances en capital engagé auprès de l'AMF et décrit plus loin dans le rapport.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Par jugement en date du 18 février 2026, le Tribunal de Commerce de Nantes a homologué le plan de redressement judiciaire de la Société REALITES ainsi que des trois autres holdings du pôle Promotion Immobilière du Groupe (REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, BIRD AM et FINANCIERE REALITES).

Le détail de la restructuration conséquence de cette homologation figure au rapport de gestion sur les comptes sociaux de l'entreprise un peu plus bas.

De son côté la société HEURUS est sortie de redressement par voie d'homologation de son plan de continuation par le tribunal de commerce de Nantes le 15 juillet 2026.

Les sociétés STEREDENN BY HEURUS, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, EPONA BY HEURUS et DIMEZELL BY HEURUS, ayant quant à elle vue leur plan de redressement arrêté par le même tribunal mi-mars 2026.

En parallèle les sociétés OLYMPE BY HEURUS et ODYSSEE BY HEURUS se sont vue contraintes de solliciter l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire afin de protéger l'exploitation de ces deux résidences d'agissements de la part d'un créancier.

ÉVOLUTION PREVISIBLE DU GROUPE

Pour mener à bien sa stratégie à moyen et long terme, le Groupe va consacrer ses efforts, ressources et moyens :

- à la mise en œuvre du plan homologué et notamment à la concrétisation du processus de conversion de créances en capital ainsi qu'au respect de l'échéancier de désendettement ;
- à la poursuite de l'activité de promotion immobilière et notamment au développement de nouveaux projets permettant d'assurer l'activité des prochaines années.

Ces axes prioritaires mobiliseront toutes les forces du Groupe au cours de l'exercice 2026.

Concernant le pôle HEURUS, il faut garder à l'esprit que le secteur des résidences services seniors constitue, à moyen et long terme, un marché porteur aux fondamentaux démographiques solides. À fin 2025, la France comptait 1 338 résidences services seniors représentant plus de 108 000 logements. Si le secteur connaît depuis 2025 un ralentissement conjoncturel des ouvertures, lié à la crise immobilière, cette phase devrait rester transitoire, l'année 2026 marquant un tournant structurel majeur : l'arrivée des premières générations du baby-boom dans la tranche d'âge des 80-85 ans. Cela doit nécessairement générer un afflux de personnes supplémentaires dans cette catégorie. Les besoins en logements adaptés sont estimés à 2,2 millions d'unités d'ici 2030, ce qui

repositionne les résidences services seniors comme une alternative incontournable entre le maintien à domicile classique et l'EHPAD.

Dans ce contexte, le marché entre dans une phase de consolidation et de rationalisation : les modèles intégrés, digitalisés et hybrides combinant habitat, services et liens communautaires sont appelés à capter l'essentiel de la valeur d'ici 2030.

C'est précisément dans ce cadre que s'inscrit la stratégie de recentrage engagée par HEURUS depuis 2024. Le groupe a fait le choix de concentrer ses ressources sur un périmètre cohérent de résidences historiques dans le Grand Ouest, dont les perspectives d'exploitation sont jugées viables et pour lesquelles des plans de redressement ont pu être arrêtés par le Tribunal de commerce de Nantes au premier trimestre 2026. Le développement des habitats intergénérationnels, qui réunissent au sein d'une même résidence des seniors autonomes et des actifs plus jeunes, bénéficie d'un soutien croissant des pouvoirs publics et répond à une demande de lien social de plus en plus exprimée. Ce positionnement différenciant, au cœur du modèle HEURUS depuis sa création, devrait constituer un avantage concurrentiel réel à mesure que cette attente de mixité générationnelle s'installe dans les comportements des seniors de la prochaine décennie.

La capacité du groupe à tirer parti de ce contexte favorable dépendra principalement de sa capacité à maintenir des taux d'occupation satisfaisants sur les résidences en activité et à fidéliser ses équipes opérationnelles, dont l'engagement est déterminant dans la qualité de service perçue par les résidents et leurs familles.

Enfin, du côté de la restauration d'entreprise, après trois années de déficit, le maître mot de 2026 pour VINDEMIA FINANCES sera l'équilibre financier. L'ensemble des décisions structurantes prises pour l'année s'inscrit dans cette logique de retour à l'équilibre.

Le développement commercial se poursuivra ainsi avec un objectif de deux nouvelles ouvertures. Celles-ci s'inscriront à la fois sur le territoire historique, à l'Ouest, mais aussi et surtout à Paris, où les opportunités portées par les AMO ouvrent des perspectives plus nombreuses.

Dans le même temps, il est prévu la fermeture des restaurants situés au sein d'écoles de type CFA. Les contraintes propres à ce type d'offre ne permettent pas de rester en phase avec le positionnement produit de Midi & Demi. Se séparer de ces restaurants, dont la rentabilité n'est pas au niveau attendu, permettra également de recentrer l'offre.

Rapport de gestion REALITES SCA

Comptes sociaux clos au 31/12/2025

ACTIVITE

Situation et évolution de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du Groupe, dans un contexte intégralement marqué par la procédure de redressement judiciaire dont elle fait l'objet depuis le jugement d'ouverture rendu par le Tribunal de Commerce de Nantes le 5 février 2025.

Pour rappel, les ressources de la Société sont constituées par les prestations de services facturées à ses filiales et par les produits financiers résultant de ses participations.

La période d'observation, initialement fixée à six mois, a été renouvelée par ordonnance du 6 août 2025 jusqu'au 6 février 2026.

Tout au long de l'exercice, la Société, assistée des administrateurs judiciaires désignés par le Tribunal (Maîtres Christophe Dolley de la SELAS AJ UP, et Maître Bertrand Manière de la SELARL Thevenot Partners), a poursuivi les négociations avec l'ensemble de ses créanciers — créanciers bancaires, obligataires, porteurs de titres participatifs, créanciers fiscaux et sociaux, fournisseurs — en vue de l'élaboration d'un projet de plan de redressement par voie de continuation.

En parallèle un nouveau plan de sauvegarde de l'emploi a été mis en place au printemps 2025 afin de supprimer une vingtaine de postes complémentaires sur la société REALITES.

Dans la continuité des restructurations engagées en 2024, plusieurs cessions d'actifs ont été régularisées au cours de l'exercice 2025, à savoir notamment :

- en janvier 2025, la filiale de participations du Groupe (REALITES PARTICIPATIONS) a cédé 100% de sa participation dans la société LWS HOSPITALITY, holding détenant les titres des sociétés BRIO, YOUQO, CAP ETUDES, HUCILES, Investissements et Services Immobiliers et LIVE & CO ;
- en mars 2025, après ordonnance favorable rendue par la Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de Nantes, REALITES PARTICIPATIONS a cédé le solde des titres qu'elle détenait au capital de la société MINIDO (exploitation de micro-crèches) ;

- les sociétés REALITES et REALITES INTERNATIONAL, ainsi que leurs filiales marocaines, ont cédé 100% des titres qu'elles détenaient au capital de la société de droit marocain SHR, laquelle détenait l'actif immobilier de l'hôtel LINCOLN à Casablanca, cette cession ayant été autorisée par ordonnance du 30 avril 2025 ;
- la filiale REALITES SAILING TEAM a cédé en février 2025 le voilier dont elle était propriétaire, pour un montant de 3.800.000 euros hors taxes.

Le projet de plan de redressement, élaboré par les administrateurs judiciaires avec le concours de la Société, a été déposé le 19 décembre 2025, en vue d'être soumis au vote des classes de parties affectées au cours du mois de janvier 2026.

Son arrêté par le Tribunal de Commerce de Nantes est intervenu après la clôture de l'exercice et est développé au paragraphe « Évènements survenus depuis la clôture de l'exercice » ci-après.

Évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent. Un rappel des éléments comptables de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires de la Société est négatif à hauteur de (5.453.851,67) euros, contre 15.117.030,12 euros pour l'exercice précédent.

Ce chiffre d'affaires négatif résulte de la revue des modalités de facturation intervenue au cours de l'exercice. En effet, des facturations rattachées à des prestations de l'exercice 2024 avaient été provisionnées en factures à établir (FAE) à la clôture dudit exercice et constatées en produits au titre de l'exercice 2024. Lors de leur facturation effective au cours de l'exercice 2025, ces prestations ont fait l'objet d'un rattachement à l'exercice auquel elle se rapportaient, entraînant mécaniquement un impact négatif sur le chiffre d'affaires de l'exercice 2025. Ce mécanisme, purement comptable, est sans incidence sur la réalité économique des prestations réalisées par la Société au profit de ses filiales. D'autre part, une révision du rythme de facturation des honoraires de gestion internes sur les projets immobiliers a été opérée de sorte que ceux-ci soient au plus juste de l'avancement des opérations (générant ainsi des avoirs), le tout dans un contexte de réduction significative du périmètre d'intervention opérationnelle de la Société liée la restructuration du Groupe.

L'effectif salarié moyen de la Société s'établit à 30,77 personnes sur l'exercice 2025, contre 99 personnes en effectif moyen au titre de l'exercice précédent.

Le montant des salaires et traitements s'élève à 3.346.695,25 euros contre 7.501.183,14 euros au titre de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 1.859.592,56 euros contre 3.293.016,16 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 179.073.621,83 euros contre 61.886.280,37 euros au titre de l'exercice précédent. Cette très forte augmentation résulte presque exclusivement des dotations aux dépréciations sur l'actif circulant, qui s'élèvent à 154.004.783,89 euros sur l'exercice (contre 26.500.134,82 euros en 2024), reflétant la dépréciation des créances détenues par la Société sur ses filiales du Groupe au regard de leur situation financière respective.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi négatif à hauteur de 178.699.769,39 euros, contre un résultat négatif de 46.512.667,48 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier s'établit à (43.253.531,84) euros contre (25.821.748,04) euros au titre de l'exercice précédent. Cette dégradation résulte principalement des dotations financières aux provisions sur titres de participation, qui s'élèvent à 33.490.161,28 euros sur l'exercice (contre 30.262.548,75 euros en 2024), conduisant à une dépréciation quasi-intégrale de la valeur nette comptable des titres immobilisés de l'activité de portefeuille, ramenée à 577,61 euros au 31 décembre 2025 contre 31.669.492,86 euros au 31 décembre 2024.

En conséquence, le résultat courant avant impôt ressort négatif à hauteur de 221.958.817,89 euros, contre un résultat courant avant impôt également négatif à hauteur de 72.334.415,52 euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel ressort quasiment à l'équilibre, à 2.076,04 euros, contre un résultat exceptionnel positif de 2.262.334,05 euros au titre de l'exercice précédent.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice. Un produit d'impôt de 973.691,74 euros est néanmoins constaté à la clôture de l'exercice (conséquence de l'intégration fiscale existante au sein du Groupe), contre un produit d'impôt de 1.981.506,00 euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par une perte de 220.983.050,11 euros, contre une perte de 68.090.575,47 euros pour l'exercice précédent.

Le total du bilan s'établit à 25.730.008,73 euros au 31 décembre 2025, contre 243.819.341,25 euros au 31 décembre 2024, cette diminution très significative résultant principalement des dépréciations décrites ci-dessus, qui affectent tant les immobilisations financières que les créances inscrites à l'actif circulant.

Les capitaux propres de la Société, avant affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, s'établissent à (188.710.829,51) euros, contre 32.272.220,60 euros au 31 décembre 2024 (après affectation). Cette dégradation résulte essentiellement des dépréciations exceptionnelles constatées sur les titres de participation et les créances détenues sur les filiales du Groupe, dans le contexte de la procédure de redressement judiciaire décrite ci-dessus.

Cette situation de capitaux propres négatifs a vocation à être résorbée dans le cadre de la mise en œuvre du plan de redressement de la Société. Ainsi qu'il sera précisé au paragraphe « Évènements survenus depuis la clôture de l'exercice », le plan arrêté par le Tribunal de Commerce de Nantes prévoit en effet :

- une réduction de capital motivée par les pertes, par voie de réduction de la valeur nominale des actions ;
- trois augmentations de capital réservées respectivement aux créanciers sécurisés, aux créanciers chirographaires et aux créanciers subordonnés ayant opté pour la conversion de leurs créances en capital, assorties d'un droit de priorité au profit des actionnaires existants ;
- la transformation de la Société en société en commandite par actions.

Ces opérations sur le capital, dont la réalisation doit intervenir au cours de l'exercice 2026, ont pour objet de reconstituer les capitaux propres de la Société par conversion d'une partie significative de son passif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société n'a souscrit aucun nouvel emprunt bancaire et a procédé à des remboursements pour un montant de 370.314,25 euros.

Au 31 décembre 2025, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 101.739.843 euros (contre 138.290.421 euros lors de l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2025, le montant des dettes financières de la Société (emprunts obligataires, emprunts bancaires et emprunts et dettes financières divers) s'élève à 160.134.382,27 euros, contre 155.635.769,63 euros au 31 décembre 2024.

Le montant total des dettes de la Société s'élève à 187.247.829,24 euros au 31 décembre 2025, contre 184.218.215,65 euros au 31 décembre 2024.

A la clôture de l'exercice, le montant des créances brutes de la Société s'élève au total à 204 856 721,00 euros (contre 228 083 182,00 euros au 31 décembre 2024), dont la majorité est exigible dans un délai d'un an au plus. Ces créances sont constituées à hauteur de 162 745 006,00 euros par des créances groupe à l'égard des filiales de la Société REALITES.

Au 31 décembre 2025, le montant des créances clients nettes de la Société s'élève à 6.201.411,95 euros, contre 27.118.164,52 euros au 31 décembre 2024, et le montant des autres créances nettes (essentiellement des créances de groupe à l'égard des filiales) s'élève à 16.699.534,86 euros contre 169.383.028,82 euros au 31 décembre 2024, cette très forte diminution résultant de la dépréciation de 161.718.060,00 euros constatée sur ces créances au cours de l'exercice.

Évènements survenus depuis la clôture de l'exercice

Le projet de plan de redressement par voie de continuation, déposé le 19 décembre 2025, a été soumis au vote des créanciers et actionnaires entre le 12 et le 19 janvier 2026. Ce projet a recueilli un très large soutien : 83,27% des créanciers cumulés ont voté en faveur du plan, sur un total de 3.949 votants, et les actionnaires ont voté à plus de 99,99% des votants en faveur du plan. La majorité des classes de parties affectées a ainsi voté favorablement au plan, seule une minorité de classes ayant voté défavorablement ou sans atteindre le seuil de majorité requis.

Ledit plan prévoit notamment l'apurement du passif antérieur au jugement d'ouverture selon des modalités différenciées par classe de créanciers, combinant le plus souvent un remboursement partiel et progressif des créances sur une durée de dix ans (jusqu'à 14%), assorti d'abandons ou, à l'option des créanciers concernés, de conversions du solde non remboursé des créances (jusqu'à 93%) en actions nouvelles ;

Par jugement du 18 février 2026, le Tribunal de Commerce de Nantes a arrêté le plan de redressement présenté par la Société et certaines de ses filiales (REALITES, BIRD AM, FINANCIERE REALITES et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE), mettant ainsi fin à la procédure de redressement judiciaire ouverte le 5 février 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.626-32 du Code de commerce, ce jugement impose les modalités du plan à l'ensemble des parties affectées et emporte application de l'ensemble des mesures qu'il prévoit. Le même jour, le gérant commandité de la Société a constaté, par procès-verbal du 18 février 2026, l'entrée en vigueur du plan et a pris les décisions nécessaires à sa mise en œuvre immédiate, à savoir notamment :

- la transformation de la Société en société en commandite par actions, chaque actionnaire conservant le même nombre d'actions, désormais qualifiées de parts de commanditaire ; cette transformation n'a pas entraîné la création d'une personne morale nouvelle, ni modifié la dénomination, la durée, l'objet ou le siège social de la Société ;
- l'expiration corrélative du mandat du directeur général, du directeur général délégué et des administrateurs de la Société sous son ancienne forme, ainsi que la dissolution du Conseil d'administration ;
- la nomination de la société Nexus en qualité d'associé Commandité statutaire et de Gérant statutaire de la Société, pour une durée indéterminée ;
- la nomination des premiers membres du Conseil de Surveillance, à savoir Monsieur Edouard Narboux, Madame Séverine Périchon et Madame Wissam Fghani, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, et la fixation de leur rémunération annuelle globale à 15.000 euros ;
- la confirmation d'Emargence Audit et de KPMG dans leurs fonctions de co-commissaires aux comptes titulaires.

Conformément aux résolutions approuvées le 19 janvier 2026 par la classe des détenteurs de capital, le Gérant a constaté, par procès-verbal du 11 mai 2026, la réalisation de la réduction du capital social de la Société, motivée par les pertes et réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des actions, laquelle a été ramenée de 6,53 euros à 0,008 euro. À l'issue de cette opération, le capital social de la Société s'établit à 38.319,94 euros, divisé en 4.789.993 actions de 0,008 euro de valeur nominale chacune, contre 31.278.654,29 euros antérieurement.

Le plan arrêté par le Tribunal intègre également des opérations d'augmentation de capital réservées respectivement aux créanciers sécurisés, aux créanciers chirographaires et aux créanciers subordonnés, lesquelles seront souscrites par compensation de créances en actions nouvelles. Ces opérations, qui doivent permettre la reconstitution des capitaux propres de la Société, sont en cours de mise en œuvre à la date du présent rapport, l'objectif de la Société étant que l'ensemble des conversions soit réalisé sur l'exercice 2026, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers et des conditions de marché. Ces opérations devraient entraîner une dilution très significative des actionnaires existants, dont la participation devrait devenir inférieure à 1% du capital social à l'issue de leur réalisation.

Le dossier de fusion entre la Société et ses filiales BIRD AM (incluant désormais le périmètre de FIR) et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, autorisée par le Tribunal dans le cadre du plan de redressement, a fait l'objet d'un projet commun de fusion en date du 21 mai 2026, déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Nantes le 22 mai 2026 pour chacune des sociétés participantes. Aux termes de ce projet, la Société, en qualité de société absorbante, se voit transmettre :

- au titre de BIRD AM (post absorption par cette dernière de la société FINANCIERE REALITES) : un actif évalué à 181.541,88 euros et un passif évalué à 174.933.123,93 euros ;
- au titre de REALITES MAITRISE D'OUVRAGE : un actif évalué à 11.099.902,67 euros et un passif évalué à 62.327.979,78 euros.

Cette opération, publiée au BODACC en date du 29 mai 2026, a été constatée et est devenue définitive le 30 juin 2026.

Le Tribunal a nommé Maître Bertrand Manière (SELARL Thevenot Partners) et Maître Christophe Dolley (SELAS AJ UP) commissaires à l'exécution du plan, avec mission de mettre en œuvre et de surveiller son exécution.

Évolution prévisible et perspectives d'avenir

La sortie de la procédure de redressement judiciaire, actée par le jugement du 18 février 2026, ouvre pour la Société une nouvelle phase de son développement, fondée sur une structure financière assainie et une organisation recentrée sur ses activités stratégiques de promotion immobilière.

Cette nouvelle organisation se traduit notamment par l'absorption, dans le cadre des fusions intervenues ou en cours de réalisation, des activités historiquement portées par FINANCIERE REALITES et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE. La Société intègre ainsi directement, au sein d'un périmètre désormais simplifié, le pilotage opérationnel et financier de la maîtrise d'ouvrage des projets immobiliers du Groupe, activité auparavant logée dans ces filiales.

La priorité de la Société pour les exercices à venir est l'exécution du plan de redressement, qui s'articule autour de deux enjeux majeurs :

- le respect des échéances de remboursement du passif restructuré, lequel est prévu sur une durée de dix ans (2027-2036), avec un remboursement partiel et progressif des créances non converties pouvant atteindre 14% de leur montant, le solde faisant l'objet d'abandons ou, à l'option des créanciers concernés, de conversions en actions nouvelles ;
- la poursuite du recentrage opérationnel du Groupe sur la promotion immobilière, avec l'achèvement des projets en cours, le développement de la copromotion et la sécurisation de nouveaux financements pour ses futurs projets.

La Société entend ainsi aborder ce nouveau cycle avec une visibilité et une stabilité renforcées, tout en demeurant attentive aux conditions du marché immobilier, qui restent contraintes.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 220.983.050,11 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Origine	
Perte de l'exercice	(220.983.050,11) euros

Affectation	
Au compte « Report à nouveau »	(220.983.050,11) euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de (188.710.829,51) euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sociaux clos par la Société ont été les suivants :

Exercice	Dividende net	Montant éligible à l'abattement	Montant non éligible à l'abattement
Exercice clos le 31/12/2024	—	—	—
Exercice clos le 31/12/2023	—	—	—
Exercice clos le 31/12/2022	—	—	—

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement (dépenses somptuaires)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ne comprennent pas de dépenses non déductibles fiscalement telles que visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Charges non déductibles fiscalement (frais généraux)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 248.837 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 62.209,25 euros.

Activité en matière de recherche et développement

La Société n'a pas d'activité de recherche et développement au sens de l'article L.232-1 II du Code de commerce.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Activité des filiales et participations :

Le Groupe REALITES est composé de 318 sociétés à la clôture, lesquelles sont détenues directement ou indirectement par la Société REALITES (RCS 451 251 623).

Sur ces 318 sociétés, 253 sont des sociétés de projet appelées à porter des opérations de construction immobilière.

Vous trouverez ci-après un récapitulatif des principaux indicateurs comptables relatifs aux sociétés dont REALITES détient (directement ou indirectement) des parts/titres pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Pôle Maîtrise d'Ouvrage

Société	% d'intérêt	Capital (en k€)	Capitaux propres (en k€)	Résultat net (en k€)	Chiffre d'affaires (en k€)
REALITES	100%	31 279	(162 101)	(220 983)	(5 454)
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	100%	93	(19 475)	6 209	(435)
SCCV ARBORESCENCE	100%	1	1	()	
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	100%	14 440	(51 882)	(38 527)	(7 919)
BIRD AM	100%	15 000	(174 752)	(45 758)	
INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	100%	50	(111)	(3)	
BIRD 2	100%	10	(5 604)	(5 319)	
FIR CDC	100%	1	(4 936)	(4 937)	
FINANCIERE REALITES	100%	70 000	(36 935)	(92 850)	30
FIR 2	100%	10	(4 294)	(1 831)	35
FIR 3	70%	1	(4 214)	(3 438)	6
FIR 4	100%	1	(2 762)	(1 584)	
FIR 10	70%	1	(11 095)	(3 947)	
FIR 11	100%	1	(124)	(126)	
FIR 12	100%	1	(12 129)	(5 332)	
FIR 14	100%	1	(1 608)	()	
FIR 8	75%	20 001	(208)	(9 151)	
FIR 9	100%	1	(1 395)	(419)	
FIR 13	100%	1	(6 503)	(6 473)	
M&Co 125	100%	1	(2 861)	(903)	
FIR 16	100%	1	(1 772)	(1 770)	
FIR 17	100%	1	(5 468)	(5 469)	
FIR 21	100%	1	(850)	362	
FIR 22	100%	1		()	
FIR 23	100%	1	1	()	
FIR 24	100%	1		()	
FIR 25	100%	1	1	()	
FIR 20	100%	1		()	
ISIA	100%	10	(7)	9	1 581
SCCV GUIGNARDIERE	100%	1	97	125	()
SCCV HARTELOIRE	100%	1	26	25	
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	100%	1	()	(1)	1
SCCV HAUTES OURMES	100%	1	(40)	(41)	()
SCCV HILARD	100%	1	22	21	31

SCCV ILOT G - ETUDES	100%	1	63	64	
SCCV INTERIVES	100%	1	247	559	182
SNC KERLENA	100%	1	(1)	313	267
SCCV L'AUBRIERE	51%	1	(177)	(60)	14
SCCV LA BARRE	100%	1	37	36	()
SCCV LA PRESCHÉ	100%	1	77	76	()
SCCV LABRO LENINE	100%	1	(35)	31	
SCCV LE HAVRE - LECESNE	100%	1	(58)	106	
LES CORDELIERS	50%	1	25	159	92
SCCV LOTI	100%	1	(37)	(38)	()
SCCV MAREUIL	100%	1	58	57	()
SNC MASSENET	100%	1	(17 805)	(5 619)	
SCCV MENARD	100%	1	25	24	16
SNC MOUTCHIC	100%	1	(1 161)	(4)	
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	100%	1	(31)	(32)	
SCCV OISEAU DE FEU	100%	1	151	150	
SAS PECCOT	100%	2 417	2 417		
SCCV PLACIS VERT	100%	1	(67)	(68)	()
SCCV PYRENEES	100%	1	(173)	154	22
SCCV RECOUVRANCE RPA	100%	1	(1)	(2)	
SCCV CLEMENCEAU	100%	1	1		()
SCCV SABLONS	100%	1	67	66	()
SCCV SADI CARNOT	70%	1	(2 357)	(2 157)	
SNC SAINT-GILDAS	100%	1	90	162	1
SCCV SAINT LUNAIRE	100%	1	(2 034)	(121)	
SCCV SAND	100%	1	(381)	109	(1)
SCCV SAUMUR	100%	1	56	125	4
SCCV SIMON	100%	1	(12)	(13)	(134)
SCCV SOUILLARDERIE	100%	1	(9)	(3)	
SCCV SPORTS	100%	1	(9)	(3)	
SCCV TOURVILLE	100%	1	1	()	
SCCV VERN	100%	1	45	44	
SCCV VICTOIRE	100%	1	47	46	()
SNC VIASILVA	100%	1	(739)	(710)	1 108
SNC VISITATION	100%	1	33	102	
SCCV EVREUX	100%	1	(3 359)	(2 183)	
SNC POTTIER	100%	1	(149)	(150)	
SCCV LORETTE	70%	1	(1 582)	(1 473)	
SNC TALARDS	100%	1	(242)	(7)	
SCCV LOCTUDY	70%	1	(2 237)	(2 025)	
SCCV ADRIENNE	100%	1	6	5	
SCCV BRISSAC	100%	1	766	839	7 804
SCCV FOUGERES	100%	1	(340)	(341)	224
SNC 125 NORMANDIN	100%	1	(54)	(55)	(32)
SCCV PETIT CHER	100%	1	(54)	(24)	2
SCCV LES EYQUEMS	100%	2	2	()	
SCCV AIME CESAIRE	100%	1	(400)	(135)	425
SCCV PATTON	100%	1	(174)	(175)	(191)
SCCV HORLOGERIE	100%	1	(1 389)	(890)	
SCCV ALMA RIVE OUEST	100%	1	235	234	()
SNC ARBRISSEL	100%	1	(17 527)	(13 497)	
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	100%	1	(1 369)	(319)	
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	100%	1	(290)	(7)	
SCCV LE PRE	100%	1	1		
SCCV CAMPUS CLAUDEL	100%	1	60	59	84
SNC KIRIE	100%	1	(31)	(32)	
SAS BAUER BOX	75%	10	(17 675)	(358)	
SNC ARISTIDE	100%	1	278	277	437
SCCV RAMEAU	100%	1	(79)	(7)	7 675
SNC VIGNANCOUR	100%	1	48	47	
SCCV NATIONALE	100%	1	290	289	47

SCCV ALBERT	100%	1	(215)	35	()
SCCV VIETE 2	100%	1	(4)	21	
SCCV CAILLETTE	100%	1	(1 574)	61	
SCCV MEUSNIER	100%	1	(123)	(5)	
SCCV JEAN BART	100%	1	(554)	(175)	
SNC PALAIS GALLIEN	100%	1	(63)	(64)	85
SNC PARILLY	100%	1	(170)	(24)	6 635
SCCV DESCHART	100%	1	(541)	(511)	1
SNC TERTRE	100%	1	(114)	(11)	
SCCV HEKA	100%	1	(3 622)	(3 387)	
SCCV REACTIF	50%	1	50	49	6
SNC ARKANSAS	100%	1	(1 950)	(1 735)	
SCCV COTINIERE	100%	1	(444)	(392)	
SNC DUMUNE	100%	1	(220)	(221)	
SNC BELLAMY	100%	1	(562)	(259)	7 882
SCCV BEC D'AMBES	100%	1	(85)	6	
SNC KELLER	52%	2	(6 165)	(5 366)	
SCCV BONNE FONTAINE	70%	1	(74)	(14)	
SNC STADE'AU	100%	1	()	(1)	
SCCV TESTUT	100%	1	(33)	(9)	
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	100%	1	(610)	(611)	
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	100%	1	(1 359)	(1 271)	
SCCV CARLOTTI	100%	1	(456)	(9)	
SCCV 211 NORMANDIN	75%	1	(97)		
SNC HAYET	100%	1	(762)	(738)	
SNC AT 58	100%	1	(1 695)	(1 635)	
SCCV BASSE SAINT ELOI	100%	1	(156)	37	
SNC FOUR BANAL	70%	1	(508)	(365)	
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	50%	1	(30)	()	
SCCV BAUDIN	100%	1	(31)		
SCCV BEAUREGARD	100%	1	83	82	
SNC BOBIGNY FL 01	100%	1	6	33	
SCCV BOHARS	100%	1	(46)	(2)	
SNC BONDY FL 01	100%	1	(1 953)	36	37
SCCV BONHOMMES	100%	1	(11 707)	(4 246)	(10)
SCCV BUFFON	100%	1	(5 906)	(557)	
SNC CHATELAILLON FOCH	100%	1	42	41	5
SCCV CHEZINE	100%	1	(561)	67	25
SCCV CŒUR DE VILLE	100%	1	(16)	(17)	1
SCCV COMTESSE DE SEGUR	100%	1	3	2	
SAS COSSERAT	100%	1	(3 284)	(3 285)	8
SCCV COTE D'AMOUR	100%	1	184	183	225
SCCV COUNORD	50%	1	67	117	
SCCV CTM	100%	1	5	4	
SNC DIDELON 1	100%	1	(1 223)	9	1 660
SCCV DOUMER	100%	1	(490)	(197)	777
SNC DUNANT	100%	1	126	7 165	7 634
SCCV EGLISE ROMANE	100%	1	(92)	243	1
SNC EQUEURDREVILLE	100%	1	68	67	(3)
SCCV ERABLES	100%	1	71	168	122
SCCV FERRY	100%	1	(107)		
SNC FREMOND	100%	1	80	79	
SCCV GARE STE LUCE	100%	1	35	34	
SCCV GENERAL	100%	1	23	46	(5)
SNC LA PINEDE	100%		3 114	3 340	(1 398)
SCCV GRAVELOTTTE	100%	1	(2 647)	757	
SNC LES ATELIERS QUELLE	100%	1	(30 140)	(29 645)	
SAS PARC DES DECOUVERTES	75%	8 000	(2 401)	(10 057)	
SNC TOULOUSE	100%	1	(34)	28	(3)
SNC LES VILLES DOREES	100%	1	(2 015)	(749)	(218)
BAUER STADIUM	100%	4 000	4 013	(18)	

SNC PARIS STE HELENE	100%	1	(82)	(1)	
SCCV BEAUVAIS	100%	1	(264)	(265)	
SCCV FONTBELLEAU	50%	1	(1 014)	(1 015)	
SNC BERNIS E F & SILO	100%	1	(76)	()	
SNC CAZAUX	51%	1	(66)	(67)	
REALITES AMENAGEMENT	100%	100	535	1 147	
GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	100%	1	100	99	1
SCCV PARMENTIERE	100%	1	(90)		
SNC DU ROI RENE	100%	1	(1 605)	(12)	
SCCV PITRE CHEVALIER	70%	1	(75)	165	
SNC SAINT-MARC	100%	1	(1 201)		
SCCV BLANCHETS	100%	1	(205)	(206)	
SCCV SON-TAY	100%	1	(960)	(958)	
SNC VALLEE BARREY	70%	1	(296)	(128)	
SCCV PAUL VAILLANT	70%	1	(49)		
SNC ROMPI	100%	1	(409)	(368)	
SCCV ROCHEFORT	70%	1	(62)	()	
SCCV MOULINS	100%	1	(496)	(396)	
SCCV DU BOURG	100%	1	(1 067)	(955)	
SCCV FREGATE	100%	1	1	()	
SCCV JOSEPHINE	70%	1	(921)	(849)	
SNC PORT BOYER	100%	1	(8 383)	(849)	
SCCV LA TISSERIE VELOURS	100%	1	(268)	(269)	
SCCV LA TISSERIE SILO	100%	1	(62)	(63)	
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	100%	1	(739)	(740)	
SCCV BELFORT II	100%	1	(502)	(503)	
SCCV EUROPE	100%	1	(581)	()	
SCCV FRENES	100%	1	(572)	(482)	
SNC ARBONNOISE	80%	1	(930)	(1)	
SCCV JACQUES CŒUR	100%	1	(337)	()	
SCCV DENIS PAPIN	100%	1	(37)	()	
SNC IVRY	100%	1	(119)	372	
SCCV PETIT BOIS	100%	1	(2 368)	(2 284)	
SCCV QUINCAMPOIX	100%	1	(144)	()	
SCCV DELAROCHE	100%	1	(29)	52	
SAS BERNIS	100%	1	(514)	867	
SNC AMELEE	100%	1	(597)	(598)	
SCCV AMAZING	100%	1	(34)		
SCCV LIBERTE	100%	1	(1 302)	(1 204)	
SCCV CARTIER	100%	1	(916)	()	
SCCV ILE DES VANNES	100%	1	(1 011)	(1 012)	
SCCV LES MATHES	100%	1	(862)	(863)	
SNC GOUAZON	100%	1	(370)	(371)	
SCCV HEDOUIN	100%	1	(885)	(886)	
SCCV ARCUEIL	100%	1	(1 758)	60	
SCCV ANATOLE FRANCE	100%	1	(2 191)	418	
SCCV CAMI SALIE	100%	1	(122)	()	
SCCV SEIFEL	100%	1	(12)	(13)	
SCCV LA DECOUVERTE 2	100%	1	(249)	(250)	
SCCV CHATENAY	100%	1	1	166	
SCCV VAL D'AURON	100%	1	(1 866)	()	
SCCV DROITS DE L'HOMME	100%	1	(1 888)	(1 889)	
SCCV CURRY	100%	1	(21)	(1)	
SCCV MALBEC	100%	1	1	207	
SCCV JULES GUESDE	100%	3 979	3 951	56	
SCCV AUBIOCHES	100%	1	(238)	(15)	
SNC LA FORET	100%	1	1		
SNC GARCIA	100%	1	(1 375)	(576)	
SCCV VIEILLES CARRIERES	100%	1	(349)	()	
SNC LOUISE MICHEL	100%	1	(169)	(170)	236
SCCV JONCAUX	100%	1	(678)	(654)	

SNC ILOT F	100%	1	(2 340)	(2 047)	
SCCV JAURES	100%	1	(228)	12	
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	100%	100	(1 651)	(1 751)	
SNC DOCTEUR ROUX	100%	1	(409)	(410)	
SCCV GARONNE EIFFEL	100%	1	1		
SCCV GRAND JEAN	100%	1	(522)	(523)	
SNC GOUESNOU	100%	1	(236)	()	
SCCV CANTON	100%	1	(237)	(213)	
SCCV HAIE VIGNE	100%	1	(595)	(528)	
SCCV BARBUSSE	100%	1	(254)	(255)	
SCCV LES BARRALES	100%	1	(692)	()	
SNC BERNIS RPA	100%	1	(134)	242	
SNC BERNIS A	100%	1	(32)	()	
SNC BERNIS B & C	100%	1	(84)	280	
SCCV QUAI DE LA PIE	100%	1	(1 036)	(1 037)	
SCCV BERNIS MI	100%	1	(13)	(1)	
SCCV AMSTERDAM	100%	1	(506)	(507)	
SCCV KIRIE TALMONT	80%	10	(1 509)	(1 519)	
SCCV LABORDE	100%	1	(221)	(222)	
SCCV BEZIAN	100%	1	1	()	
SCCV DU LOUP	100%	1	(200)	()	
SNC LE CAIRN	100%	1	(43)	3	
SCCV ARGENTRE	100%	1	1	()	
SNC MATHA	100%	1	(21)	1	
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	100%	1	1		
SCCV GUITON	100%	1	(255)	(256)	
SCCV EQUILIBRE	100%	1	(4)	(5)	
SNC PERRINS	100%	1	(749)	(669)	
SCCV LE JARDIN	100%	1	(169)	(170)	
SNC BOURGONNETTE	100%	1	(33)	(34)	
SCCV CHANTEMERLE	100%	1	(392)	()	
SCCV FRERE BISSE	100%	1	(130)	(131)	
SNC BOURGOGNE	100%	1	(197)	()	
SCCV BEAUVAIS PC 1	100%	1	(652)	(653)	
SCCV MACERIA	100%	1	(14)	(15)	
SAS MICHEL SIMON	100%	1	1		
SCCV PONT HELE	100%	1	(167)	(168)	
SCCV VLAMINCK	100%	1	(602)	(603)	
SNC SAINTE MARIE	100%	1	(487)	(488)	
SCCV CŒUR DE HANCHES	100%	1	(269)	(270)	
SNC BOURDALATS	100%	1	(308)	(309)	
SCCV EQUINOXE	100%	1	(113)	(114)	
SNC MONIER	100%	1		(1)	
SCCV RECTEUR SCHMITT	100%	1	(168)	(4)	
SNC SEKKOIA	100%	1	(111)	(112)	
SNC 10	100%	1	1		
A4 CHAUFFERIE	100%	1	(55)	(56)	
SNC 3	100%	1	1		
SNC 4	100%	1	1		
SNC 5	100%	1	1		
SNC 6	100%	1	1		
SNC 7	100%	1	1		
SNC 8	100%	1	1		
SNC 9	100%	1	1		
SCCV LECLERC	100%	1	(39)	(28)	
SCCV NOBELS	50%	1	(672)	126	
SNC ORANGE BASTIDE	50%	1	(143)	20	4 023
CHATEAU DU GRAND DRAGON 2	100%	1	1		
A6 FLAMBAGE	100%	1	(2)	(3)	
BEAUVAIS PC 2	100%	1	(165)	(166)	
SAINT CHARLES BOUZONVILLE	100%	1	1		

MERIGOTTE	100%	1	1		
LOS HEROS II	100%	1	1		

Pôle Participations

Société	% d'intérêt	Capital (en k€)	Capitaux propres (en k€)	Résultat net (en k€)	Chiffre d'affaires (en k€)
BAUER STADIUM VENUES	100%	10	(131)	(79)	33
VINDEMIA FINANCES	100%	4	(135)	(277)	13 947
Avel by HEURUS	56%	10	(1 854)	757	339
Blanche de Castille by HEURUS	56%	10	(1 277)	(1 069)	2 033
Dimezell by HEURUS	38%	15	(154)	76	
Epona by HEURUS	28%	20	(1 310)	(554)	1 342
Héol by HEURUS	56%	10	(1 016)	(307)	153
Hermine by HEURUS	28%	20	(1 842)	(825)	874
HEURUS - EX REALITES CARE	56%	5 964	(10 095)	(5 764)	1 673
Kalone by HEURUS	56%	10	(1 755)	653	306
Odyssee by HEURUS	56%	10	(1 656)	(29)	2 100
Olympe by HEURUS	56%	10	(3 564)	(181)	2 051
Steredenn by HEURUS	56%	10	(729)	(876)	2 773
UP2PLAY TARBES	91%	863	(746)	(493)	2 251
UP2PLAY LES SABLES	46%	100	51	(145)	2 000
UP2PLAY	91%	2 620	1 908	(1 443)	114
UP2PLAY PORNICHET	91%	400	253	(4)	3 228
GUSTAVE BY HEURUS	56%	10	(3)		

Pôle Foncière

Société	% d'intérêt	Capital (en k€)	Capitaux propres (en k€)	Résultat net (en k€)	Chiffre d'affaires (en k€)
SNC FACTORY	100%	1	(791)	(146)	266
FONCIERE REALITES SANTE	100%	500	(989)	(1 151)	142
BR1	100%	260	(1 432)	(3)	
FOR INVEST	100%	100	(8 253)	(7 685)	
AGENCES REALITES	100%	10	10	()	
FONCIERE 49	100%	1	213	229	33
FONCIERE REALITES	100%	2 000	(47 897)	(46 886)	147
SCI BAUER DISTRICT	51%	21 851	19 949	(1 324)	
SCI STADE SAINT OUEN	55%	19 500	16 595	(1 235)	
SNC 150 RCA	100%	1	(338)	(47)	88
REFLEX	100%	2	(230)	(6)	
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	100%	1	(2 964)	(598)	1 558

Pôle International

Société	% d'intérêt	Capital (en k€)	Capitaux propres (en k€)	Résultat net (en k€)	Chiffre d'affaires (en k€)
REALITES INTERNATIONAL	100%	200	(30 482)	(26 262)	
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	100%	896	(10 063)	(9 931)	
PUMA C8-IG-1224	100%	96	173	(6)	
REALITES MAROC (ex REALITES AFRIQUE)	100%	14 876	14 129	579	639
REALITES PORTUGAL	100%	50	(954)	(277)	
REALITES ZENATA	100%	27	174	194	
REALITES SENEGAL	35%	261	3 517	3 562	9 504

Pôle Impacts

Société	% d'intérêt	Capital (en k€)	Capitaux propres (en k€)	Résultat net (en k€)	Chiffre d'affaires (en k€)
REALITES IMPACTS	100%	100	(16 076)	(5 737)	

DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS REALITES

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des factures fournisseur reçues et des factures clients émises dont le terme est échu et non réglées à la date de clôture de l'exercice, soit au 31 décembre 2025.

**MODÈLES TYPE DE TABLEAUX UTILISÉS POUR PRÉSENTER LES INFORMATIONS RELATIVES
AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS MENTIONNÉS À L'ARTICLE D. 441-4**

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranche de retard de paiement													
Nombres de factures concernées	253					2 453	48						1176
Montant total des factures concernées (TTC)	1 745 332 €	1 182 926 €	293 607 €	-684 770 €	10 901 463 €	11 693 226 €	2 262 305 €	353 664 €	-528 492 €	1 360 534 €	15 663 736 €		16 849 442 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	12%	8%	2%	-5%	76%	82%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							-34%	-5%	8%	-20%	-235%		-252%
(B) Factures exclues du (1) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours						- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours						

PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que les salariés de la société ne détenaient aucune participation au capital social selon la définition de l'article susvisé, au dernier jour de l'exercice, soit au 31 décembre 2025.

CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons d'approuver les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025 telles qu'elles sont relatées dans le rapport des commissaires aux comptes.

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes.

Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, nous vous demandons de bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

USAGE DES DELEGATIONS EN MATIERE DE RACHAT D'ACTIONS

Lors de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires intervenus en 2021 l'Assemblée Générale avait approuvé des délégations de compétence et notamment une délégation relative à la possibilité pour la Société de racheter ses propres actions conformément à l'article L.225-209 et suivants du Code de commerce. Chaque année cette délégation a été renouvelée dans des termes identiques.

Dans ce cadre, la Société avait mis en place à compter d'octobre 2021 un programme de rachat d'actions REALITES FR0011858190 au travers d'un contrat souscrit auprès de Portzamparc (achat par tous moyens y compris par achat de blocs de titres). Le programme de rachat d'actions souscrit auprès de Portzamparc a pris fin en 2023. Ainsi durant l'exercice 2025, aucune de ses actions n'a été acquise par la société.

La Société avait également mis en place un contrat de liquidité à compter du 05 octobre 2021 confié à KEPLER CAPITAL MARKETS SA (KEPLER CHEUVREUX) et portant sur les actions ordinaires de la Société. Ce contrat a également pris fin à la fin de l'exercice 2024.

A la date du 31 décembre 2025, la Société détient 42 244 actions propres, représentant 0,88% du capital de la Société (en nombre d'actions).

ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE AU 31 DECEMBRE 2025

	Actions	%	Droits de vote	%
oRigine	2.756.539	57.55%	5.194.740	61,80%
GRAND R	360.531	7.53%	688.287	8.19%
Financière du Nogentais	733.333	15.31%	1.400.000	16,66%

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons par ailleurs qu'aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ETAT RECAPITULATIF DES OPERATIONS SUR TITRES DES DIRIGEANTS ET PERSONNES ASSIMILEES DURANT L'EXERCICE 2025

Nous vous informons, conformément aux dispositions des articles 3 et 19 du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (« règlement MAR »), que toutes les opérations réalisées sur les actions et titres de créance de la Société par les dirigeants et personnes assimilées de la société REALITES ont été déclarées auprès de l'AMF.

Lors de l'exercice 2025 aucune opération sur titres n'a été réalisée par des dirigeants et personnes assimilées.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Exercice clos le 31/12/2025

Conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous présentons ci-dessous notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Nous vous rappelons que REALITES a opté pour l'exercice d'une direction générale exercée par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

Lors de sa réunion du 6 octobre 2022, le Conseil d'Administration de REALITES a décidé du rattachement de la société au code de gouvernance MIDDLENEXT. Ce code de gouvernance, et le règlement intérieur du Conseil d'Administration qui en reprend les principales recommandations, sont restés applicables jusqu'à la transformation de la Société en société en commandite par actions, intervenue le 18 février 2026 dans le cadre de l'arrêté du plan de redressement (cf. paragraphe « Événements survenus depuis la clôture de l'exercice » de la partie « Activité » du présent rapport).

Comme en 2024, plusieurs des recommandations du Code de gouvernance Middlednext précédemment appliquées ne l'étaient plus au 31 décembre 2025, notamment celles relatives à la présence, au sein du Conseil, d'administrateurs indépendants, ces derniers ayant démissionné de leurs mandats au cours de l'exercice précédent.

4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que ce dernier doit se réunir à minima 4 fois par an. Sur la totalité de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni 8 fois, avec un taux de participation de 90%.

À la clôture de l'exercice, les membres du Conseil d'Administration étaient les suivants :

Nom	Fonction	Date de nomination	Échéance du mandat
Yoann CHOIN-JOUBERT	Président-Directeur Général	Décembre 2003 Dernier renouvellement : Assemblée Générale du 19 mai 2022	À l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nom	Fonction	Date de nomination	Échéance du mandat
Bertrand MALBET	Administrateur	Cooptation du 14 mai 2025, en remplacement de Monsieur Fabrice CAHIERC	À l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027
Séverine PERICHON	Administrateur	Assemblée Générale du 29 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Messieurs Fabrice CAHIERC et Arnaud PONROY ont démissionné de leurs mandats d'administrateur en avril 2025. Monsieur Bertrand MALBET a été nommé par voie de cooptation, le 14 mai 2025, en remplacement de l'un d'eux.

Transformation de la gouvernance postérieurement à la clôture de l'exercice

Ainsi qu'il a été précisé dans la partie « Activité » du présent rapport, la Société a été transformée en société en commandite par actions par décision du gérant commandité du 18 février 2026, en application du plan de redressement arrêté le même jour par le Tribunal de Commerce de Nantes.

Cette transformation a emporté, dès cette date, l'expiration du mandat du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des administrateurs de la Société sous son ancienne forme, ainsi que la dissolution du Conseil d'Administration.

La Société est désormais dirigée par un Gérant statutaire, la société Nexus (elle-même représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert), qui exerce également les fonctions d'associé Commandité statutaire.

Le contrôle de la gestion est assuré par un Conseil de Surveillance. Conformément à la 6ème résolution figurant en Annexe 5 du plan de redressement, approuvée le 19 janvier 2026 par la classe des détenteurs de capital et homologué par le Tribunal de Commerce de Nantes le 18 février 2026, les premiers membres du Conseil de Surveillance – Monsieur Edouard Narboux, Madame Séverine Périchon et Madame Wissam Fghani – ont été nommés à titre exceptionnel pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. La même résolution fixe à 15.000 euros le montant global de la rémunération annuelle à allouer aux membres du Conseil de Surveillance.

Le procès-verbal des décisions du gérant commandité du 18 février 2026, qui a constaté cette nomination, comporte sur ce point une erreur matérielle, en mentionnant une durée de mandat de quatre années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029. Il sera donc soumis à l'Assemblée Générale, parallèlement à l'approbation des

comptes, une résolution ayant pour objet de rectifier cette erreur matérielle et de constater que le mandat des membres du Conseil de Surveillance expire bien, conformément au plan de redressement, à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous proposons en conséquence de bien vouloir nommer ou renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour la durée statutaire de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- Monsieur Edouard NARBOUX
- La Société HOMUNITY, SAS
- Monsieur Bernard WEILL

Par souci de transparence et conformément à l'usage, chaque candidature est soumise séparément à votre approbation, de sorte que vous puissiez vous prononcer individuellement sur chacune d'entre elles.

Nous vous prions par ailleurs de bien vouloir confirmer le maintien de la rémunération annuelle globale des membres du conseil de surveillance à 15.000 euros.

Cette nouvelle gouvernance, ainsi que le code ou les principes de gouvernance qui lui seront applicables, seront présentés en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Tableaux récapitulatifs des rémunérations des dirigeants et mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n°1)

Monsieur Yoann Choin-Joubert, au titre de ses fonctions de Directeur Général de la Société sous sa forme de société anonyme		Exercice clos le 31 décembre 2025
Rémunération attribuée au titre de l'exercice (détaillée au tableau n°2)		80 000,04
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice (1)		néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		néant

Valorisation des actions attribuées gratuitement	néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	néant
TOTAL	80 000,04

Monsieur Thomas Lierman, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société sous sa forme de société anonyme (jusqu'au 30 septembre 2025) Exercice clos le 31 décembre 2025	
Rémunération attribuée au titre de l'exercice (détaillée au tableau n°2)	184 397,79
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice (1)	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement	néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	néant
TOTAL	184 397,79

Monsieur Nicolas Bany, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société sous sa forme de société anonyme (jusqu'au 30 septembre 2025) Exercice clos le 31 décembre 2025	
Rémunération attribuée au titre de l'exercice (détaillée au tableau n°2)	néant
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice (1)	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement	néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	néant
TOTAL	néant

Monsieur Nicolas Bany n'est pas rémunéré au titre de son mandat de Directeur Général Délégué de la Société, mais au titre d'un mandat exercé au sein de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n°2)

Monsieur Yoann Choin-Joubert, au titre de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société sous sa forme de société anonyme	Montants attribués (6)	Montants versés (7)
Rémunération fixe (1)	80 000,00	80 000,04
Rémunération variable annuelle (1)	Néant	0,00
Rémunération variable pluriannuelle (1)	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (1)	Néant	0,00
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	Néant	Néant
Avantages en nature (1)	Néant	Néant
TOTAL	80 000,00	80 000,04

Monsieur Thomas Lierman, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société sous sa forme de société anonyme (jusqu'au 30.09.2025)	Montants attribués (6)	Montants versés (7)
Rémunération fixe (1)	225 000,00	168 750,00
Rémunération variable annuelle (1)	Néant	0,00
Rémunération variable pluriannuelle (1)	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle (1)	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	Néant	Néant
Avantages en nature (véhicule + indemnité garantie GSC) (1)	20 863,72	15 647,79
TOTAL	245 863,72	184 397,79

Monsieur Nicolas Bany, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société sous sa forme de société anonyme (jusqu'au 30.09.2025)	Montants attribués (6)	Montants versés (7)
Rémunération fixe	Néant	Néant

Rémunération variable annuelle	Néant	Néant
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	Néant	Néant
Avantages en nature	Néant	Néant
TOTAL	Néant	Néant

(1) Les éléments de rémunération sont fournis sur une base brute avant impôt.

Convention avec les parties liées

En accord avec les dispositions de l'article L 225-37-4 alinéa 2° du code de commerce nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aucune convention portant sur des opérations non courantes ou à des conditions anormales de marché n'a été conclue entre un mandataire de la Société ou un actionnaire détenant plus de 10% du capital de la Société et l'une de ses filiales dont REALITES détient plus de 50% du capital autrement qu'à des conditions normales.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par les mandataires sociaux au 31 décembre 2025

Administrateur	Fonctions exercées dans la Société	Date de première nomination	Echéance du mandat	Autres mandats actuellement exercés dans d'autres sociétés	
				Nature du mandat	Société
M. Yoann CHOIN-JOUBERT	Président directeur général	1 décembre 2003	18 février 2026 ¹	Président	oRigine SAS
				Gérant	YJ INVEST
				Ancien Gérant et liquidateur	VILLABELLA
				Président	SY
				Président	ISIA
				Président	LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL
				Gérant	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST
				Gérant	FINANCIERE REALITES
				Gérant	FIR 2
				Président	FIR 25
				Liquidateur	ARRA
				Gérant	FONCIERE REALITES SANTE
				Gérant	REALITES AMENAGEMENT
				Gérant	VARGO PATRIMOINE
				Gérant	FONCIERE REALITES
				Gérant	BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS
				Gérant	OLYMPE BY HEURUS

¹ Mandat arrivé à échéance en raison de la transformation de la Société en société en commandite par actions.

				Liquidateur Gérant	SHALOM REALITES SAILING TEAM
M. Thomas LIERMAN	Directeur general délégué	1 janvier 2022	30 septembre 2025 ²	N/A	N/A
M. Nicolas BANY	Directeur general délégué	1 septembre 2025	18 février 2026 ³	Directeur général	REALITES MAITRISE D'OUVRAGE
Mme Séverine PERICHON	Administrateur	Assemblée générale du 29 juin 2023	18 février 2026 ⁴	N/A	N/A
M. Bertrand MALBET	Administrateur	Assemblée générale du 31 octobre 2025	18 février 2026 ⁵	Président	MTI MALBET TRUFFIT INVEST
M. Fabrice CAHIERC	Administrateur	Assemblée générale du 21 mai 2024	3 avril 2025 ⁶	Président Directeur général Gérant	DUNE LAN KWAI FONG OMNI.D
M. Arnaud PONROY	Administrateur	Assemblée générale du 21 mai 2024	2 avril 2025 ⁷	Gérant	LES CHAIS

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

² Mandat arrivé à échéance en raison de la déchéance du mandat de M. Thomas LIERMAN au 30 septembre 2025.

³ Mandat arrivé à échéance en raison de la transformation de la Société en société en commandite par actions.

⁴ Mandat arrivé à échéance en raison de la transformation de la Société en société en commandite par actions.

⁵ Mandat arrivé à échéance en raison de la transformation de la Société en société en commandite par actions.

⁶ Mandat arrivé à échéance en raison de la démission de M. Fabrice CAHIERC.

⁷ Mandat arrivé à échéance en raison de la démission de M. Arnaud PONROY.

Au 31 décembre 2025, les délégations en cours de validité étaient celles votées par l'Assemblée Générale du 31 octobre 2025 au profit du Conseil d'Administration.

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
9ème résolution — Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, avec suppression du DPS, par placement privé (offre visée au II de l'art. L.411-2 CMF)	20 % du capital social par an (apprécié à la date de mise en œuvre)	Cours moyen pondéré de la veille, ou moyenne pondérée sur 6 mois maximum, décote maximale de 10 % dans les deux cas	12.000.000 € (titres de créance) S'impute sur le plafond global de la 14ème résolution	Suppression	26 mois (jusqu'au 31/12/2027)
10ème résolution — Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, avec suppression du DPS au profit de catégories de bénéficiaires (fonds « small caps », investisseurs immobilier, salariés/mandataires sociaux)	12.000.000 €	Cours moyen pondéré de la veille, ou moyenne pondérée sur 6 mois maximum, décote maximale de 10 % ; égal au prix de la précédente augmentation de capital si une émission est intervenue dans les 6 mois précédents	15.000.000 € (titres de créance) S'impute sur le plafond global de la 14ème résolution	Suppression	18 mois (jusqu'au 30/04/2027)

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
11ème résolution — Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, avec maintien du DPS des actionnaires	12.000.000 €	Fixé par le Conseil d'administration (DPS maintenu, pas de prix plancher réglementaire)	15.000.000 € (titres de créance) S'impute sur le plafond global de la 14ème résolution	Maintien (à titre irréductible et, le cas échéant, réductible)	26 mois (jusqu'au 31/12/2027)
12ème résolution — Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, avec suppression du DPS par offre au public	12.000.000 €	Cours moyen pondéré de la veille, ou moyenne pondérée sur 6 mois maximum, décote maximale de 10 % ; clause d'extension possible (+15 % du nombre d'actions)	15.000.000 € (titres de créance) S'impute sur le plafond global de la 14ème résolution	Suppression (droit de priorité facultatif possible)	26 mois (jusqu'au 31/12/2027)
13ème résolution — Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux	5 % du capital social (au jour de la mise en œuvre de la délégation)	≥ moyenne des cours des 20 séances de bourse précédant la décision d'attribution	S'impute sur le plafond global de la 14ème résolution	Suppression (au profit des bénéficiaires des options)	38 mois (jusqu'au 31/12/2028)

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
15ème résolution — Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou de groupe (PEE/PEG)	Participation des salariés limitée à 3 % du capital social	Fixé conformément aux articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail	Plafond autonome, distinct du plafond global de la 14ème résolution	Suppression (au profit des salariés adhérents PEE/PEG)	18 mois (jusqu'au 30/04/2027)
16ème résolution — Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	12.000.000 €	Non applicable (opération sans apport, attribution gratuite d'actions)	Plafond autonome, distinct des plafonds des 9ème à 12ème résolutions	Non applicable	26 mois (jusqu'au 31/12/2027)
17ème résolution — Faculté d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de mise en œuvre des 9ème, 10ème, 11ème et 12ème résolutions (clause d'extension)	15 % de l'émission initiale, dans la limite du plafond de la résolution concernée	Identique à celui de l'émission initiale	S'impute sur les plafonds des résolutions concernées	Identique à celui de la résolution concernée	26 mois pour les 9ème, 11ème et 12ème résolutions (jusqu'au 31/12/2027) 18 mois pour la 10ème résolution

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
					(jusqu'au 30/04/2027)
18 ^{ème} résolution - Programme de rachat d'actions	Limité à 10% du capital social et 34.836.240,00 euros	Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 80 euros	-	-	18 mois
19 ^{ème} résolution - Réduction du capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	Limité à 10% du capital social	-	-	-	18 mois

Ces délégations ont pris fin avec la transformation de la Société en société en commandite par actions, intervenue le 18 février 2026 dans le cadre de l'arrêté du plan de redressement, laquelle a emporté la dissolution du Conseil d'Administration et l'expiration corrélative des délégations qui lui avaient été consenties. De nouvelles délégations seront soumises au vote de la prochaine assemblée générale par le Gérant.

Nous soumettons à votre approbation de nouvelles délégations de compétence en faveur du Gérant afin de permettre à la Société de disposer des outils nécessaires en vue de sa sortie de redressement judiciaire et du financement de ses opérations futures.

Nous vous demanderons d'accorder au Gérant la plus grande souplesse pour mettre en œuvre les délégations que nous vous proposons d'accorder.

Nous vous précisons, par ailleurs, que s'il est fait usage desdites délégations, des rapports complémentaires devront être établis par le Gérant, et par les commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce.

DELEGATIONS DE COMPETENCE SOUMISES A LIMITATION GLOBALE COMMUNE

DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE AU GÉRANT À L'EFFET DE DECIDER L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS, IMMÉDIATEMENT OU À TERME, À DES ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE :

- ***AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES, PAR OFFRE VISEE AU II DE L'ARTICLE L. 411-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER,***
- ***AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DE CATEGORIES DE BENEFICIAIRES,***
- ***AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES,***
- ***AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES, PAR OFFRE AU PUBLIC***

1. Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de compétence au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 du Code de commerce, des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier, à l'effet de décider l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé).

Cette délégation, prévue dans le cadre de la 12^{ème} résolution qu'il vous est proposé d'approuver, pourrait permettre de procéder à des augmentations de capital par placement privé auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs afin de faciliter l'accès de la Société aux capitaux en raison de conditions d'émission plus favorables ou lorsque la rapidité des opérations constitue une condition essentielle à leur réussite.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions pouvant être réalisées en vertu de cette délégation serait limité à vingt (20) % du capital social par an (apprécié à la date de mise en œuvre de la délégation), étant précisé (i) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des

augmentations de capital tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution, et (ii) que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement.

Les valeurs mobilières qui pourraient être émises en vertu de cette délégation pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la 14ème résolution.

Le montant nominal maximum des titres de créance qui pourraient être émis en vertu de cette délégation ne pourrait excéder 4 000 000,00 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'absorbaient pas la totalité de l'émission, le Gérant pourrait utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminerait, l'une ou l'autre des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce, notamment limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée.

En outre, nous vous indiquons que de telles émissions emportent renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation pourraient donner droit.

Le Gérant arrêterait les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis en vertu de cette délégation et fixerait notamment, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises donneraient accès

à des actions ordinaires et/ou à l'attribution de titres de créance, et s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination, étant précisé que :

- le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, le prix des actions nouvelles serait au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :
 - cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;
 - moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action attachée et/ou sous-jacente aux valeurs mobilières émises, au moins égale au prix minimum visé à l'alinéa ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre cette délégation.

Cette délégation serait consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale.

2. Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de compétence au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-138 du Code de commerce, et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce, à l'effet de décider l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes, à savoir :
 - sociétés de gestion ou fonds d'investissement (en ce compris tout FCPE, FCPR ou FIP) investissant à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-

à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas un milliard d'euros (1.000.000.000 €) ;

- personnes physiques ou morales investissant à titre habituel ou ayant déjà investi dans le secteur de l'immobilier, en ce compris tout investissement déjà réalisé dans la Société ;
- (i) salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de sociétés qu'elle contrôle et/ou qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce, et/ou (ii) toute société dont les salariés et/ou mandataires visés au (i) ci-avant détiendraient, seuls et/ou conjointement, directement ou indirectement, le contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce.

Le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à **cinq millions d'euros (5.000.000 €)**, étant précisé (i) que ce montant s'imputerait sur le plafond global tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution et (ii) que ce montant ne tiendrait pas compte des actions supplémentaires à émettre, éventuellement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement.

Le prix d'émission des actions nouvelles serait fixé par le Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-138 II et R. 225-114 du Code de commerce, et devrait être au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :

cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;

- moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;

étant précisé que, nonobstant ce qui précède, dans le cas où, dans les six (6) mois précédant une décision d'augmentation de capital prise au titre de cette délégation, la Société aurait procédé à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles, à l'exception de toute augmentation de capital réalisée en conséquence de l'exercice de valeur(s) mobilière(s) donnant accès à des actions de la Société, le prix d'émission des actions nouvelles devrait être égal au prix d'émission fixé dans le cadre de cette précédente augmentation de capital.

Les valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre

l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la 14ème résolution.

Le montant nominal maximum des titres de créance qui pourraient être émis en vertu de cette délégation ne pourrait excéder **six millions d'euros (6 000 000,00 €)** ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Si les souscriptions n'absorbaient pas la totalité de l'émission, le Gérant pourrait utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminerait, l'une ou l'autre des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce, notamment limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée.

En outre, nous vous indiquons que de telles émissions emportent renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation pourraient donner droit.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre cette délégation

Cette délégation serait consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

Elle priverait d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

3. Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de compétence au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment l'article L. 225-129-2 et des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce, à l'effet de décider l'émission, à titre onéreux ou gratuit, (i) d'actions ordinaires de la Société

et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'émission d'actions de préférence serait strictement exclue de cette délégation.

Cette délégation, prévue dans le cadre de la 14ème résolution qu'il vous est proposé d'approuver, a pour objectif de permettre à la Société d'effectuer des augmentations de capital et/ou des émissions de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription pouvant servir notamment à financer des opérations en numéraire en complément de toute dette susceptible d'être émise.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions qui pourraient être réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à **cinq millions d'euros (5.000.000 €)**, étant précisé (i) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des augmentations de capital tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution et (ii) que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement.

Les valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Les créances émises pourraient revêtir toute forme ou durée, être émises en toutes devises ou unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, assorties d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet de l'octroi de garanties ou sûretés, d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

Le montant nominal maximum des titres de créance qui pourraient être émis en vertu de cette délégation ne pourrait excéder **six millions d'euros (6 000 000,00 €)** euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que décrit ci-après, que nous vous proposons

également d'approuver au titre de la 20ème résolution (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Les titres ainsi émis pourraient en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation. Le Gérant pourrait en outre instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises conformément aux dispositions légales.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'absorbent pas la totalité de l'émission définie ci-dessus, le Gérant pourrait utiliser dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminerait les facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce ci-après décrites ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix (actionnaires ou non), et/ou (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

En outre, nous vous indiquons que de telles émissions emportent renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation pourraient donner droit.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Gérant aurait la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seraient pas négociables et que les titres correspondants seraient vendus.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre cette délégation.

Cette délégation serait consentie au Gérant pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale.

4. Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de compétence au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 228-92 et L. 228-93

du Code de commerce, à l'effet de décider l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public.

L'émission d'actions de préférence serait strictement exclue de cette délégation.

Cette délégation, prévue dans le cadre de la 15ème résolution qu'il vous est proposé d'approuver, a pour objectif de permettre à la Société d'effectuer des augmentations de capital et/ou des émissions de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par offre au public, pouvant servir notamment à financer des opérations en numéraire.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions qui pourraient être réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à **cinq millions d'euros (5.000.000 €)**, étant précisé (i) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des augmentations de capital tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution et (ii) que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement.

Les valeurs mobilières qui pourraient être émises en vertu de cette délégation pourraient consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueraient pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement, leur rang de subordination ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la 14ème résolution.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être émis en vertu de cette délégation ne pourrait excéder **six millions d'euros (6 000 000,00 €)** euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant s'imputerait sur le plafond global des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que décrit ci-après, que nous vous proposons également d'approuver au titre de la 20ème résolution (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du

montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Gérant pourrait instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixerait, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feraient l'objet d'un placement public.

Si les souscriptions n'absorbent pas la totalité de l'émission, le Gérant pourrait utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminerait, l'une ou l'autre des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce, notamment limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée.

En outre, nous vous indiquons que de telles émissions emportent renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation pourraient donner droit.

Le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, étant précisé que le prix des actions nouvelles serait au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :

- cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;
- moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action attachée et/ou sous-jacente aux valeurs mobilières émises, au moins égale au prix minimum visé à l'alinéa ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre cette délégation.

Cette délégation serait consentie au Gérant pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale.

5. Nous vous demandons également, dans le cadre des différentes délégations et autorisations qui vous sont proposées ci-dessus, (i) que le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des propositions de délégations et autorisations qui précèdent, soit fixé à **8.000.000 euros**, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajouterait, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement et (ii) de fixer à **8.000.000 euros**, le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations décrites ci-avant.

DELEGATION DE COMPETENCE POUR PROCEDER, DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-129-6 DU CODE DE COMMERCE, A UNE AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DANS LES CONDITIONS PREVUES AUX ARTICLES L.3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL

L'Assemblée générale ayant à se prononcer sur des délégations de compétence en vue d'augmenter le capital de la Société, nous vous soumettons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, une résolution d'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre des dispositions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail relatifs à l'actionnariat des salariés et des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 I et II et L. 225-138-1 du Code de commerce.

En conséquence, pour nous conformer aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, nous vous soumettons cette délégation, prévue dans le cadre de la 21ème résolution, ayant pour objet de déléguer au Gérant, avec faculté de sub-délégation, la compétence pour procéder à une augmentation du capital social de la Société par émission d'actions ordinaires nouvelles, réservée aux salariés de la Société et des sociétés qui lui seraient liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et des articles L. 3344-1 et suivants du Code du travail adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan d'épargne groupe, à libérer intégralement en numéraire, par versement en espèces ou par compensation de créances. Cette augmentation de capital serait effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Le prix de souscription des actions nouvelles qui seraient émises en vertu de cette délégation serait déterminé par le Gérant conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail.

Le montant nominal maximum de l'augmentation de capital qui pourrait être réalisée en vertu de cette délégation est limité de telle sorte que le Gérant ne pourrait porter le montant de la participation desdits salariés (y compris la participation déjà détenue) à plus de 3 % du montant total du capital social au jour de la décision du Gérant de mettre en œuvre cette autorisation, étant précisé (i) que ce montant est autonome et distinct du plafond global d'augmentations de capital prévu tel que visé à la 20ème résolution visée ci-avant et (ii) que s'ajoutera à ce montant le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements.

Cette délégation emporterait suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui seraient liées adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan d'épargne groupe.

Cette délégation serait consentie au Gérant pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale.

Vous entendrez la lecture du rapport de vos commissaires aux comptes qui vous donneront leur avis sur cette proposition de délégation.

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU GÉRANT À L'EFFET DE DECIDER L'EMISSION D'ACTIONS ORDINAIRES PAR INCORPORATION DE RESERVES, BENEFICES OU PRIMES

Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de compétence au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise à réaliser par émission et attribution gratuite d'actions nouvelles ou par élévation du nominal des actions ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Cette délégation, prévue dans le cadre de la 22ème résolution qu'il vous est proposé d'approuver, a pour objectif de permettre l'incorporation au capital de sommes dont la capitalisation est admise.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à **cinq millions d'euros (5 000 000,00 €)**, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières qui seraient autorisées par les 12ème à 15ème et 19ème résolutions.

Les droits formant rompus ne seraient ni négociables ni cessibles et les actions correspondantes seraient vendues. Les sommes provenant de la vente seraient allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre cette délégation.

Cette délégation serait consentie au Gérant pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale.

AUTORISATION A DONNER AU GERANT, A L'EFFET D'AUGMENTER LE NOMBRE DE TITRES A EMETTRE, EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DES DELEGATIONS DE COMPETENCE VISEES AUX RESOLUTIONS PRECEDENTES AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES SELON LE CAS.

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, pour une durée de vingt-six (26) mois (ou dix-huit (18) mois selon le cas) à compter du jour de l'Assemblée générale, pour chacune des émissions décidées en application des 12ème, 14ème et 15ème résolutions, à l'effet de décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la délégation en application de laquelle l'émission serait décidée.

En conséquence de cette autorisation, lorsqu'il serait délégué au Gérant la possibilité de faire usage de facultés similaires à celles prévues au 1° du I de l'article L. 225-134 du Code de commerce, l'émission serait également augmentée dans les mêmes proportions.

Cette délégation, prévue dans le cadre de la 23ème résolution qu'il vous est proposé d'approuver, a pour objectif de permettre au Gérant d'augmenter le nombre de titres à émettre si la demande des investisseurs est supérieure au montant initialement offert.

AUTORISATION A DONNER AU GERANT EN VUE DE L'ACHAT, DE LA CONSERVATION ET DU TRANSFERT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS CONFORMEMENT AUX ARTICLES L. 22-10-62 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Toutes les sociétés cotées ont besoin de mettre en place un « programme de rachat » de leurs actions.

En conséquence, nous vous proposons d'autoriser le Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, à acheter des actions de la Société, et ce dans le respect des conditions légales.

Cette autorisation permettrait au Gérant d'acheter des actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourrait excéder 10% du capital et que le nombre d'actions qui serait pris en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, du nombre d'actions revendues pendant la durée de cette autorisation.

Dans le cadre de ce programme, le prix maximum d'achat par action ne pourrait excéder **deux (2) euros**, hors frais d'acquisition, étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix serait ajusté en conséquence.

L'autorisation serait consentie notamment en vue :

- d'attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui seraient liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions, ou par voie d'attributions gratuites d'actions ;

- de conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des Marchés Financiers et dans les limites prévues par l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ;
- d'assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un ou plusieurs prestataires de services d'investissement agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de réduire le capital de la Société en application de la délégation proposée à l'Assemblée générale et visée ci-dessous, sous réserve de son adoption ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourraient être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, et à tout moment, le cas échéant en période d'offre publique, sur le marché ou hors marché, notamment de gré à gré y compris par voie d'acquisition ou de cession de blocs ou par le recours à des instruments dérivés notamment par l'achat d'options d'achat dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la délégation susvisée.

Le montant maximum des fonds que la Société pourrait consacrer aux opérations de rachat d'actions réalisées en vertu de la présente autorisation serait fixé à **500 000 euros**

Cette autorisation serait consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de l'Assemblée générale.

AUTORISATION A DONNER POUR REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE PAR ANNULATION DES ACTIONS DETENUES EN PROPRE PAR LA SOCIETE

Nous soumettons à votre vote une autorisation à consentir au Gérant à l'effet de procéder à l'annulation des actions rachetées au titre de la mise en œuvre de l'autorisation de rachat d'actions propres visée ci-dessus.

En conséquence, il vous est demandé d'autoriser le Gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de ladite autorisation, en une ou plusieurs fois, dans la limite globale de 10% du capital

social au jour où le Gérant prendra cette décision d'annulation et par période de vingt-quatre (24) mois, et à procéder à due concurrence à une réduction du capital social de la Société.

Le Gérant disposerait de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la délégation susvisée.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de l'Assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

Lors de l'Assemblée générale, vous entendrez la lecture des rapports des commissaires aux comptes ainsi que du rapport du Conseil de surveillance.

DELEGATION DE POUVOIRS AU GERANT A L'EFFET DE REALISER UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES NOUVELLES DE LA SOCIETE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DES CREANCIERS SECURISES

Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de pouvoirs au Gérant dans les conditions prévues aux articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que, sauf définition contraire figurant dans la présente proposition, les termes commençant par une majuscule ont le sens qui leur est attribué dans l'Annexe 5 du Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026 :

Il s'agirait d'une délégation avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et les règlements, pour augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ordinaires nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, conformément au Plan de Redressement (l'« Augmentation de Capital de Conversion Réserve aux Créanciers Sécurisés ») dans les conditions de la présente résolution ;

- le montant total (prime d'émission incluse) de l'augmentation de capital de la Société réalisée en vertu de la présente délégation (le « **Montant Total de l'Augmentation de Capital de Conversion Réserve aux Créanciers Sécurisés** ») serait égal au montant total en euros de la totalité des Créances Converties des Créanciers Sécurisés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), tel que ce montant sera arrêté par le Gérant mettant en œuvre

l'Augmentation de Capital de Conversion Réservee aux Créanciers Sécurisés en vertu de la présente résolution ;

- le prix de souscription des actions nouvelles émises en vertu de la présente résolution (sur la base d'une valeur nominale de 0,008 euro par action et prime d'émission incluse) sera égal au (x) Montant Total de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservee aux Créanciers Sécurisés divisé par (y) le nombre d'actions nouvelles à émettre ;

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société (prime d'émission non incluse) réalisée en vertu de la présente résolution ne pourra être supérieur à 7.039.438,03 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximal de 879.929.754 actions ordinaires nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune ;

Les actions ordinaires nouvelles émises dans le cadre de la présente délégation porteraient jouissance courante à compter de leur émission et seraient complètement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les stipulations des statuts et aux décisions des actionnaires (qu'elles soient antérieures ou postérieures à la date des présentes) à compter de cette date ;

La souscription des actions nouvelles devrait être intégralement libérée au jour de leur souscription par compensation avec des créances, certaines, liquides et exigibles sur la Société correspondant aux Créances Converties des Créanciers Sécurisés dans les conditions du Plan de Redressement de la Société arrêté par le Tribunal de Commerce de Nantes ;

Le Gérant aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation

Le plafond d'augmentation de capital fixé ou visé par la présente résolution est indépendant du plafond global d'augmentations de capital prévu tel que visé à la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservee aux Créanciers Sécurisés prévue à la présente résolution devra être réalisée dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

DELEGATION DE POUVOIRS AU GERANT A L'EFFET DE REALISER UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES NOUVELLES DE LA SOCIETE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DES CREANCIERS CHIROGRAPHAIRES

Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de pouvoirs au Gérant dans les conditions prévues aux articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que, sauf définition contraire figurant dans la présente proposition, les termes commençant par une majuscule ont le sens qui leur est attribué dans l'Annexe 5 du Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026 :

Il s'agirait d'une délégation avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et les règlements, pour augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ordinaires nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, conformément au Plan de Redressement (l'« Augmentation de Capital de Conversion Réserve aux Créanciers Chirographaires ») dans les conditions de la présente résolution ;

- le montant total (prime d'émission incluse) de l'augmentation de capital de la Société réalisée en vertu de la présente délégation (le « **Montant Total de l'Augmentation de Capital de Conversion Réserve aux Créanciers Chirographaires** ») serait égal au montant total en euros de la totalité des Créances Converties des Créanciers Chirographaires (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), tel que ce montant sera arrêté par le Gérant mettant en œuvre l'Augmentation de Capital de Conversion Réserve aux Créanciers Chirographaires en vertu de la présente résolution ;
- le prix de souscription des actions nouvelles émises en vertu de la présente résolution (sur la base d'une valeur nominale de 0,008 euro par action et prime d'émission incluse) sera égal au (x) Montant Total de l'Augmentation de Capital de Conversion Réserve aux Créanciers Chirographaires divisé par (y) le nombre d'actions nouvelles à émettre ;

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société (prime d'émission non incluse) réalisée en vertu de la présente résolution ne pourra être supérieur à 13.162.391,00 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximal de 1.645.298.875 actions ordinaires nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune ;

Les actions ordinaires nouvelles émises dans le cadre de la présente délégation porteraient jouissance courante à compter de leur émission et seraient complètement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les stipulations des statuts et aux décisions des actionnaires (qu'elles soient antérieures ou postérieures à la date des présentes) à compter de cette date ;

La souscription des actions nouvelles devrait être intégralement libérée au jour de leur souscription par compensation avec des créances, certaines, liquides et exigibles sur la Société correspondant aux Créances Converties des Créanciers Chirographaires dans les conditions du Plan de Redressement de la Société arrêté par le Tribunal de Commerce de Nantes ;

Le Gérant aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation

Le plafond d'augmentation de capital fixé ou visé par la présente résolution est indépendant du plafond global d'augmentations de capital prévu tel que visé à la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires prévue à la présente résolution devra être réalisée dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

DELEGATION DE POUVOIRS AU GERANT A L'EFFET DE REALISER UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES NOUVELLES DE LA SOCIETE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DES CREANCIERS SUBORDONNES

Nous vous demandons de bien vouloir accorder une nouvelle délégation de pouvoirs au Gérant dans les conditions prévues aux articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que, sauf définition contraire figurant dans la présente proposition, les termes commençant par une majuscule ont le sens qui leur est attribué dans l'Annexe 5 du Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026 :

Il s'agirait d'une délégation avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et les règlements, pour augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ordinaires nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, conformément au Plan de Redressement (l'« Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés ») dans les conditions de la présente résolution ;

- le montant total (prime d'émission incluse) de l'augmentation de capital de la Société réalisée en vertu de la présente délégation (le « **Montant Total de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés** ») serait égal au montant total en euros de la totalité des Créances Converties des Créanciers Subordonnés (incluant les intérêts

contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), tel que ce montant sera arrêté par le Gérant mettant en œuvre l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés en vertu de la présente résolution ;

- le prix de souscription des actions nouvelles émises en vertu de la présente résolution (sur la base d'une valeur nominale de 0,008 euro par action et prime d'émission incluse) sera égal au (x) Montant Total de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés divisé par (y) le nombre d'actions nouvelles à émettre ;

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société (prime d'émission non incluse) réalisée en vertu de la présente résolution ne pourra être supérieur à 1.130.584,04 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximal de 141.323.005 actions ordinaires nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune ;

Les actions ordinaires nouvelles émises dans le cadre de la présente délégation porteront jouissance courante à compter de leur émission et seraient complètement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les stipulations des statuts et aux décisions des actionnaires (qu'elles soient antérieures ou postérieures à la date des présentes) à compter de cette date ;

La souscription des actions nouvelles devrait être intégralement libérée au jour de leur souscription par compensation avec des créances, certaines, liquides et exigibles sur la Société correspondant aux Créances Converties des Créanciers Subordonnés dans les conditions du Plan de Redressement de la Société arrêté par le Tribunal de Commerce de Nantes ;

Le Gérant aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation

Le plafond d'augmentation de capital fixé ou visé par la présente résolution est indépendant du plafond global d'augmentations de capital prévu tel que visé à la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés prévue à la présente résolution devra être réalisée dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

DELEGATION DE POUVOIRS AU GERANT A L'EFFET D'EMETTRE DES ACTIONS ORDINAIRES NOUVELLES DE LA SOCIETE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DES CREANCIERS HORS PLAN

Nous vous demandons de bien vouloir accorder une délégation de pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et les statuts de la Société, à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, l'émission d'actions ordinaires nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce, composée des créanciers titulaires de créances nées postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la Société en date du 5 février 2025 et non comprises dans le plan de redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026 (les « **Créanciers Hors Plan** »), étant précisé que la souscription desdites actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances et que l'émission d'actions de préférence est strictement exclue de la présente délégation ;

Il conviendra de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires nouvelles susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation au profit des Créanciers Hors Plan ;

le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à cinq millions d'euros (5 000 000,00 €) , étant précisé (i) que ce montant s'imputera sur le plafond global tel que visé à la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée générale au titre des augmentations de capital visées par ladite résolution et (ii) que ce montant ne tient pas compte des actions supplémentaires à émettre, éventuellement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

Le prix d'émission des actions nouvelles sera fixé par le Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-138 II et R. 225-114 du Code de commerce et devra être au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :

- cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;
- moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;

étant précisé que, nonobstant ce qui précède, dans le cas où, dans les six (6) mois précédant une décision d'augmentation de capital prise au titre de la présente délégation, la Société aurait procédé à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles, à l'exception de toute augmentation de capital réalisée en conséquence de l'exercice de valeur(s) mobilière(s) donnant accès à des actions de la Société, le prix d'émission des actions nouvelles devra être égal au prix d'émission fixé dans le cadre de cette précédente augmentation de capital,

Le Gérant, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation dans les conditions prévues par la loi.

La présente délégation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

MANAGEMENT INCENTIVE PACKAGE

Dans le cadre du plan de continuation, la Société envisage de mettre en place un dispositif d'intéressement de long terme au bénéfice des membres du COMEX, sous la forme d'une attribution gratuite d'actions de préférence convertibles en actions ordinaires (les « ADP »). Ce mécanisme poursuit un objectif simple : aligner les bénéficiaires sur la réussite du plan et sur la restauration de la valeur actionnariale, sans faire peser de charge de trésorerie sur la Société ni diluer les actionnaires avant que cette valeur ne soit effectivement recrée.

Le dispositif repose sur sept catégories d'ADP (T1 à T7), attribuées gratuitement puis converties en actions ordinaires uniquement si trois conditions cumulatives sont réunies :

- Une condition de présence : le bénéficiaire doit être encore salarié ou mandataire social du Groupe à la date à laquelle sa tranche devient convertible (sauf cas de départ « protégés » : décès, invalidité, retraite, licenciement économique...) ;
- Une condition de remboursement du plan : chaque tranche est adossée à une échéance annuelle du plan de continuation (T1 à l'échéance de février 2027, T2 à celle de février 2028, et ainsi de suite jusqu'à T7 en février 2033). Une tranche ne devient éligible à conversion que si l'échéance correspondante du plan a été effectivement honorée, attestée par le commissaire à l'exécution du plan. Le management n'est donc intéressé que si le Groupe tient ses engagements vis-à-vis de ses créanciers ;
- Une condition de capitalisation boursière : à chaque tranche est associé un coefficient de conversion (« CBi »), qui dépend du plus haut niveau de capitalisation boursière atteint par la Société depuis l'attribution. En dessous de 20 M€, seules les tranches les plus proches (T1-T2, partiellement T3) sont converties ; il faut franchir 35 M€ puis 50 M€ pour que les tranches les plus lointaines (T6, T7) deviennent converties en totalité. C'est le véritable moteur économique du dispositif : plus la valorisation boursière se redresse,

plus le management package se valorise — et inversement, si le titre ne se redresse pas, les tranches concernées ne convertissent jamais et sont rachetées à leur valeur nominale puis annulées.

Le nombre d'actions ordinaires obtenu lors de la conversion est calculé selon un ratio qui neutralise l'effet de la très forte dilution liée à la conversion des créances en capital : le ratio rapporte le nombre d'actions en circulation au jour de la conversion à celui existant au jour de l'attribution des ADP, de sorte que le management ne profite pas mécaniquement de l'augmentation du nombre d'actions, mais seulement de la création de valeur réelle.

Le plafond global est fixé à 718 498 ADP (et ne peut en tout état de cause excéder 15 % du capital au jour de l'attribution), les ADP T1 étant acquises après un an et les autres tranches après deux ans, avec une obligation de conservation d'un an supplémentaire uniquement pour la tranche T1. Tant qu'elles ne sont pas converties, les ADP ne confèrent ni droit de vote ni droit financier et sont incessibles. Enfin, le dispositif prévoit une clause d'accélération en cas de changement de contrôle — expressément écartée si ce changement de contrôle résulte d'un plan de cession dans le cadre d'une procédure collective, afin de ne pas créer d'incitation perverse à une telle issue.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

1. Décision de mettre fin à la qualité de société à mission de la Société

Nous vous rappelons que l'Assemblée générale du 31 octobre 2025 a pris acte de la démission de l'ensemble des membres du comité de mission de la Société, ces démissions étant la conséquence des opérations de restructuration initiées courant 2024 et visant à réduire les coûts.

Dans la continuité de cette évolution, et compte tenu des contraintes opérationnelles et financières résultant du plan de redressement homologué le 18 février 2026, nous vous proposons de décider, à titre préalable et de principe, qu'il soit mis fin à la qualité de société à mission de la Société, au sens des articles L.210-10 et suivants du Code de commerce.

En cas d'adoption de cette décision, nous vous proposons de modifier corrélativement les statuts de la Société à l'effet d'en supprimer l'ensemble des dispositions relatives à la qualité de société à mission, la Société ayant décidé de renoncer formellement à cette qualité.

Cette modification emporterait suppression de la raison d'être et des objectifs sociaux et environnementaux statutairement définis, ainsi que de toute référence au comité de mission, devenue sans objet depuis la démission de ses membres.

2. Mise en cohérence des conditions de nomination du Gérant avec les règles de révocation

Nous vous proposons de modifier les statuts de la Société à l'effet d'aligner les conditions de nomination du Gérant avec les règles de révocation applicables à ce dernier.

Cette modification a pour objet d'assurer la cohérence des dispositions statutaires relatives à la gérance, dans le contexte de la nouvelle gouvernance issue de la transformation de la Société en société en commandite par actions, et de sécuriser les conditions dans lesquelles il pourrait être mis fin aux fonctions du Gérant, dans le respect des dispositions légales applicables aux sociétés en commandite par actions, et notamment de l'article L.226-2 du Code de commerce.

3. Modification de la dénomination sociale de la Société

Dans le cadre de la nouvelle phase de développement du Groupe consécutive à l'homologation du plan de redressement judiciaire en date du 18 février 2026 et à la transformation de la Société en société en commandite par actions, nous avons engagé une réflexion sur l'identité de marque de la Société.

Cette réflexion s'inscrit dans une démarche d'accompagnement de la relance opérationnelle du Groupe et vise à doter la Société d'une dénomination en cohérence avec ses ambitions de développement.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée générale de substituer à la dénomination sociale actuelle « REALITES » par une nouvelle dénomination, et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts de la Société.

Ce changement de dénomination sociale est sans incidence sur :

- la personnalité morale de la Société, qui se poursuit sans discontinuité ;
- les engagements, contrats et créances en cours, qui demeurent valables et opposables sous la nouvelle dénomination ;
- le capital social, l'objet social et le siège social de la Société, qui demeurent inchangés ;
- les droits et obligations des actionnaires, obligataires et créanciers, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du plan de redressement.

Sous réserve de l'adoption de la résolution correspondante par l'Assemblée générale, cette modification statutaire entrera en vigueur à compter du 14 septembre 2026 et fera l'objet des formalités de publicité légale usuelles (modification au registre du commerce et des sociétés, publication d'un avis modificatif au BODACC, mise à jour auprès d'Euronext Paris et de l'AMF le cas échéant).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société, le présent rapport, ainsi que le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ont été préalablement portés à la connaissance du Conseil de surveillance, qui en a délibéré lors de sa séance du 31 juillet 2026. Le Conseil de surveillance vous présente par ailleurs son propre rapport sur l'exercice de sa mission de contrôle au cours de l'exercice écoulé.

Compte tenu des explications qui précèdent, nous vous invitons à approuver les projets ci-dessus exposés et à adopter le texte des résolutions qui vous sont proposées.

Le 31 juillet 2026

Nexus, Gérante

représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2025

Annexe 2 : Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025

Annexes

Annexe 1
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes
annuels au 31 décembre 2025



KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
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 2025

REALITES

1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

EMARGENCE Audit, Société par actions simplifiée
Société de commissariat aux comptes
141, avenue de Wagram, 75017 Paris
338 339 872



KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



EMARGENCE 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 2025

À l'assemblée générale de la société REALITES,

Opinion avec réserve

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion avec réserve

Motivation de la réserve

Comme indiqué dans les notes « Faits caractéristiques de l'exercice » et « évènement significatifs survenus depuis la clôture » de l'annexe, la société et ses filiales ont subi plusieurs vagues de procédure collective au cours de l'exercice. En conséquence, la société a comptabilisé au cours de l'exercice des ajustements des valeurs d'actifs, dont une partie est imputable à l'exercice clos le 31 décembre 2024, sans que nous soyons en mesure d'en chiffrer l'incidence en raison de l'impossibilité de certifier les comptes, formulée dans notre rapport établi en date du 29 septembre 2025 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces ajustements, concernent principalement les dotations aux amortissements et provisions. Selon les règles et principes comptables français, les notes de l'annexe devraient préciser, parmi ces dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2025, le montant imputable à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 annuels" 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels.

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, outre le point décrit dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

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.

A l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'assemblée générale.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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 de surveillance.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 7 août 2026

KPMG SA



François PLAT
Associé

Signature
numérique de
Francois Plat
Date :
2026.08.07
16:47:04
+02'00'

Paris, le 7 août 2026

EMERGENCE Audit



Julien TOKARZ (Aug 7, 2026 17:42:44 GMT+2)

Julien TOKARZ
Associé

I. BILAN AU 31/12/2025

A. Bilan actif

Rubrique	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				145 143,86
Concessions, brevets et droits similaires	668 033,99	348 828,25	319 205,74	1 821 381,66
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	3 890,00	2 500,00	1 390,00	262 099,68
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				1 750 050,66
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	143 925,37	45 458,17	98 467,20	3 389 963,18
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	59 869 022,61	59 868 445,00	577,61	31 669 492,86
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	6 385,25		6 385,25	6 385,25
Prêts	211 704,00		211 704,00	139 121,49
Autres immobilisations financières	1 955 615,74	1 264 265,03	691 350,71	2 562 486,22
ACTIF IMMOBILISE	62 858 576,96	61 529 496,45	1 329 080,51	41 746 124,86
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits finis	40 090,00		40 090,00	
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				2 646,22
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	23 831 306,67	17 629 894,72	6 201 411,95	27 118 164,52
Autres créances	178 417 594,86	161 718 060,00	16 699 534,86	169 383 028,82
Charges constatées d'avance	440 500,31		440 500,31	1 084 560,97
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	2 620 000,00	2 620 000,00		4 368 064,66
(Donc actions propres) :				
Disponibilités	1 019 391,10		1 019 391,10	116 751,20
ACTIF CIRCULANT	206 368 882,94	181 967 954,72	24 400 928,22	202 073 216,39
Frais d'émission d'emprunt				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif et différences d'éval.				
TOTAL GENERAL	269 227 459,90	243 497 451,17	25 730 008,73	243 819 341,25

B. Bilan passif

Rubriques	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital social ou individuel (dont versé : 31 278 654,29)	31 278 654,29	31 278 654,29
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 739 592,73	44 739 592,73
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	2 319 168,75	2 319 168,75
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours :)	51 340,00	51 340,00
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes :)	23 804 394,05	23 804 394,05
Report à nouveau	-69 920 929,22	-1 830 353,75
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-220 983 050,11	-68 090 575,47
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-188 710 829,51	32 272 220,60
Produits des émissions de titres participatifs	26 610 000,00	26 610 000,00
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	26 610 000,00	26 610 000,00
Provisions pour risques	583 009,00	718 905,00
Provisions pour charges		
PROVISIONS	583 009,00	718 905,00
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	21 046 226,64	16 331 682,88
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	60 685 992,73	58 183 102,69
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic :)	78 402 162,90	81 120 984,06
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 987 280,21	14 542 056,40
Dettes fiscales et sociales	5 208 797,37	7 909 537,16
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 562,42	23 562,42
Instrument financier à terme		
Autres dettes	6 893 806,97	6 107 290,04
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	187 247 829,24	184 218 215,65
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL GENERAL	25 730 008,73	243 819 341,25

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025

Rubriques	France	Exercice 2025 Exportation	Total	Exercice 2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	-5 625 847,49	171 995,82	-5 453 851,67	15 117 030,12
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	-5 625 847,49	171 995,82	-5 453 851,67	15 117 030,12
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions			-1 333,32	52 211,18
Reprises sur amortissements et provisions			2 768 544,89	201 783,01
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			2 135 485,40	
Autres produits			925 007,14	2 588,58
PRODUITS D'EXPLOITATION			373 852,44	15 373 612,89
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			-40 090,00	
Autres achats et charges externes			11 933 474,79	21 967 826,60
Impôts, taxes et versements assimilés			433 996,06	533 606,20
Salaires			3 346 695,25	7 501 183,14
Cotisations sociales			1 859 592,56	3 293 016,16
Dotations d'exploitation :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 169 792,37	1 972 752,03
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations et dépréciations			154 004 783,89	26 500 134,82
Dotations aux provisions			180 000,00	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			5 925 577,95	
Autres charges			259 798,96	117 761,42
CHARGES D'EXPLOITATION			179 073 621,83	61 886 280,37
RESULTAT D'EXPLOITATION			-178 699 769,39	-46 512 667,48
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			25,51	
Perte supportée ou bénéfice transféré			5 542,17	
PRODUITS FINANCIERS			1 539 554,67	13 790 101,17
Produits financiers de participations			9 737,33	11 795 622,60
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			77,85	
Autres intérêts et produits assimilés			-246 894,77	346 891,83
Reprises sur dépréciations et provisions			10 000,00	
Différences positives de change			14 309,84	19,52
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			1 714 286,40	1 647 567,22
Produits de cessions d'immobilisations financières			38 038,02	
CHARGES FINANCIERES			44 793 086,51	39 611 849,21
Dotations financières aux amortissements et provisions			33 490 161,28	30 262 548,75
Intérêts et charges assimilées			7 729 793,43	7 697 943,02
Différences négatives de change			112,80	1 357,44
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			2 073 019,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 500 000,00	1 650 000,00
RESULTAT FINANCIER			-43 253 531,84	-25 821 748,04
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-221 958 817,89	-72 334 415,52
PRODUITS EXCEPTIONNELS			2 076,04	4 443 714,45
CHARGES EXCEPTIONNELLES				2 181 380,40
RESULTAT EXCEPTIONNEL			2 076,04	2 262 334,05
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices			-973 691,74	-1 981 506,00
TOTAL DES PRODUITS			1 915 508,66	33 607 428,51
TOTAL DES CHARGES			222 898 558,77	101 698 003,98
BENEFICE OU PERTE			-220 983 050,11	-68 090 575,47

III. ANNEXE

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	7
1.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	7
1.2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	7
2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....	9
3. REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
LES CONVENTIONS GENERALES COMPTABLES ONT ETE APPLIQUEES DANS LE RESPECT DU PRINCIPE DE PRUDENCE, CONFORMEMENT AUX HYPOTHESES DE BASE : CONTINUE DE L'EXPLOITATION, PERMANENCE DES METHODES COMPTABLES D'UN EXERCICE A L'AUTRE, INDEPENDANCE DES EXERCICES, CONFORMEMENT AUX REGLES GENERALES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS.....	11
3.1. IMMOBILISATIONS.....	12
3.1.1. <i>Immobilisations incorporelles et corporelles.....</i>	<i>12</i>
3.1.2. <i>Immobilisations financières.....</i>	<i>12</i>
3.2. EVALUATION DES STOCKS	13
3.3. CREANCES ET DETTES.....	13
3.4. PROVISIONS REGLEMENTEES	14
3.5. PROVISIONS POUR RISQUES.....	14
3.6. DEROGATIONS AUX PRINCIPES GENERAUX.....	14
3.6.1. <i>Changement de méthode d'évaluation</i>	<i>14</i>
3.6.2. <i>Changements de méthode de présentation.....</i>	<i>14</i>
3.6.3. <i>Informations complémentaires... 15</i>	<i>15</i>
4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF	16
4.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	16
4.1.1. <i>Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice</i>	<i>16</i>
4.1.2. <i>Tableau des amortissements</i>	<i>17</i>
4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES.....	18
4.3. COMPTES DE STOCKS DE MARCHANDISES ET DE TRAVAUX EN COURS	18
4.4. ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES	19
4.5. CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	19
4.6. COMPTES DE REGULARISATION	20
4.9.1. <i>Charges constatées d'avance.....</i>	<i>20</i>
4.9.2. <i>Produits à recevoir</i>	<i>20</i>
5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF.....	21
5.1. CAPITAUX PROPRES	21
5.2. ETAT DES PROVISIONS	22
5.2.1. <i>Provisions pour risques</i>	<i>22</i>
5.2.2. <i>Provision pour dépréciation des immobilisations</i>	<i>23</i>
5.2.3. <i>Provisions pour dépréciation des créances.....</i>	<i>23</i>
5.3. ETATS DES ECHEANCES DES DETTES.....	24
5.4. CHARGES A PAYER	25
6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT	26
6.1. VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	26
6.2. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	26
6.3. REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
6.4. RESULTAT FINANCIER	27
6.5. RESULTAT EXCEPTIONNEL	27
7. INFORMATIONS DIVERSES	28
7.1. EFFECTIF DU PERSONNEL SALARIE ET INTERIMAIRE.....	28
7.2. IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE	28
7.3. LISTE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS ...	29

7.4. REMUNERATION DES ORGANES	
D'ADMINISTRATION.....	31
7.5. ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	31
7.5.1. Engagements reçus.....	31
7.5.2. Engagements donnés.....	31

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. Activité de la société

La société REALITES est une société en commandite par actions et est gérée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT. Elle est la société Holding du Groupe.

La société REALITES a pour missions principales la réalisation de prestations de services au profit de ses filiales ou participations. Ces prestations sont financières, juridiques, marketing, services généraux et ressources humaines.

Depuis septembre 2023, ses missions ont été recentrées sur l'activité de maîtrise d'ouvrage et non plus pour les participations, devenues autonomes dans leur gestion.

La société REALITES regroupe ainsi la direction générale et ses fonctions supports qui travaillent pour l'activité de maîtrise d'ouvrage du Groupe (et donc uniquement à destination de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE). Ces fonctions supports sont les suivantes : le juridique corporate, le capital humain (les ressources humaines), la DAF (Direction Administrative et Financière), les services généraux, les achats, le service informatique, la communication et le marketing.

Elle relève de la convention collective de la promotion immobilière (IDCC 1512) et son siège est situé 1 impasse Claude Nougaro à 44800 Saint-Herblain.

1.2. Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes de l'exercice ci-après couvrent la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 soit une durée de 12 mois.

Le présent rapport est établi à partir des comptes arrêtés au 31/12/2025. Sauf indication contraire, tous les montants y figurant sont exprimés en Euros.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du Groupe, dans un contexte intégralement marqué par la procédure de redressement judiciaire dont elle fait l'objet depuis le jugement d'ouverture rendu par le Tribunal de Commerce de Nantes le 5 février 2025.

Pour rappel, les ressources de la Société sont constituées par les prestations de services facturées à ses filiales et par les produits financiers résultant de ses participations.

La période d'observation, initialement fixée à six mois, a été renouvelée par ordonnance du 6 août 2025 jusqu'au 6 février 2026.

Tout au long de l'exercice, la Société, assistée des administrateurs judiciaires désignés par le Tribunal (Maîtres Christophe Dolley de la SELAS AJ UP, et Maître Bertrand Manière de la SELARL Thevenot Partners), a poursuivi les négociations avec l'ensemble de ses créanciers — créanciers bancaires, obligataires, porteurs de titres participatifs, créanciers fiscaux et sociaux, fournisseurs — en vue de l'élaboration d'un projet de plan de redressement par voie de continuation.

En parallèle un nouveau plan de sauvegarde de l'emploi a été mis en place au printemps 2025 afin de supprimer une vingtaine de postes complémentaires sur la société REALITES.

Dans la continuité des restructurations engagées en 2024, plusieurs cessions d'actifs ont été régularisées au cours de l'exercice 2025, à savoir notamment :

- en janvier 2025, la filiale de participations du Groupe (REALITES PARTICIPATIONS) a cédé 100% de sa participation dans la société LWS HOSPITALITY, holding détenant les titres des sociétés BRIO, YOUQO, CAP ETUDES, HUCILES, Investissements et Services Immobiliers et LIVE & CO ;
- en mars 2025, après ordonnance favorable rendue par la Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de Nantes, REALITES PARTICIPATIONS a cédé le solde des titres qu'elle détenait au capital de la société MINIDO (exploitation de micro-crèches) ;
- les sociétés REALITES et REALITES INTERNATIONAL, ainsi que leurs filiales marocaines, ont cédé 100% des titres qu'elles détenaient au capital de la société de droit marocain SHR, laquelle détenait l'actif immobilier de l'hôtel LINCOLN à Casablanca, cette cession ayant été autorisée par ordonnance du 30 avril 2025 ;
- la filiale REALITES SAILING TEAM a cédé en février 2025 le voilier dont elle était propriétaire, pour un montant de 3.800.000 euros hors taxes.

Le projet de plan de redressement, élaboré par les administrateurs judiciaires avec le concours de la Société, a été déposé le 19 décembre 2025, en vue d'être soumis au vote des classes de parties affectées au cours du mois de janvier 2026.

Son arrêté par le Tribunal de Commerce de Nantes est intervenu après la clôture de l'exercice et est développé au paragraphe « Évènements survenus depuis la clôture de l'exercice » ci-après.

La restructuration a conduit à une analyse approfondie des actifs et a entraîné la mise au rebut des actifs corporels et incorporels.

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, des créances clients, et le risque relatif à la valorisation des titres de participations dont les modalités sont décrites dans les paragraphes 3.1.2 et 3.3

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le projet de plan de redressement par voie de continuation, déposé le 19 décembre 2025, a été soumis au vote des créanciers et actionnaires entre le 12 et le 19 janvier 2026. Ce projet a recueilli un très large soutien : 83,27% des créanciers cumulés ont voté en faveur du plan, sur un total de 3.949 votants, et les actionnaires ont voté à plus de 99,99% des votants en faveur du plan. La majorité des classes de parties affectées a ainsi voté favorablement au plan, seule une minorité de classes ayant voté défavorablement ou sans atteindre le seuil de majorité requis.

Ledit plan prévoit notamment l'apurement du passif antérieur au jugement d'ouverture selon des modalités différenciées par classe de créanciers, combinant le plus souvent un remboursement partiel et progressif des créances sur une durée de dix ans (jusqu'à 14%), assorti d'abandons ou, à l'option des créanciers concernés, de conversions du solde non remboursé des créances (jusqu'à 93%) en actions nouvelles ;

Par jugement du 18 février 2026, le Tribunal de Commerce de Nantes a arrêté le plan de redressement présenté par la Société et certaines de ses filiales (REALITES, BIRD AM, FINANCIERE REALITES et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE), mettant ainsi fin à la procédure de redressement judiciaire ouverte le 5 février 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.626-32 du Code de commerce, ce jugement impose les modalités du plan à l'ensemble des parties affectées et emporte application de l'ensemble des mesures qu'il prévoit. Le même jour, le gérant commandité de la Société a constaté, par procès-verbal du 18 février 2026, l'entrée en vigueur du plan et a pris les décisions nécessaires à sa mise en œuvre immédiate, à savoir notamment :

- la transformation de la Société en société en commandite par actions, chaque actionnaire conservant le même nombre d'actions, désormais qualifiées de parts de commanditaire ; cette transformation n'a pas entraîné la création d'une personne morale nouvelle, ni modifié la dénomination, la durée, l'objet ou le siège social de la Société ;
- l'expiration corrélative du mandat du directeur général, du directeur général délégué et des administrateurs de la Société sous son ancienne forme, ainsi que la dissolution du Conseil d'administration ;
- la nomination de la société Nexus en qualité d'associé Commandité statutaire et de Gérant statutaire de la Société, pour une durée indéterminée ;
- la nomination des premiers membres du Conseil de Surveillance, à savoir Monsieur Edouard Narboux, Madame Séverine Périchon et Madame Wissam Fghani, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, et la fixation de leur rémunération annuelle globale à 15.000 euros ;
- la confirmation d'Emargence Audit et de KPMG dans leurs fonctions de co-commissaires aux comptes titulaires.

Conformément aux résolutions approuvées le 19 janvier 2026 par la classe des détenteurs de capital, le Gérant a constaté, par procès-verbal du 11 mai 2026, la réalisation de la réduction du capital social de la Société, motivée par les pertes et réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des actions, laquelle a été ramenée de 6,53 euros à 0,008 euro. À l'issue de cette opération, le capital social de la Société s'établit à 38.319,94 euros, divisé en 4.789.993 actions de 0,008 euro de valeur nominale chacune, contre 31.278.654,29 euros antérieurement.

Le plan arrêté par le Tribunal intègre également des opérations d'augmentation de capital réservées respectivement aux créanciers sécurisés, aux créanciers chirographaires et aux créanciers subordonnés, lesquelles seront souscrites par compensation de créances en actions nouvelles. Ces opérations, qui doivent permettre la reconstitution des capitaux propres de la Société, sont en cours de mise en œuvre à la date du présent rapport, l'objectif de la Société étant que l'ensemble des conversions soit réalisé sur l'exercice 2026, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers et des conditions de marché. Ces opérations devraient entraîner une dilution très significative des actionnaires existants, dont la participation devrait devenir inférieure à 1% du capital social à l'issue de leur réalisation.

Le dossier de fusion entre la Société et ses filiales BIRD AM (incluant désormais le périmètre de FIR) et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, autorisée par le Tribunal dans le cadre du plan de redressement, a fait l'objet d'un projet commun de fusion en date du 21 mai 2026, déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Nantes le 22 mai 2026 pour chacune des sociétés participantes. Aux termes de ce projet, la Société, en qualité de société absorbante, se voit transmettre :

- au titre de BIRD AM (post absorption par cette dernière de la société FINANCIERE REALITES) : un actif évalué à 181.541,88 euros et un passif évalué à 174.933.123,93 euros ;
- au titre de REALITES MAITRISE D'OUVRAGE : un actif évalué à 11.099.902,67 euros et un passif évalué à 62.327.979,78 euros.

Le Tribunal a nommé Maître Bertrand Manière (SELARL Thevenot Partners) et Maître Christophe Dolley (SELAS AJ UP) commissaires à l'exécution du plan, avec mission de mettre en œuvre et de surveiller son exécution.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du règlement ANC N°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, en tenant compte de tous les règlements le modifiant à ce jour dans sa version consolidée.

Changement de méthode comptable - Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC 2022-06. Cette première application est mise en œuvre de manière prospective.

Ce règlement relatif à la modernisation des états financiers vient modifier le règlement ANC n°2014-03. Les incidences de l'application du nouveau règlement constituent un changement de méthode comptable ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice.

Les principales modifications en termes de présentation sur le format des entités financiers portent sur :

- les avances et acomptes sur immobilisations dorénavant agrégés dans le poste « Immobilisations en cours, avances et acomptes » ;
- les charges constatées d'avance désormais classées parmi les créances ;
- les produits constatés d'avance désormais classés parmi les dettes ;
- les transferts de charges reclassés avec les reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements) ;
- les produits et charges exceptionnels regroupés sur deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

De plus, le règlement ANC 2022-06 est venu modifier le classement comptable de certaines natures de charges et produits.

Certains éléments auparavant classés au sein du résultat exceptionnel figurent désormais dans le résultat courant.

Les principaux impacts de présentation sur les comptes clos au 31 décembre 2025 induits par l'application de ce nouveau règlement porte sur les éléments suivants :

Les plus ou moins-values de cessions d'actifs (corporelles/incorporelles) sont désormais comptabilisées en produits et charges d'exploitation sur les lignes "Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles" et "Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées", alors qu'elles étaient comptabilisées en produits et charges exceptionnels en 2024.

Les plus ou moins-values de cessions d'actifs financiers sont désormais comptabilisées sur les lignes "produits de cessions d'immobilisations" et "Valeurs comptables des immobilisations financières cédées" du résultat financier. Elles étaient comptabilisées au sein du résultat exceptionnel en 2024.

Les autres impacts de présentation lié au nouveau règlement comptable sont sans incidence significative sur les comptes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

3.1. Immobilisations

3.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants (L = linéaire ; D = dégressif ; E = exceptionnel) :

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

3.1.2. Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'achat y compris 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 collective ou d'un abandon, 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 à 100% pour les titres de participation détenus dans une société en procédure collective ou abandonnée.

3.2. Evaluation des stocks

Les stocks sont évalués suivant la méthode premier entré, premier sorti / coût unitaire moyen pondéré. La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires à l'exception de toute valeur ajoutée.

3.3. Créances et dettes

3.3.1. Créances 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.

A 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
- 100% de dépréciation pour les créances des clients en redressement judiciaire
- 100% de dépréciation pour les créances des clients dont les projets sont abandonnés

3.3.2. Autres Créances

Les autres créances comprennent principalement les avances et acomptes versés, les créances sur l'Etat (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 procédure collective ou abandonnées, selon les mêmes critères que pour les créances clients :

- 100% de dépréciation pour les créances des clients en liquidation judiciaire
- 100% de dépréciation pour les créances des clients en redressement judiciaire
- 100% de dépréciation pour les créances des clients dont les projets sont abandonnés

3.4. Provisions règlementées

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

3.5. Provisions pour risques

Les provisions sont déterminées sur la base d'une analyse individuelle de chaque dossier, réalisée en concertation avec les services compétents y compris les conseils juridiques de la société le cas échéant. Cette analyse prend notamment en compte l'état d'avancement de la procédure, les éléments factuels disponibles, les demandes formulées par les parties, la jurisprudence applicable ainsi que l'appréciation du risque de condamnation.

Le montant de la provision correspond à la meilleure estimation, à la date de clôture, de la charge probable que la société pourrait être amenée à supporter au titre du litige, incluant, le cas échéant, les frais directement liés au règlement du contentieux lorsqu'ils sont susceptibles d'être supportés par la société.

Les provisions font l'objet d'un réexamen à chaque clôture afin de tenir compte de l'évolution des procédures, des nouveaux éléments portés à la connaissance de la société et des décisions de justice intervenues. Elles sont reprises, en tout ou partie, lorsque le risque disparaît, devient inférieur au montant précédemment estimé ou une fois le litige débouclé.

3.6. Dérogations aux principes généraux

3.6.1. Changement de méthode d'évaluation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.6.2. Changements de méthode de présentation

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

3.6.3. Informations complémentaires

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2025 s'élève à 9 404 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

Ainsi, le montant des engagements de retraite au 31/12/2025 a été calculé de la manière suivante :

*Nombre de salarié à fin 2025 x Montant de la provision dans les comptes par salarié à fin 2024
/ Nombre de salarié à fin 2024*

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF

4.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

4.1.1. Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2024	Acquisitions	Virements de poste à poste et corrections +/-	Cessions	Au 31/12/2025
Frais de développement	268 219,57			268 219,57	
Autres postes d'immobilisation incorporelles	5 003 691,22			4 331 767,23	671 923,99
Terrains					
Constructions sur sol propre	2 005 352,64			2 005 352,64	
Constructions sur sol d'autrui	282 349,63			282 349,63	
Constructions installations, agencements.....					
Installations générales et agencements	5 210 221,80			5 126 459,55	83 762,25
Installations techniques, matériels et outillages					
Matériel de transport	1 031,67			1 031,67	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 078 103,59			5 017 940,47	60 163,12
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours (1)					
Acomptes					

(1) Les variations des postes d'immobilisations corporelles et incorporelles d'un exercice à l'autre sont dues à des mouvements d'acquisitions et de cessions d'actifs réalisés par la société pour les besoins de son activité.

La restructuration a conduit à une analyse approfondie des actifs et a entraîné la mise au rebut des actifs corporels et incorporels.

4.1.2. Tableau des amortissements

Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, selon la nature des biens, et en fonction de la durée de vie prévue.

Tableau des amortissements techniques :

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2024	Dotations	Diminutions ou reprises	Au 31/12/2025	Mode d'amortissement	Durée d'utilisation
Frais de développement Fonds commercial	123 075,71	146,98	123 222,69		Linéaire	NC
Autres immobilisations incorporelles	2 920 209,88	663 371,44	3 232 253,07	351 328,25	Linéaire	3 à 5 ans
Terrains						
Constructions	537 651,61	51,57	537 703,18		Linéaire	15 ans
Installations générales et agencements	2 786 194,53	236 108,55	3 020 623,51	1 679,57	Linéaire	2 à 10 ans
Installations techniques, matériels et outillages						
Matériel de transport	562,46	0,57	563,03		Linéaire	5 ans
Matériel de bureau informatique, mobilier	4 112 636,89	270 113,26	4 338 971,55	43 778,60	Linéaire	2 à 10 ans
Emballages récupérables et divers						

4.2. Immobilisations financières

Tableau des mouvements de l'exercice :

Chiffres exprimés en euros	Valeur Brute au 31/12/2024	Acquisitions et Virements de poste à poste	Cessions et Virements de poste à poste	Valeur Brute au 31/12/2025	Provision	Valeur Nette au 31/12/2025
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	61 942 041,61		2 073 019,00	59 869 022,61	59 868 445,00	577,61
Autres titres immobilisés	6 385,25			6 385,25		6 385,25
Prêts et autres immobilisations financières	2 701 607,71	117 721,00	652 008,97	2 167 319,74	1 264 265,03	903 054,71

4.3. Comptes de stocks de marchandises et de travaux en cours

Le montant des stocks se décompose ainsi :

Chiffres exprimés en euros	Montant Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025
Matières premières			
Marchandises			
Produits finis	40 090,00		40 090,00
En-cours de production de biens			
En-cours de production de services			

4.4. Etat des échéances des créances

Les créances détenues par la société s'élèvent à 204 856 721,58 € en valeur brute au 31/12/2025 et elles se décomposent comme suit :

Chiffres exprimés en euros	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISE :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	211 704,00		211 704,00
Autres immobilisations financières	1 955 615,74	1 955 615,74	
ACTIF CIRCULANT :			
Clients	2 677 598,92	2 677 598,92	
Clients douteux	21 153 707,75	21 153 707,75	
Personnel et comptes rattachés	2 116,95	2 116,95	
Organismes sociaux	60 360,00	60 360,00	
Etat : impôts et taxes diverses	3 676 224,12	3 676 224,12	
Groupe et associés	162 745 006,40	162 745 006,40	
Débiteurs divers	11 933 887,39	11 933 887,39	
Charges constatées d'avance	440 500,31	440 500,31	
Montants des prêts accordés en cours d'exercice	72 582,51		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avance consentis aux associés (personnes physiques)			

4.5. Créances clients et comptes rattachés

CREANCES	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Créances clients et comptes rattachés	23 831 306,67	17 629 894,72	6 201 411,95	27 118 164,52
Autres créances	178 417 594,86	161 718 060,00	16 699 534,86	169 383 028,82
Capital souscrit et appelé, non versé				

Les provisions sont établies selon les modalités décrites au [paragraphe 5.2.3.](#)

4.6. Comptes de régularisation

4.9.1. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 440 500,31 €.

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Charges d'exploitation	440 500,31	1 084 560,97
Charges financières		
Charges exceptionnelles		

4.9.2. Produits à recevoir

Les produits à recevoir s'élèvent à 65 082,00€.

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Organismes sociaux	60 360,00	60 360,00
Etat – Produits à recevoir	4 722,00	20 558,00

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Composition du Capital Social :

La capital social de la société se décompose en 4 789 993 actions d'une valeur nominale de 6,53€, soit un capital social de 31.278.654,29 € au 31/12/2025.

Affectation des résultats de l'exercice 2024 :

Les comptes de l'exercice 2024 ont fait apparaître un résultat de -68 090 575,47 €. Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, ce déficit a été affecté comme suit :

Au compte « Report à nouveau »

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 32 272 220,60 €.

COMPTE	Début de l'exercice	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	31 278 654,29				31 278 654,29
PRIMES D'EMISSION	44 691 284,43				44 691 284,43
BON DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS	48 308,30				48 308,30
RESERVE LEGALE	2 319 168,75				2 319 168,75
RESERVES REGLEMENTEES	51 340,00				51 340,00
AUTRES RESERVES	23 804 394,05				23 804 394,05
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	- 1 830 353,75	68 090 575,47			- 69 920 929,22
TOTAUX avant Résultat 31/12/2025	100 362 796,07	68 090 575,47	-	-	32 272 220,60
Résultat 31/12/2025			-	- 220 983 050,09	- 220 983 050,09
TOTAUX	32 272 220,60	-	-	- 220 983 050,09	- 188 710 829,49

Evènements post-clôture impactant les capitaux propres :

- Réduction du capital social : conformément aux résolutions du 19 janvier 2026, le Gérant a constaté le 11 mai 2026 la réalisation d'une réduction de capital motivée par les pertes, par diminution de la valeur nominale des actions de 6,53 € à 0,008 €. Le capital social s'élève désormais à 38.319,94 €, divisé en 4.789.993 actions de 0,008 € de valeur nominale chacune (contre 31.278.654,29 € avant réduction).
- Augmentations de capital prévues : le plan de redressement prévoit des augmentations de capital réservées aux créanciers sécurisés, chirographaires et subordonnés,

souscrites par compensation de créances. Ces opérations, destinées à reconstituer les capitaux propres, sont en cours de réalisation et devraient être finalisées au cours de l'exercice 2026, sous réserve notamment de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers et des conditions de marché. Elles entraîneraient une dilution très significative des actionnaires existants, dont la participation devrait devenir inférieure à 1 % du capital.

- **Projet de fusion** : dans le cadre du plan de redressement, un projet de fusion entre la Société et ses filiales BIRD AM (incluant FINANCIÈRE RÉALITÉS) et RÉALITÉS MAÎTRISE D'OUVRAGE a été établi le 21 mai 2026 et déposé au greffe du Tribunal de commerce de Nantes le 22 mai 2026. L'opération prévoit la transmission à la Société absorbante des éléments suivants :
 BIRD AM : actif de 181.541,88 € et passif de 174.933.123,93 € ;
 RÉALITÉS MAÎTRISE D'OUVRAGE : actif de 11.099.902,67 € et passif de 62.327.979,78 €.

5.2. Etat des provisions

Le détail des provisions par nature est le suivant :

5.2.1. Provisions pour risques

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2024	Dotations	Reprises	Au 31/12/2025
Provisions pour litige prud'homal	718 905,00	180 000,00	315 896,00	583 009,00
Provisions pour garantie Clients				
Provisions pour amendes pénalité				
Provisions pour pertes de change				

5.2.2. Provision pour dépréciation des immobilisations

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2024	Dotations	Reprises	Au 31/12/2025
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	30 272 548,75	29 590 896,25	10 000,00	59 853 445,00
Provisions autres immos financières		1 279 265,03		1 279 265,03

5.2.3. Provisions pour dépréciation des créances

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2024	Dotations	Reprises	Au 31/12/2025
Poste : Clients douteux	8 603 665,68	9 032 479,29	6 250,25	17 629 894,72
Poste : Autres créances	19 192 154,10	147 592 304,58	2 446 398,68	164 338 060,00

Chiffres exprimés en euros	Reprises	Utilisées	Non utilisées
Poste : Clients douteux	6 250,25		6 250,25
Poste : Autres créances	2 446 398,68		2 446 398,68

5.3. Etats des échéances des dettes

DETTE	Montant brut fin ex.	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	21 046 226,64		8 418 490,66	12 627 735,98
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :				
à 1 an maximum à l'origine	985,87	985,87		
à plus d'1 an à l'origine	60 685 006,86		24 274 002,74	36 411 004,12
Emprunts et dettes financières divers	3 937 854,64	161 102,81	1 510 700,73	2 266 051,10
Fournisseurs et comptes rattachés	14 987 280,21	14 987 280,21		
Personnel et comptes rattachés	229 029,82	229 029,82		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 447 818,26	1 447 818,26		
Etat et autres collectivités publiques :				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	3 397 639,57	3 397 639,57		
Obligations cautionnées				
Autres impôts et comptes rattachés	134 309,72	134 309,72		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 562,42	23 562,42		
Groupe et associés	74 464 307,26	74 464 307,26		
Autres dettes	6 893 807,97	6 893 807,97		
Dettes rep.de titres emp. ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	370 081,18			

5.4. Charges à payer

Le montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan s'élève à :

Rubriques	Exercice 2025
Intérêts courus	3 344 376
Intérêts courus sur emprunts obligataire	6 885 426
Factures non parvenues	1 340 251
Provision Primes	89 869
Provision CP	135 228
Provision RTT	3 932
Provision CS sur Primes	39 992
Provision CS sur CP	62 310
Provision CS sur RTT	1 834
Organismes sociaux Autres CAP	99 755
Etat Autres CAP	134309

6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2025 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	France	Exercice 2025 CEE + Export	Total	Exercice 2024 Total
Ventes de marchandises				
Ventes de produits finis				
Production vendue de services	-5 625 847,49	171 995,82	-5 453 851,67	15 117 030,12
Chiffre d'affaires	-5 625 847,49	171 995,82	-5 453 851,67	15 117 030,12
%	103,15 %	-3,15 %	100,00 %	

La société a réalisé un chiffre d'affaires net sur cet exercice de – 5 453 852 euros contre 15.117.030 euros contre pour l'exercice précédent. Ce chiffre d'affaires négatif résulte de la revue des modalités de facturation intervenue au cours de l'exercice. Une révision du rythme de facturation des honoraires de gestion internes sur les projets immobiliers a été opérée de sorte que ceux-ci soient au plus juste de l'avancement des opérations (générant ainsi des avoirs), le tout dans un contexte de réduction significative du périmètre d'intervention opérationnelle de la Société liée la restructuration du Groupe.

6.2. Autres produits d'exploitation

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Production stockée		
Production immobilisée		
Autres produits divers de gestion et subvention d'exploitation	-1 333,32	52 211,18
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corpo.	2 135 485,40	
Reprise sur amortissement et provisions et autres produits	3 693 552,03	204 371,59

6.3. Rémunération 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 220 483.20 €.

6.4. Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice s'élève à -43 253 531,84 € et s'analyse de la façon suivante :

Rubriques	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS FINANCIERS	1 539 554,67	13 790 101,17
Produits financiers de participations	9 737,33	11 795 622,60
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	77,85	
Autres intérêts et produits assimilés	-246 894,77	346 891,83
Reprises sur dépréciations	10 000,00	
Différences positives de change	14 309,84	19,52
Produits nets sur cessions de VMP et d'instrument de trésorerie	1 714 286,40	1 647 567,22
Produits de cessions d'immobilisations financières	38 038,02	
CHARGES FINANCIERES	44 793 086,51	39 611 849,21
Dotations financières aux amortissements et provisions	33 490 161,28	30 262 548,75
Intérêts et charges assimilées	7 729 793,43	7 697 943,02
Différences négatives de change	112,80	1 357,44
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	2 073 019,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 500 000,00	1 650 000,00
RESULTAT FINANCIER	- 43 253 531,84	- 25 821 748,04

6.5. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice de 2 076,04 € s'analyse de la façon suivante :

Rubriques	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 076,04	4 443 714,45
CHARGES EXCEPTIONNELLES		2 181 380,40
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 076,04	2 262 334,05

7. INFORMATIONS DIVERSES

7.1. Effectif du personnel salarié et intérimaire

Au 31.12.2025, l'effectif du personnel s'analyse comme suit :

Année fiscale 2025	Effectif
Cadres	22
Agents de maîtrise, techniciens et employés	8
Ouvriers	
TOTAL	30

7.2. Identité de la société mère consolidante

Les comptes de la société mère sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société SA REALITES 1 impasse Claude Nougaro 44800 SAINT HERBLAIN - FRANCE.

7.3. Liste des filiales et des participations

Informations financières	Capitaux propres (2) (3)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus (4)		Montant des engagements donnés par la société (4)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (3) (4) (6) (7)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3) (4) (7)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (4)	Observations
			Brutte	Nette					
Filiales et participations									
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)									
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	-346 376 173	0	59 815 305	0 0	97 313 633	-8 206 939	-171 432 080	0	...
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	-51 882 077	100	15 143 549	0 0	5 000 000	-7 918 902	-38 527 191	0	
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	-19 474 715	100	4 510 290	0 0	633 570	-435 000	6 209 359	0	
BIRD AM	-174 751 582	100	15 009 000	0 0	86 787 751	0	-45 758 110	0	
REALITES IMPACTS	-16 076 313	100	100 000	0 0	0	0	-5 737 466	0	
FONCIERE REALITES	-47 896 959	100	8 637 778	0 0	4 892 312	146 874	-46 886 442	0	
BIRD 2	-5 604 397	100	10 000	0 0	0	89	-5 319 246	0	
REALITES INTERNATIONAL	-30 482 098	100	1 303 688	0 0	0	0	-26 261 536	0	

TERRITOIRE INVEST	NC	100	100 000	0	0	0	NC	NC	0	Société en Procédure collective de Liquidation judiciaire selon l'annonce Bodacc A n°20240221, annonce n°3172 publié le 15/11/2024
FIR 8	-208 032	75	15 001 000	0	0	0	0	-9 151 448	0	
Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1										
2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...
A										
. Total des filiales	-346 376 173	0	59 815 305	0	0	97 313 633	-8 206 939	-171 432 080	0	...
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
Renseignements détaillés pour chaque participation (1)										
1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...
Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1										
2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...
B										
. Total des participations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...
C										
. Total des filiales et des participations (A + B)	-346 376 173	0	59 815 305	0	0	97 313 633	-8 206 939	-171 432 080	0	...

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.

(2) Dans la monnaie locale d'opération.

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées.

(4) En euros.

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant.

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné.

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non-disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne « Observations ».

7.4. Rémunération des organes d'administration

Aucune rémunération des organes de direction n'a été versé pour l'exercice 2025.

7.5. Engagements financiers

7.5.1. Engagements reçus

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 €

7.5.2. Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES				
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial
Caution	ALIENOR by HEURUS	Prêt	Banque	464 235,00
Caution	AVEL by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 242 434,00
Caution	AVEL by HEURUS	Prêt	Banque	314 057,00
Caution	BEATRIX by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 513 092,00
Caution	BEATRIX by HEURUS	Prêt	Banque	464 235,00
Caution	BIRD	Dette Obligataire	Obligataire	86 787 751,36
Caution	BLANCHE DE CASTILLE by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	745 565,70
Caution	BR1	Prêt	Banque	124 468,00
Caution	EPONA by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	159 849,00
Caution	FIR	Dette Obligataire	Obligataire	15 557 000,00
Caution	FIR4	Dette Obligataire	Obligataire	2 000 000,00
Caution	FONCIERE REALITES	Dette Obligataire	Obligataire	3 600 000,00
Caution	FOR	Prêt	Banque	1 292 311,63
Caution	HEOL by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 533 480,00
Caution	HERMINE by HEURUS	Prêt	Banque	458 944,73
Caution	KALONE by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 366 525,44
Caution	LA GRAND VOILE by HEURUS	Prêt	Banque	278 936,00
Caution	L'AUBRIERE by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	3 708 777,60
Caution	L'AUBRIERE by HEURUS	Prêt	Banque	464 235,00
Caution	LE PLUMIER by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	2 498 000,00
Caution	LE SAPHIR by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	2 564 011,09
Caution	LES DAMIERS by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 513 602,00
Caution	LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL	Prêt	Banque	125 937,00
Caution	LES NEPTUNES DE NANTES VOLLEYBALL	Autre Dette	Autre	593 000,00
Caution	M&Co 125	Dette Obligataire	Obligataire	4 721 270,00

Cautious	MAYERS	Prêt	Banque	258 774,00
Cautious	ODYSSEE by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 447 006,00
Cautious	ODYSSEE by HEURUS	Prêt	Banque	465 641,00
Cautious	OLYMPE by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 299 490,00
Cautious	OLYMPE by HEURUS	Prêt	Banque	94 678,00
Cautious	RBT HOLDING	Prêt	Banque	4 387,00
Cautious	RBT INDUSTRIE	Prêt	Banque	1 251 474,00
Cautious	RBT INGENIERIE (ex SYNC)	Prêt	Banque	1 000 000,00
Cautious	REALITES AMENAGEMENT	Autre Dette	Autre	5 355 460,00
Cautious	REALITES CARE	Prêt	Banque	283 594,00
Cautious	REALITES HOSPITALITY	Prêt	Banque	714 285,80
Cautious	RMO	Prêt	Banque	5 000 000,00
Cautious	RMU	Prêt	Banque	633 570,00
Cautious	SAS BAUER BOX	Autre Dette	Banque	36 130 544,00
Cautious	SAS BAUER STADIUM	Autre Dette	Banque	9 117 194,00
Cautious	SAS LA PINEDE	Dette Obligataire	Obligataire	1 200 000,00
Cautious	SAS POTTIER	Dette Obligataire	Obligataire	6 500 000,00
Cautious	SCCV HEKA	Prêt	Banque	3 600 000,00
Cautious	SCCV JULES GUESDE	Autre Dette	Autre	140 000,00
Cautious	SCCV LES EYQUEMS	Dette Obligataire	Obligataire	1 350 000,00
Cautious	SCCV MALBEC	Dette Obligataire	Obligataire	2 000 000,00
Cautious	SCCV SADI CARNOT	Autre Dette	Banque	3 500 000,00
Cautious	SNC ARBRISSEL	Prêt	Banque	13 000 000,00
Cautious	SNC COSSERAT	Dette Obligataire	Obligataire	5 300 000,00
Cautious	SNC FOUR BANAL	Dette Obligataire	Obligataire	1 659 700,00
Cautious	SNC LES VILLES DOREES	Prêt	Banque	3 300 000,00
Cautious	SNC MASSENET	Autre Dette	Autre	4 248 000,00
Cautious	STEREDENN by HEURUS	BEFA/Baux	Bailleur	1 924 569,00
Cautious	STEREDENN by HEURUS	Prêt	Banque	0,00
Cautious	Toutes les filiales	Autre Dette	Banque	60 000 000,00
Cautious	UP2PLAY LES SABLES	Prêt	Banque	1 994 357,00
Cautious	UP2PLAY PORNICHET	BEFA/Baux	Bailleur	6 120 000,00
Cautious	UP2PLAY PORNICHET	Prêt	Banque	1 478 091,80
Cautious	UP2PLAY TARBES	Prêt	Banque	3 427 615,00
Cautious	VISTA SANTE HOLDING	BEFA/Baux	Bailleur	1 004 824,00
GAPD	LE PLUMIER by HEURUS	Autre Dette	Financier	2 498 000,00
GAPD	LE SAPHIR by HEURUS	Autre Dette	Financier	2 720 000,00
GAPD	LES DAMIERS by HEURUS	Autre Dette	Financier	1 816 322,40
				325 929 294,55

Annexe 2
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes
consolidés au 31 décembre 2025



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



EMARGENCE Audit
141, avenue de Wagram
75017 Paris

REALITES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

REALITES

1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

EMARGENCE Audit, Société par actions simplifiée
Société de commissariat aux comptes
141, avenue de Wagram, 75017 Paris
338 339 872



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



EMARGENCE Audit
141, avenue de Wagram
75017 Paris

REALITES

1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société REALITES,

Opinion avec réserve

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous sommes d'avis 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 avec réserve

Motivation de la réserve

Comme indiqué en note 2 « Faits caractéristiques de l'exercice, § « Ecritures d'ajustements et corrections de la période » de l'annexe, le groupe a procédé à un certain nombre d'ajustements des valeurs d'actifs à la clôture au 31 décembre 2025, dont une partie est imputable à l'exercice clos le 31 décembre 2024, sans que nous soyons en mesure d'en chiffrer l'incidence en raison de l'impossibilité de certifier les comptes formulée dans notre rapport établi en date du 29 septembre 2025 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces ajustements, d'un montant global de l'ordre de 197 M€, concernent principalement les coûts des opérations (achats de production et variation de stocks), dotations aux amortissements et provision et charges financières. Selon le référentiel IFRS, les comparatifs au titre de l'exercice 31 décembre 2024 auraient dû être retraités de la part imputable à l'exercice 2024, sans incidence toutefois sur la situation nette consolidée du groupe au 31 décembre 2025.

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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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 « Principes comptables » 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 de la méthode comptable visée 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 Gérant.

A l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil de surveillance.

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 ;

REALITES

- 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.

Paris La Défense, le 7 août 2026

KPMG SA



Signature
numérique de
Francois Plat
Date :
2026.08.07
16:50:34 +02'00'

François PLAT

Associé

Paris, le 7 août 2026

EMARGENCE Audit



Julien TOKARZ (Aug 7, 2026 17:42:44 GMT+2)

Julien TOKARZ

Associé

Etats Financiers
Consolidés
2025
REALITES

Sommaire

Des Etats Financiers Consolidés

1. Etats financiers

- 1.1.** Etat du résultat net
- 1.2.** Autres éléments du résultat global
- 1.3.** Etat de la situation financière consolidée
- 1.4.** Tableau de flux de trésorerie consolidé
- 1.1.** Tableau de variation des capitaux propres consolidés

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

1. Etats financiers

1.1. Etat du résultat net

Chiffre d'affaires	6.2	107 576	215 950
Achats consommés	6.2	(215 520)	(233 869)
Marge brute		(107 944)	(17 919)
Charges externes	6.3	(8 908)	(34 131)
Charges de personnel	6.4	(18 431)	(36 550)
Impôts et taxes	6.5	(876)	(3 211)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	6.6	(18 811)	(82 130)
Autres produits et charges opérationnels courants	6.7	3 678	5 078
Résultat opérationnel courant		(151 292)	(168 862)
Autres produits et charges opérationnels non courants	6.8	17 293	7 475
Résultat opérationnel		(133 998)	(161 387)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 968	1 914
Coût de l'endettement financier brut		(32 588)	(44 889)
Coût de l'endettement financier net	6.9	(30 620)	(42 975)
Autres produits et charges financiers	6.9	(27 510)	9 171
Résultat financier		(58 130)	(33 804)
Impôts sur les résultats	7.1	1 144	10 221
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.8	(12 257)	(10 437)
Résultat net des activités poursuivies		(203 242)	(195 407)
Résultat net des activités abandonnées	4.2	(15 520)	(28 905)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(218 761)	(224 312)
Intérêts minoritaires		(1 205)	(18 548)
Résultat net (Part du groupe)		(217 556)	(205 764)
Résultat de base des activités poursuivies /Action		-45,45	-42,96
Résultat dilué des activités poursuivies /Action		-45,45	-42,96
Résultat de base par action		-45,45	-42,96
Résultat dilué par action		-45,45	-42,96

1.2. Autres éléments du résultat global

Autres éléments du résultat global	2 025	2 024
Résultat net de l'ensemble consolidé	(218 761)	(224 312)
Résultat net (Part du groupe)	(217 556)	(205 764)
Intérêts minoritaires - Résultat	(1 205)	(18 548)
Variation écarts de conversion : entité étrangère	(331)	742
Ecart de conversion - Groupe	(331)	684
Variation instruments dérivés de couverture	(87)	27
Réserves de consolidation	(87)	27
Effet d'impôt : SWAP	22	102
Variation gain/perte : capitaux propres	(397)	872
Résultat net et gain/perte : capitaux propres	(219 158)	(223 440)
Dont :		
Part du groupe	(217 952)	
Part des minoritaires	(1 206)	

1.3. Etat de la situation financière consolidée

En milliers d'euros

2025

2 024

Goodwill	5.3	0	140
Immobilisations incorporelles	5.4	531	2 437
Immobilisations corporelles	5.5	2 308	9 862
Droits d'utilisation	5.6	41 752	54 101
Immeubles de placement	5.7	2 821	3 500
Autres actifs financiers non courants	5.8	3 274	11 365
Participations dans les entreprises associées	5.8	7 543	13 294
Impôts différés - actif	5.9	0	5 940
Actif non courant		58 228	100 639
Stocks et en-cours	5.10	206 415	322 988
Créances d'exploitation	5.11	31 883	56 901
Actifs sur contrat	5.11	61 289	63 709
Autres actifs courants	5.11	78 986	133 390
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	15 922	16 817
Actif courant		394 494	593 805
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnées	4.2	27 174	76 783
Total ACTIF		479 898	771 227
Capital	5.13	31 279	31 279
Primes liées au capital		44 740	44 740
Titres subordonnés à durée indéterminée		26 610	26 610
Réserves		(237 626)	(23 331)
Résultat net Part du groupe		(217 556)	(205 764)
Action propres		(1 264)	(1 264)
Autres réserves		0	
Capitaux propres part du groupe		(353 819)	(127 731)
Intérêts ne conférant pas le contrôle		3 452	21 116
Total des capitaux propres		(350 367)	(106 615)
Engagements retraite et assimilés	5.14	38	144
Impôts différés - passif	5.10	(0)	6 854
Endettement non courant	5.15	721	61 216
Dettes obligations locatives - Non courantes	5.16	38 129	23 824
Autres passifs non courants	5.17	17	3 442
Passif non courant		38 905	95 480
Provisions courantes	5.15	69 428	73 903
Endettement courant	5.15	379 240	265 987
Dettes obligations locatives - Courantes	5.16	1 118	2 175
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.17	161 509	168 606
Passifs sur contrat		42 364	43 283
Autres passifs courants	5.17	124 652	177 967
Passif courant		778 312	731 921
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	4.2	13 048	50 440
Total PASSIF		479 898	771 226

1.4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros	2025.12	2024.12
Résultat net total des entités consolidées	(218 761)	(224 312)
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	12 257	13 311
Dividendes reçus des mises en équivalence	197	2 512
Dotations nettes aux amortis, dépr. et provisions	46 174	76 655
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	638	(274)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	(17 162)	(3 188)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(61)
CAF après coût de l'endettement financier	(176 659)	(135 357)
Coût de l'endettement financier	32 588	47 517
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	(1 144)	(9 895)
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt	(145 214)	(97 735)
Variation du BFR	96 854	109 229
Flux tréso actifs non courants à céder et act abandonnées		
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(48 361)	11 493
Acquisitions d'immobilisations (1)	(7 496)	(6 249)
Cessions d'immobilisations (2)	6 719	11 038
Réduction des autres immobilisations financières	777	241
Incidence des variations de périmètre (3)	19 800	(8 349)
Flux tréso actifs non courants à céder et act abandonnées		3 000
Variation nette des placements à court terme	1 748	1 470
Opérations internes Haut de Bilan		(11)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	21 548	1 141
Émissions d'emprunts (4)	5 561	50 565
Remboursements d'emprunts (5)	(10 540)	(61 594)
Variation des intérêts payés (6)	(1 114)	(37 965)
Dividendes versés des filiales		(1 821)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(0)	(614)
Variation nette des concours bancaires	32	(29)
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	(6 061)	(51 458)
Variation de change sur la trésorerie (IV)	(83)	319
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	(83)	319
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(32 957)	(38 505)
Trésorerie : ouverture	9 538	39 398
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements		8 645
Trésorerie : clôture	5.12 (23 418)	9 538

(1) Les acquisitions de l'exercice correspondent principalement :

- à la comptabilisation de droits d'utilisation relatifs aux contrats de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, pour un montant de 4 M€ (note 5.6) ;
- à l'acquisition de mobilier et à la réalisation de divers travaux d'aménagement au sein des sociétés foncières, pour un montant de 1 M€ (note 5.5) ;

(2) Les cessions d'immobilisations corporelles correspondent principalement à la vente de divers actifs dans le cadre des opérations de restructuration menées au sein de Réalités et de Réalités Sailing Team (note 5.5).

(3) Les variations liées aux sorties de périmètre comprennent principalement la cession de plusieurs sociétés du pôle « Usage »

(4) Les nouveaux emprunts souscrits au cours de l'exercice concernent les entités internationales à hauteur de 3,7 m€ et les dettes de location en hausse de 1,5 m€

(5) Les remboursements d'emprunts concernent principalement les entités internationales à hauteur de 6 M€.

1.1. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actions propres	TSSDI	Réserves de conversion groupe	Résultat net Part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires
2023	31 279	44 740	19 456	(1 190)	26 610	697	8 589	130 864	54 072
Affectation du résultat N-1			(430)				430	(0)	(0)
Var. de capital en numéraire et souscrip	0	0	(2 905)					(2 905)	762
Résultat			(0)				(205 764)	(205 764)	(18 548)
Autres augmentations, diminutions	(0)	0	(50 074)	0		0	0	(50 074)	(1 328)
Ecart de conv. - Effet de change	0	0	0	0		684	0	684	58
Autres	0	0	8 021	(75)	0	(87)	(9 018)	(1 159)	(12 120)
Résultat global	31 279	44 740	(25 932)	(1 264)	26 610	1 294	(205 764)	(128 355)	22 936
Distribution/ brut versé			1 308	1 308				1 308	(1 821)
2024	31 279	44 740	(24 624)	(1 264)	26 610	1 294	(205 764)	(127 731)	21 116
Affectation du résultat N-1			(205 764)				205 764	0	0
Résultat			0				(217 557)	(217 557)	(1 205)
Ecart de conv. - Effet de change	0	0	(0)	0		(331)	(0)	(331)	(1)
Autres	0	0	(7 968)	0	0	(233)	1	(8 200)	(16 458)
Résultat global	31 279	44 740	(242 259)	(1 264)	26 610	730	(217 556)	(353 819)	3 452
2025	31 279	44 740	(238 356)	(1 264)	26 610	730	(217 556)	(353 819)	3 452

La ligne autres correspond principalement à des variations de parts d'intérêts sans prise/sans perte de contrôle des filiales.

Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1	Présentation du groupe et évolution	10	6.4	Charges de personnel et effectifs	39
NOTE 2	Faits caractéristiques de l'exercice	10	6.5	Impôts et taxes	40
NOTE 3	Présentation des états financiers	13	6.6	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	40
3.1	Estimations et jugements comptables significatifs	13	6.7	Autres produits et charges opérationnels courants	41
3.2	Évolution des Normes et interprétations IFRS	14	6.8	Autres produits et charges opérationnels non courants	41
3.3	Modalités de consolidation	14	6.9	Autres produits et charges financiers	41
3.4	Modalités de consolidation	15	NOTE 7	Annexe sur l'impôt sur les résultats	42
3.5	Test de dépréciation	16	7.1	Impôts sur les résultats	42
3.6	Information sectorielle	17	7.2	Résultat net part du Groupe par action	42
NOTE 4	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	20	7.3	La preuve d'impôts	42
4.1	Variation de périmètre	20	NOTE 8	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	43
4.2	IFRS 5 – Discontinued operations	20	NOTE 9	ENGAGEMENTS SOCIAUX ET EFFECTIFS CONSOLIDÉS	44
NOTE 5	Notes annexes sur les postes du bilan	21	9.1	Indemnités de fin de carrière	44
5.1	Règles et méthodes comptables	21	9.2	Effectifs consolidés	44
5.2	Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises	27	NOTE 10	Engagements hors bilan	44
5.3	Détail des écarts d'acquisition (GOODWILL)	27	NOTE 11	Facteurs de risque	44
5.4	Immobilisations incorporelles	27	11.1	Gestion des risques financiers	44
5.5	Immobilisations corporelles	28	NOTE 12	Rémunérations des commissaires aux comptes	46
5.6	Droits d'utilisation	29	NOTE 13	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	46
5.7	Immeubles de placement	30	13.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	46
5.8	Actifs financiers et participations dans les entreprises associées	31	13.2	Autres parties liées	46
5.9	Impôts différés actifs et passifs	32	NOTE 14	LITIGES, ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS	46
5.10	Stocks et en-cours	32	NOTE 15	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING	46
5.11	Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation et actifs sur contrat	33	NOTE 16	LISTE DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES DANS LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	49
5.12	Trésorerie nette	33	16.1	Sociétés consolidées en intégration globale	49
5.13	Capitaux propres	34	16.2	Sociétés consolidées en mise en équivalence	54
5.14	Provisions	35			
5.15	Dettes financières	35			
5.16	Dettes de location courantes et non courantes	36			
5.17	Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et comptes de régularisation	36			
NOTE 6	Notes annexes sur les postes du compte de résultat	37			
6.1	Principes comptables	37			
6.2	Chiffre d'affaires	38			
6.3	Charges externes	39			

NOTE 1 Présentation du groupe et évolution

REALITES SCA 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 Gérant en date du 7 août 2026 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 14 septembre 2026.

NOTE 2 Faits caractéristiques de l'exercice

Contexte et poursuite de la restructuration

L'exercice 2025 a été marqué par la poursuite du processus de restructuration engagé depuis 2023, avec l'ouverture des procédures de redressement judiciaire des 4 principales holdings de maîtrise d'ouvrage du Groupe (REALITES, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, BIRD AM et FINANCIERE REALITES) ainsi que d'un périmètre de sociétés de projet dès le mois de février 2025.

Tout au long de l'exercice, la Société REALITES, assistée des administrateurs judiciaires désignés par le Tribunal (Maîtres Christophe Dolley de la SELAS AJ UP, et Maître Bertrand Manière de la SELARL Thevenot Partners), a poursuivi les négociations avec l'ensemble de ses créanciers — créanciers bancaires, obligataires, porteurs de titres participatifs, créanciers fiscaux et sociaux, fournisseurs — en vue de l'élaboration d'un projet de plan de redressement par voie de continuation.

Les filiales du périmètre HEURUS étaient en procédure collective pendant l'exercice 2025, plusieurs sociétés étant entrées en redressement judiciaire entre fin 2024 et janvier 2025, la holding HEURUS ayant quant à elle été placée en redressement judiciaire le 8 janvier 2025.

Sur ce périmètre, plusieurs entités ont fait l'objet de plans de cession, d'autres structures ont vu leur procédure transformée en liquidation judiciaire, faute

de perspectives suffisamment probantes pour soutenir un plan de redressement.

Le pôle Industrie Bois du Groupe (Mayers et Mayers Industrie) est entré en procédure de redressement judiciaire le 16 octobre 2024, laquelle a été convertie en liquidation judiciaire en novembre 2025.

Situation début 2026

Le projet de plan de redressement par voie de continuation de REALITES a été soumis au vote des créanciers en début d'année 2026, aboutissant le 18 février 2026 à une homologation du plan de redressement par le tribunal de commerce de Nantes.

Sur le périmètre HEURUS, le 18 mars 2026, quatre sociétés filiales (STEREDENN BY HEURUS, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, DIMEZELL BY HEURUS et EPONA BY HEURUS) ont vu leur plan de redressement homologué par le tribunal de commerce de Nantes. La holding HEURUS a quant à elle vu son propre plan de redressement homologué le 15 juillet 2026.

Ainsi à la date d'établissement du présent rapport :

- Les holdings du pôle maîtrise d'ouvrage sont sorties de procédure et poursuivent la restructuration juridique en application du plan de redressement (fusions, conversions, etc) ;

- Le pôle HEURUS est majoritairement en plan de continuation, à l'exception de deux résidences entrées en redressement judiciaire au printemps 2026 (ODYSSEE BY HEURUS et OLYMPE BY HEURUS);
- Le pôle Industrie Bois Mayers est liquidé

Ressources humaines

L'exercice 2025 a été marqué par la poursuite de la restructuration sociale du Groupe, engagée dès l'ouverture des procédures de redressement judiciaire. Un plan de sauvegarde de l'emploi a été initié dès l'ouverture de la procédure, portant sur un maximum de 92 licenciements au niveau de REALITES et de RMO, faisant suite à un premier plan de sauvegarde de l'emploi mis en œuvre fin 2024 pour 96 postes.

Ce nouveau plan a fait l'objet d'une consultation et d'un accord du Comité Social et Économique de l'Unité Économique et Sociale le 6 mars 2025, puis d'un accord de la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIEETS) le 13 mars 2025, avant d'être autorisé par ordonnance de Madame la Juge-Commissaire le 19 mars 2025. Au 30 septembre 2025, 83 des 92 postes visés avaient fait l'objet d'un licenciement économique effectif, les 9 postes restants correspondant à des salariés bénéficiant d'une protection absolue ou relative.

Par ailleurs, au mois d'octobre 2025, la société RMO a procédé à une réorganisation de ses services recouvrement client, administration des ventes et relation client, portant sur un maximum de 7 licenciements.

Cette réorganisation sociale a reposé sur deux axes principaux : la refonte territoriale des équipes, avec le regroupement de certains pôles d'activité et la fermeture d'agences, et la refonte transverse des fonctions, avec l'arrêt de certains métiers de production centraux.

Ecritures d'ajustement et corrections sur la période

A fin 2024, le groupe n'a pas été en capacité de revoir de façon détaillée la totalité des budgets des opérations ainsi que toutes les valeurs des actifs financiers et non financiers dans le contexte de redressement judiciaire des principales holdings d'une part et d'un périmètre de sociétés de projet d'autre part.

En 2025, dans le contexte attendu de sortie du redressement judiciaire, le groupe a pu revoir de façon précise tous les budgets des opérations ainsi que toutes les valeurs des actifs financiers et non financiers : dans ce cadre, les opérations de clôture des comptes de l'exercice ont conduit à constater de nombreux ajustements, consistant notamment à la comptabilisation de dépréciations complémentaires d'actifs, liés la revue approfondie :

- des budgets d'opérations y compris les coûts d'abandons et de sorties de certaines opérations, conduisant à réviser à la hausse les coûts prévisionnels de réalisation et/ou modifier le chiffre d'affaires attendu. Ces révisions ont eu des impacts négatifs sur la marge brute et le pourcentage d'avancement de certains projets, se traduisant notamment par une réduction du chiffre d'affaires comptabilisé sur l'exercice
- des immobilisations financières,
- des participations dans les entreprises associées.

L'ensemble des ajustements ont été enregistrés dans le compte de résultat de l'exercice 2025 pour un montant estimé de 197 M€, sans que le Groupe soit en mesure d'identifier la part imputable aux corrections de l'exercice 2024 de celle liée aux changements d'estimation de l'exercice 2025.

Ces ajustements impactent principalement les postes suivants du compte de résultat :

- La marge brute à hauteur de 108 M€
- Les dotations aux amortissements et aux provisions à hauteur de 23 M€
- Les charges financières à hauteur de 30 m€

- La quote-part de résultat des entreprises associées à hauteur de 12 M€

Stratégie et périmètre de consolidation du segment opérationnel

Dans le cadre du changement d'orientation stratégique engagé par le Groupe, les segments opérationnels « PARTICIPATIONS », et « INTERNATIONAL », antérieurement placés sous le contrôle exclusif de REALITES, répondent aux critères de classification en activités non poursuivies au sens d'IFRS 5.

Afin d'améliorer la lisibilité de la performance financière du Groupe et de tenir compte des opérations de désengagement réalisées ou envisagées, les dispositions d'IFRS 5 relatives à la présentation des activités non poursuivies au compte de résultat ont ainsi été appliquées à ces trois segments opérationnels.

Au cours de l'exercice 2025, une partie de ces activités a effectivement été cédée, notamment les filiales rattachées aux groupes LWS HOSPITALITY et MINIDO. Par ailleurs, l'évolution de la situation de REALITES Sénégal a conduit à intégrer cette entité au périmètre des activités relevant d'IFRS 5 (note 4.2).

Toutefois, compte tenu du niveau d'implication que REALITES conserve ou est susceptible de conserver dans certaines de ces activités à l'issue des opérations de cession ou de réorganisation, leur résultat agrégé demeure pris en compte dans l'analyse de la performance opérationnelle du Groupe, tout en faisant l'objet d'une présentation distincte au titre des activités non poursuivies conformément aux dispositions d'IFRS

-	Segment	Siren	2025	2024
MAYERS (LJ)	MAYERS	897 497 921		x
MAYERS INDUSTRIE (LJ)	MAYERS	848 477 170		x
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	MOI		x	x
PUMA C8	MOI		x	x
REALITES AFRIQUE	MOI		x	x
REALITES ZENATA	MOI		x	x

SOCIETE HOTELIERE REALITES (cédée)	MOI			x
REALITES SENEGAL	MOI		x	
VINDEMIA FINANCES	MU	522 956 440	x	x
UP2PLAY TARBES	MU	905 296 828	x	x
UP2PLAY LES SABLES	MU	842 024 705	x	x
UP2PLAY	MU	900 702 663	x	x
UP2PLAY PORNICHET	MU	911 124 477	x	x
MINIDO (cédée)	MU	978 772 036		x
BRIO (cédée)	MU	980 161 780		x
LWS HOSPITALITY (cédée)	MU	880 447 248		x
CAP ETUDES (cédée)	MU	489 193 292		x
Investissements & Services Immobiliers (cédée)	MU	452 465 552		x
LIVE & CO (cédée)	MU	908 335 714		x
HUCILE (cédée)	MU	532 969 615		x

2025 marque la 3^{ème} année de restructuration profonde.

- Deuxième PSE
- Fermetures d'agences et rationalisation des espaces de travail
- Cessions des actifs non stratégiques et finalisation des abandons de projets et du « cost killing »
- Création d'un nouveau réseau commercial sous le nom ISIA
- Placement en redressement judiciaire et liquidation des activités non supportables
- Réorganisation de la direction financière et de la direction des systèmes d'information
- Remise à plat des contrats de frais de gestion
- Finalisation des plans de redressement
- Lancement des Classes de Parties Affectées dans le cadre du plan de redressement du Groupe

Les résultats concrets sont les suivants :

- Un point mort sur la promotion immobilière fortement réduit
- Un recentrage métier bien engagé
- Un recentrage géographique terminé
- Un management réorganisé
- Une restructuration en profondeur du bilan.
- Des chantiers livrés et d'autres relancés ou préservés

NOTE 3 **Présentation des états financiers**

La société REALITES a opté pour la présentation de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS et aux interprétations IFRIC telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2025. 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 2025 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024.

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », qui remplacera IAS

1, sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027. Le Groupe n'a pas encore engagé de travaux structurés concernant sa mise en œuvre et n'envisage pas d'appliquer cette norme par anticipation. Les impacts éventuels sur la présentation des états financiers et les informations à fournir n'ont donc pas encore été évalués de manière détaillée.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par la gérance le 31 juillet 2026, date à laquelle s'est également tenu le Conseil de surveillance du Groupe. Ils seront soumis ultérieurement à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

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.

La prise en compte du risque climat n'a pas représenté un enjeu dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés

Le recours à des estimations concerne notamment les éléments suivants :

- Évaluation du résultat à l'avancement et des pertes à terminaison sur les contrats de construction.
- Évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur.
- Évaluations des provisions et dépréciations.
- Évaluation des droits d'utilisation et des obligations locatives.
- Évaluation de la recouvrabilité des actifs d'impôt différé et détermination des passifs d'impôt différé.

Compte tenu de la situation financière du Groupe et des incertitudes relatives à la génération de résultats imposables futurs, la comptabilisation des actifs d'impôt différé, notamment afférents aux déficits reportables et aux différences temporaires déductibles, a été limitée aux montants dont la récupération est considérée comme probable. Cette appréciation tient compte des passifs d'impôt différé susceptibles de se retourner au sein de la même entité fiscale ainsi que des perspectives de résultats imposables.

3.2 Évolution des Normes et interprétations IFRS

Au 31 décembre 2025, 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 2025 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne en 2025 n'ont pas d'impact sur les comptes. Normes, amendements et interprétations non applicables au 31 décembre 2025 :

Normes / Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements à IAS 21	Manque d'échangeabilité	01/01/2025
Amendements à IFRS 9 et IFRS 7	Classement et évaluation des instruments financiers	01/01/2026
Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11	Améliorations annuelles des IFRS	01/01/2026
IFRS 18	Présentation et informations à fournir dans les états financiers	01/01/2027*
IFRS 19	Filiales sans responsabilité publique : informations à fournir	01/01/2027*
Amendements à IFRS 19	Mise à jour des obligations d'information	01/01/2027*

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 retraitées selon 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.

Les segments opérationnels « PARTICIPATIONS » et « INTERNATIONAL » répondent aux critères des actifs destinés à la vente. Au 31 décembre 2025, la composition du segment a évolué : certaines structures en sont sorties, comme VISTA SANTÉ, MAYERS placée en liquidation judiciaire, tandis que de nouvelles activités y ont été intégrées, notamment les activités internationales au Maroc, LWS HOSPITALITY.

Au 31 décembre 2025, le périmètre du segment a été modifié afin de tenir compte de la sortie de certaines entités, notamment MAYERS et ses filiales, placées en liquidation judiciaire, ainsi que de LWS Hospitality, cédée au cours de l'exercice. Par ailleurs, le segment a été élargi à de nouvelles activités, incluant notamment les activités internationales exercées au Sénégal.

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, les dispositions de présentation au compte de résultat de la norme IFRS 5 sont appliquées au segment opérationnel « PARTICIPATIONS » et « INTERNATIONAL ». Compte tenu de l'implication que REALITES conservera dans ces activités, le résultat agrégé de ces activités a été maintenu dans le résultat opérationnel (note 4.2).

3.4 Modalités de consolidation

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

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

- 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 6.1 « Détail des écarts d'acquisition (GOODWILL) »).

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 reflétant l'organisation du reporting interne examiné par le management pour l'allocation des ressources et l'évaluation de la performance.

Dans le cadre de sa restructuration et de son recentrage sur son activité cœur de métier, le Groupe a revu l'organisation de son reporting interne. Les activités sont désormais suivies selon trois secteurs opérationnels :

- **Holding** : ce secteur regroupe les fonctions de direction, de financement, de pilotage et de support du Groupe, ainsi que les activités liées à la détention et à la gestion des participations ;
- **Maîtrise d'ouvrage France** : ce secteur correspond aux activités de promotion immobilière réalisées sur le territoire français, en diffus ou en bloc ;
- **Autres activités** : ce secteur regroupe les activités historiques ne relevant plus du cœur de métier du Groupe, comprenant notamment la maîtrise

d'ouvrage internationale (Maroc, Sénégal et Portugal), les activités d'ingénierie, de construction et de robotisation historiquement portées par MAYERS, les activités de maîtrise d'usage et de participations — incluant les marques VINDEMIA et UP2PLAY —, les activités foncières ainsi que les projets à vocation sociétale et environnementale. Ce secteur comprend majoritairement des structures en liquidation judiciaire, en cours de cessation d'activité, de désengagement ou relevant d'une présentation conformément à IFRS 5.

Les activités relevant d'IFRS 5 sont présentées conformément aux dispositions applicables aux activités abandonnées dans les états financiers consolidés. Les informations sectorielles sont rapprochées des données consolidées après élimination des opérations intragroupe.

Les données comparatives ont été retraitées afin de refléter cette nouvelle organisation sectorielle.

3.6.1 Compte de résultat sectoriel

Etat du résultat net par activité	2025				2024			
	Promotion	Holding	Autres activités	Total	Promotion	Holding	Autres activités	Total
Chiffre d'affaires	109 867	(3 407)	1 116	107 576	200 180	(592)	16 362	215 950
Achats consommés	(215 168)	(1 904)	1 552	(215 520)	(246 356)	(223)	12 865	(233 714)
Marge brute	(105 300)	(5 311)	2 668	(107 944)	(46 176)	(816)	29 227	(17 764)
								0
Charges externes	(1 734)	(6 577)	(598)	(8 908)	(851)	(10 098)	(23 182)	(34 131)
Charges de personnel	(12 451)	(5 206)	(774)	(18 431)	(21 252)	(10 561)	(4 666)	(36 478)
Impôts et taxes	(284)	(292)	(300)	(876)	(671)	(386)	(2 153)	(3 211)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(17 354)	403	(1 859)	(18 811)	(59 540)	(12 048)	(10 542)	(82 130)
Autres produits et charges opérationnels courants	2 531	(9 385)	10 533	3 679	(34 621)	24 639	14 906	4 924
Résultat opérationnel courant	(134 592)	(26 369)	9 671	(151 291)	(163 111)	(9 268)	3 589	(168 790)
	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et charges opérationnels	13 063	6 734	(2 504)	17 293	(2 504)	1 479	8 496	7 471
Dépréciations des écarts d'acquisition					0	0	0	0
Résultat opérationnel	(121 529)	(19 635)	7 167	(133 997)	(165 615)	(7 789)	12 085	(161 319)
	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	1 714	254	1 968	0	1 648	267	1 914
Coût de l'endettement financier brut	(23 567)	(6 870)	(2 151)	(32 588)	(19 537)	(10 628)	(14 724)	(44 889)
Coût de l'endettement financier net	(23 567)	(5 156)	(1 898)	(30 620)	(19 537)	(8 981)	(14 457)	(42 975)
	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et charges financiers	(4 888)	(2 685)	(19 937)	(27 510)	249	7 457	1 465	9 171
Résultat financier	(28 455)	(7 840)	(21 835)	(58 130)	(19 288)	(1 524)	(12 992)	(33 804)
	0	0	0	0				
Impôts sur les résultats	(4 997)	6 529	(389)	1 144	8 435	2 159	(373)	10 221
Quote-part de résultat des entreprises associées	(321)	0	(11 936)	(12 257)	14	0	(10 451)	(10 437)
Résultat net des activités poursuivies	(155 302)	(20 946)	(26 993)	(203 241)	(176 454)	(7 154)	(11 731)	(195 339)
	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net des activités abandonnées	0	0	(15 520)	(15 520)	0	0	(28 905)	(28 905)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(153 977)	(16 980)	(47 804)	(218 761)	(176 454)	(7 154)	(40 636)	(224 244)

3.6.2 Bilan sectoriel

	2025				2024			
	Promotion	Holding	Autres activités	Total	Promotion	Holding	Autres activités	Total
Goodwill	0	0	0	0	140	0	0	140
Immobilisations incorporelles nettes	0	321	210	531	383	1 823	230	2 437
Immobilisations corporelles nettes	0	98	2 210	2 308	4	3 979	5 880	9 862
Droits d'utilisation nets	15 901	5 854	19 996	41 752	24 826	9 130	20 145	54 101
Immeubles de placement nets	0	0	2 821	2 821	0	0	3 500	3 500
Immobilisations financières nettes	(2 043)	4 335	982	3 274	363	8 881	2 121	11 365
Participations nettes : entreprises associées	62	(4)	7 485	7 543	221	(4)	13 077	13 294
Impôts différés - actif	418	(568)	150	0	6 003	(79)	16	5 940
Actif non courant	14 339	10 036	33 855	58 230	31 940	23 729	44 969	100 638
Stocks et en-cours nets	201 589	0	4 825	206 415	313 694	4 216	5 078	322 988
Créances d'exploitation	29 471	1 609	802	31 883	43 974	10 724	2 203	56 901
Actifs sur contrat	61 257	0	31	61 289	63 579	0	130	63 709
Autres créances et comptes de régularisation nets	94 894	80 202	(96 110)	78 986	118 898	102 617	(88 125)	133 390
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	14 287	1 028	607	15 922	12 101	4 486	230	16 817
Actif courant	425 440	58 899	(89 844)	394 494	552 246	122 043	(80 484)	593 805
	0	0	0	0	0	0	0	0
Actifs nets non courants en vue de la vente	0	0	27 174	27 174	0	4 381	72 402	76 783
Total Actif	439 779	68 935	(28 816)	479 898	584 186	150 153	36 888	771 227
Capital	0	31 279	0	31 279	0	31 279	0	31 279
Primes liées au capital	0	44 740	0	44 740	0	44 740	0	44 740
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	26 610	0	26 610	0	26 610	0	26 610
Réserves	(122 932)	(78 342)	(36 353)	(237 627)	29 746	(53 262)	185	(23 331)
Résultat net (Part du groupe)	(152 495)	(16 980)	(48 081)	(217 556)	(143 379)	(22 550)	(39 835)	(205 764)
En-cours de biens	0	(1 264)	0	(1 264)	0	(1 264)	0	(1 264)
Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres (Part du groupe)	(275 426)	6 041	(84 434)	(353 819)	(113 633)	25 552	(39 649)	(127 731)
	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts ne conférant pas le contrôle	4 236	0	(784)	3 452	28 215	0	(7 100)	21 116
Total des capitaux propres	(271 190)	6 041	(85 219)	(350 367)	(85 418)	25 552	(46 749)	(106 615)
Provisions pour pensions et retraites - non courant	28	9	0	38	116	29	0	144
Impôts différés - passif	10 389	(11 514)	1 125	(0)	4 831	1 479	544	6 854
Endettement non courant	82	4 335	(3 696)	721	33 796	29 742	(2 321)	61 216
Dettes de location non courantes	15 902	4 741	17 486	38 129	0	6 984	16 840	23 824
Autres passifs non courants	17	0	0	17	3 442	0	0	3 442
Passif non courant	26 417	(2 428)	14 915	38 904	42 184	38 233	15 063	95 480
Provisions courantes	74 952	(19 798)	14 274	69 428	63 582	10 100	221	73 903
Passifs sur contrat	42 155	0	209	42 364	0	0	0	0
Endettement courant	253 822	114 968	10 450	379 241	210 878	45 992	9 117	265 987
Dettes de location courantes	(0)	1 118	0	1 118	(0)	2 171	5	2 175
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	158 493	82	2 935	161 509	151 195	12 881	4 531	168 606
Autres passifs courants	155 135	(31 049)	566	124 652	202 012	15 225	4 014	221 250
Passif courant	684 557	65 322	28 434	778 313	627 667	86 368	17 887	731 922
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	0	0	13 048	13 048	0	0	50 440	50 193
Total Passif	439 779	68 935	(28 816)	479 898	584 433	150 153	36 641	771 227

NOTE 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2025
Intégration globale	246	7	43	296
Mise en équivalence	6	13	5	24
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	252	20	48	320

4.1 Variation de périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est de 320 au 31 décembre 2025, contre 366 au 31 décembre 2024.

46 sociétés sont sorties du périmètre de consolidation au cours de l'exercice. Il s'agit principalement de

supports de programme aux opérations immobilières du Groupe. Une autre partie des sociétés sortantes porte sur les sociétés du palier MAYERS placé en liquidation judiciaire courant 2025 ainsi que des sociétés Heurus

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, la norme est appliquée aux segments opérationnels « PARTICIPATIONS » et « INTERNATIONAL » comme suit :

- Présentation sur une ligne distincte du compte de résultat pour l'ensemble des segments concernés ;
- Présentation sur une lignée séparée à l'actif et au passif du bilan pour les activités concernées

Passage du résultat du segment IFRS 5 2025 à la vision IFRS5

En milliers d'euros	2025 avec IFRS 5	2025 sans IFRS 5
Chiffre d'affaires	0	18 485
Achats consommés	(0)	1 561
Marge brute	(0)	20 047
Charges externes	0	(13 830)
Charges de personnel	0	(9 400)
Impôts et taxes	0	(154)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	0	(1 602)
Autres produits et charges opérationnels courants	(0)	(4 586)
Résultat opérationnel courant	0	(13 706)
Charges opérationnelles non courantes	0	(1 019)
Autres produits et charges opérationnels non courants	0	(1 019)
Résultat opérationnel	0	(14 308)
Coût de l'endettement financier brut	0	(1 148)
Coût de l'endettement financier net	0	(1 148)
Autres produits et charges financiers	0	1 272
Résultat financier	0	123
Impôts sur les résultats	0	(694)
Résultat net des activités poursuivies	0	(642)
Résultat net des activités abandonnées	(15 520)	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	(15 520)	(15 520)
Intérêts minoritaires	279	279
Résultat net (Part du groupe)	(15 799)	(15 799)

La perte provient principalement des filiales établies au Maroc.

NOTE 5 Notes annexes sur les postes du bilan

5.1 Règles et méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers consolidés sont exposés ci-après. Elles ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur. L'amortissement est comptabilisé en charge sur une base linéaire en fonction de la durée d'utilité de l'actif. Les valeurs comptables des actifs incorporels et corporels sont revues à chaque clôture afin d'identifier d'éventuelles pertes de valeur de chacun des actifs considérés.

Immobilisations incorporelles

Frais de développement

Les dépenses encourues lors de la phase de développement d'un projet interne sont comptabilisées en immobilisations incorporelles lorsque les critères suivants sont remplis simultanément :

- La faisabilité technique en vue de sa mise en vente ;
- L'intention d'achever l'immobilisation et de l'utiliser ou la vendre ;
- Sa capacité à utiliser ou vendre cette immobilisation ;
- L'immobilisation va générer des avantages économiques futurs ;

Natures	Durées
Constructions	15 à 50 ans
Matériel informatique	3 ans

- La Société dispose des ressources nécessaires à l'achèvement et la vente ;
- Les dépenses liées à l'immobilisation sont évaluées de manière fiable.

Les frais de développement sont amortis à partir de la date de « recette » interne du projet, sur la durée d'utilité du Groupe.

Les frais de développement ne répondant pas aux critères d'activation définis par IAS38 sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes au fur et à mesure de leur engagement.

Brevets, marques, droits et valeurs similaires

Ce poste est constitué des dépenses sont comptabilisées sur la base des prix d'acquisition.

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 :

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

Dépréciation des actifs immobilisés

Les goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéfinie ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de perte de valeur, conformément aux dispositions de la norme IAS 36 « Dépréciation des actifs », au moins une fois par an ou plus fréquemment s'il existe des indices de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que des événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie *in fine*. La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence

normale, diminuée des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel et est imputée en priorité sur les goodwill.

Les pertes de valeur comptabilisées relatives à des goodwill sont irréversibles.

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.

Actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui n'entrent dans aucune des catégories ci-dessus, que l'entreprise ait ou non l'intention de les céder. Les variations de juste valeur de ces actifs sont comptabilisées directement en capitaux propres, à l'exception des pertes de valeur et des profits et pertes de change enregistrés en résultat.

Seraient classés les titres de participation de sociétés non consolidées sur lesquels le Groupe n'exercerait ni influence notable ni contrôle.

Ces instruments de capitaux propres n'ayant pas de prix coté sur un marché actif (sociétés non cotées en Bourse) et leur juste valeur ne pouvant être évaluée de manière fiable, ces titres sont maintenus à leur coût, net des dépréciations éventuelles. Leur valeur recouvrable est appréciée en tenant compte de différents critères (part du Groupe dans la situation nette de ces sociétés, perspectives de développement et de rentabilité de l'entité dans laquelle le Groupe a investi, etc.). Les pertes de valeur constatées au compte de résultat ne peuvent pas être reprises.

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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse, les dépôts à court terme ayant une échéance de moins de trois mois et tout placement monétaire soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme étant détenues à des fins de transaction et sont évaluées à leur juste valeur à la date de clôture. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat. Etant évalués à la juste valeur par contrepartie du résultat, ces actifs ne font pas l'objet d'une provision pour dépréciation. Les justes valeurs des valeurs mobilières sont déterminées principalement par référence au prix de marché.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

Comptabilisation des instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et par la norme IAS 32 « Instruments financiers : information à fournir et présentation ».

Les actifs financiers ont été décrits ci-dessus.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs, les dépôts de garantie reçus afférents aux instruments dérivés et les dettes.

Les emprunts et les autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE). A titre d'exemple les commissions de crédit sont déduites du montant initial de la dette, puis réintégrés période après période selon le calcul du TIE, la contrepartie de ces réintégrations étant comptabilisée en 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.

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.

Avantages au personnel et engagements de retraite

Le Groupe comptabilise en charges de personnel le montant des avantages à court terme ainsi que les cotisations dues au titre des régimes de retraite généraux et obligatoires, sans engagement supplémentaire au-delà de ces cotisations.

Historiquement, en France, le Groupe provisionnait ses engagements relatifs aux indemnités de départ à la retraite selon la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode impliquait la prise en compte d'hypothèses actuarielles précises, telles que l'âge probable de départ à la retraite, l'évolution future des salaires, le taux de rotation du personnel et le taux d'actualisation pour déterminer précisément l'engagement provisionné.

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 : 3,17 %
- Taux de revalorisation des salaires : 2,50 %
- Taux de rotation du personnel : élevé

Compte tenu de l'évolution récente de la structure et de la non-significativité actuelle des engagements de retraite, le Groupe a modifié sa méthode d'évaluation. Désormais, les engagements de retraite sont appréciés selon une méthode de calcul simplifiée qui consiste à multiplier le nombre de salariés présents en fin d'exercice par le montant de la provision enregistrée par salarié en fin d'exercice précédent, avec application d'un abattement forfaitaire de 50%.

Impôts différés

Les corrections ou traitements comptables opérés en consolidation peuvent entraîner la modification des résultats des sociétés consolidées. Les différences temporelles apparaissant au bilan entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales des actifs et passifs correspondants donnent lieu au calcul d'impôts différés. Conformément à la norme IAS 12 le Groupe présente les impôts différés dans le bilan consolidé séparément des autres actifs et passifs. Les impôts différés sont inscrits à l'actif ou au passif en position nette par entité fiscale. Les actifs et passifs d'impôt différé ne sont pas actualisés.

Pour apprécier la capacité du Groupe à récupérer ses actifs, il est notamment tenu compte des éléments suivants :

- Prévision de résultats fiscaux futurs
- Historique des résultats fiscaux des années précédentes

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués selon la méthode du report variable, c'est-à-dire en utilisant le taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et réglementations fiscales) qui ont été adoptées ou quasi-adoptées à la date de clôture, en tenant compte des majorations ou minorations de taux dans le futur.

L'évaluation des actifs et passifs d'impôt différé reflète les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

Des impôts différés actif sont constatés au titre des différences temporelles déductibles, des pertes fiscales et des reports déficitaires. Un actif d'impôt

différé afférant à des reports déficitaires est constaté lorsqu'il est plus probable qu'improbable que l'entité fiscale concernée pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu.

Reconnaissance des produits de l'activité ordinaire

Le chiffre d'affaires est constitué par les ventes de biens et services produits dans le cadre des activités principales du Groupe. Un produit est comptabilisé en chiffre d'affaires lorsque l'entreprise a transféré à l'acheteur les risques et les avantages importants inhérents à la propriété des biens. Pour les transactions ne concernant que des services, le chiffre d'affaires n'est comptabilisé que lorsque les services sont rendus. Pour le chiffre d'affaires et les résultats relatifs aux contrats, le Groupe applique la méthode du pourcentage d'avancement. Toute perte à terminaison probable est immédiatement constatée.

Subventions

Les subventions d'investissement reçues par le Groupe sont comptabilisées en « Produits constatés d'avance » et reprises dans le compte de résultat au même rythme que les amortissements relatifs aux immobilisations qu'elles ont contribué à financer.

Modalités de calcul du résultat par action

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe – se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

5.2 Méthode de conversion des comptes des sociétés intégrées en devises

Lorsque les comptes des sociétés étrangères consolidées sont établis dans une devise autre que l'euro, la méthode de conversion retenue est la « méthode du taux de clôture » :

- Les états financiers des filiales étrangères sont établis dans leur devise de fonctionnement, c'est-à-dire dans la devise qui est significative de l'activité de la filiale concernée.
- La conversion de l'ensemble des actifs et des passifs est effectuée au cours de clôture en vigueur à la date du bilan et la conversion des comptes de résultat est effectuée sur la base du cours moyen annuel.
- L'écart de conversion qui en résulte est directement affecté dans la réserve de conversion incluse dans les capitaux propres.

Les cours de conversion retenus sont :

Code	Libellé	Taux d'ouverture.	Taux moyen.	Taux de clôture.	Taux moyen N-1.
EUR	Euro	1	1	1	1
MAD	Dirham Marocain	0,095635	0,09480436	0,09340124	0,09114118
XOF	Franc CFA	0,00152462	0,00152584	0,00152527	0,00152462
XAF		0,00152456	0,00152444	0,00152527	0,00152456

5.3 Détail des écarts d'acquisition (GOODWILL)

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

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation
Ecart d'acquisition	481	481	
Amortissements des écarts d'acquisition	(341)	(481)	(140)
Valeur nette	140		(140)

Compte tenu de ces éléments, le seul goodwill demeurant inscrit à l'actif correspond à celui de la société FOR (BR1) celui-ci a été déprécié.

En l'absence de goodwill, le Groupe n'a pas procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2025.

5.4 Immobilisations incorporelles

5.4.1 La valeur nette des immobilisations incorporelles, comme présenté dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	2 025				2 024			
	Brut	Amort.	Dépré.	Net	Brut	Amort.	Dépré.	Net
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	668	(349)		319	5 263	(3 308)		1 955
Fonds commercial					250			250
Autres immobilisations incorporelles	309	(98)		211	309	(77)		232
Total Immobilisations incorporelles	977	(447)	0	530	5 822	(3 385)	0	2 437

5.4.2 Le détail des valeurs brutes des immobilisations incorporelles s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Autres
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	5 263	668	14	(4 608)
Fonds commercial	250	0		(250)
Autres immobilisations incorporelles	309	309		(0)
Immobilisations incorporelles	5 822	977	14	(4 858)

Les autres variations constatées sur les valeurs brutes des immobilisations incorporelles correspondent principalement au reclassement de certains actifs en actifs détenus en vue de la vente, conformément aux dispositions d'IFRS 5.

5.4.3 Le détail des amortissements incorporels s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation	Autres
Amortissements des frais d'établissement	0	0	0	
Amortissements concessions, brevets & droits similaires	(3 308)	(349)	(739)	3 698
Amortissements des autres immos incorp.	(77)	(98)	(20)	
Amortissements des immobilisations incorporelles	(3 385)	(447)	(759)	3 698

Les autres variations constatées sur les valeurs brutes des immobilisations incorporelles correspondent principalement au reclassement de certains actifs en actifs détenus en vue de la vente, conformément aux dispositions d'IFRS 5.

5.5 Immobilisations corporelles

5.5.1 La valeur nette des immobilisations corporelles, comme présenté dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	2 025				2 024			
	Brut	Amort.	Dépré.	Net	Brut	Amort.	Dépré.	Net
Terrains	770		(600)	170	770		(600)	170
Constructions	2 187	(574)	(364)	1 249	9 196	(1 611)	(457)	7 128
Autres immobilisations corporelles	491	(2)		490	3 198	-3178		20
Matériel de bureau	445	(46)		399	5 550	(3 006)		2 544
Total Immobilisations corporelles	3 893	(622)	(964)	2 308	18 714	(7 795)	(1 057)	9 862

5.5.2 Le détail des valeurs brutes des immobilisations corporelles s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Autres
<u>Terrains</u>	770	770		
Constructions	9 196	2 187	164	(7 173)
Installations techniques, matériel & outillage	44	0		(44)
Autres immobilisations corporelles	3 138	491	446	(3 092)
Matériel de bureau	5 550	445	399	(5 504)
Matériel de transport	16	0		(16)
Immobilisations corporelles	18 714	3 894	1 009	(15 829)

5.5.3 Le détail des amortissements corporels s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation	Autres
Amortissements des constructions	(1 611)	(574)	(237)	1 274
Amortissements install tech. matériel & outil.	(31)	(0)	(164)	195
Amortissements des autres immobilisations corp.	(3 143)	(2)	(359)	3 500
Amortissements du matériel de bureau	(3 006)	(46)	(319)	3 278
Amortissements du matériel de transport	(5)	0	(5)	10
Amortissements des immobilisations corporelles	(7 796)	(622)	(1 085)	8 474

5.5.4 Le détail des dépréciations corporelles s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation	Reprise
Dépréciations sur terrains	(600)	(600)		
Dépréciations sur constructions	(457)	(364)		93
Dépréciations des immobilisations corporelles	(1 057)	(964)		93

5.6 Droits d'utilisation

5.6.1 La valeur nette des droits d'utilisation, comme présenté dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	2 025				2 024			
	Brut	Amort.	Dépré.	Net	Brut	Amort.	Dépré.	Net
Droit d'utilisation de biens immobiliers	47 090	(5 874)		41 216	60 330	(8 152)		52 178
Droit d'utilisation de véhicules de tourisme	681	(146)		536	2 741	(818)		1 923
Total Droits d'utilisation	47 771	(6 020)	0	41 752	63 071	(8 970)	0	54 101

5.6.2 Le détail des valeurs brutes des droits d'utilisation s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Autres
Droit d'utilisation de biens immobiliers	60 330	47 090	4 425	(17 665)
Droit d'utilisation de véhicules de tourisme	2 741	681	60	(2 119)
Droit d'utilisation	63 071	47 772	4 485	(19 784)

Les droits d'utilisation sont ventilés selon leur nature.

Ils se composent principalement de droits d'utilisation relatifs aux actifs en cours de production pour

15 901K€, de contrats de location pour **8 108 k€**, ainsi que de contrats de crédit-bail

immobilier, principalement portés par Doge Immo, pour **23 080 k€**.

5.6.3 Le détail des amortissements des droits d'utilisation s'établit selon le tableau suivant

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotations	Autres
Amortissement droit d'utilisation de biens immobiliers	(8 152)	(5 874)	(2 748)	5 026
Amortissement droit d'utilisation de véhicules de tourisme	(818)	(146)	(962)	1 634
Amortissements des droits d'utilisation	(8 970)	(6 020)	(3 710)	6 661

Les amortissements constatés concernent les sociétés portant des contrats de crédit-bail ainsi que les

contrats de location comptabilisés selon IFRS 16 par Réalités.

5.7 Immeubles de placement

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Autres variations
Immeubles de placement	3 500	2 821			(679)

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

- L'immeuble pris en crédit-bail par la SNC Factory situé à Trélazé (49800).

Conformément au modèle de la juste valeur retenu par le Groupe, la valeur de cet actif a été ajustée de (679 k€) afin de refléter sa valeur vénale à la date de clôture soit un montant de 2 821 k€.

5.8 Actifs financiers et participations dans les entreprises associées

5.8.1 Valeur nette des actifs financiers et participations dans les entreprises associées

En milliers d'euros	2 025				2 024			
	Brut	Amort.	Dépré.	Net	Brut	Amort.	Dépré.	Net
Titres de participation	18 093		(16 282)	1 811	9 319	(5 219)		4 100
Titres immobilisés (non courants)	82			82	1407			1 407
Prêts	4 371		(3 787)	584	4309			4 309
Dépôts et cautionnements versés	797			797	1548			1 548
Total Immobilisations financières	23 343	0	(20 069)	3 274	16 583	(5 219)	0	11 364

5.8.2 Le détail des valeurs brutes s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Ecart de conversion	Variations de périmètre	
Titres de participation	9 319	18 093	4 013	(20 910)	(1)	25 671	
Titres immobilisés non courants	1 407	82	75	(1 400)		0	
Prêts	4 309	4 371	109	(48)	(0)	0	
Dépôts et cautionnements versés	1 414	797	153	(768)	(2)	0	
Autres créances immobilisées	134	0		(134)		0	
Immobilisations financières	A270	16 583	23 344	4 350	(23 259)	(2)	25 671
Titres mis en équivalence	13 294	19 641			(1)	357	

L'augmentation des valeurs brutes des titres de participation résulte principalement de l'évolution du périmètre de consolidation, liée au placement en liquidation judiciaire de certaines entités du groupe, majoritairement issues du sous-groupe Mayers.

Les prêts comptabilisés en actifs financiers correspondent principalement à un prêt de titres Heurus accordé à une entité hors groupe, pour un montant de **2 M€** et aux prêts des titres Mayers **1.7 M€**.

5.8.3 Le détail des dépréciations s'établit selon le tableau suivant :

En milliers d'euros	Ouverture	Clôture	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre
Dépréciations sur titres de participation	(5 219)	(16 283)	(2 986)	102		(8 180)
Dépréciations sur prêts	0	(3 787)	(3 787)			0
Dépréciations sur immobilisations financières	(5 219)	(20 070)	(6 773)	102	0	(8 180)
Dépréciations sur titres mis en équivalence	0	(12 098)	(12 098)			

5.8.4 La répartition dans les entreprises associées se détaille comme suit

En milliers d'euros	2025			2024
	Brut	Dépréciation	Net	
ANFA 19				36
SCCV COUNORD	33		33	
SCI BAUER DISTRICT	10 173	(10 173)	0	10 848
HEURUS	283		283	(7 598)
SCCV REACTIF	25		25	197
SCI STADE ST OUEN	9 127	(1 925)	7 202	9 806
AUTRES			0	5
Titres mis en équivalence	19 641	(12 098)	7 543	13 294

5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

En milliers d'euros	2 025	2 024	Variation du bas de bilan	Variations de périmètre	Autres variations
Impôts différés - actif	0	5 940	10	(223)	(5 727)
Impôts différés - passif	(0)	6 854	(276)	(310)	(6 268)
Valeur nette d'impôt différé	0	(914)	276	86	350
				0	0
Liasse	(13)	71	(83)	0	0
Impôts différés - actif	(13)	84	(97)	0	0
Impôts différés - passif		13	(13)	0	0
Fiscalité différée (décalages temporaires)	29 217	9	29 210	(3)	7 004
Impôts différés - actif	38 771	9	38 948	(185)	13 683
Impôts différés - passif	9 555		9 737	(182)	6 679
Fiscalité différée (écritures manuelles)	(30 303)	(3 622)	(21 549)	1 447	(6 589)
Impôts différés - actif	(3 421)	(3 622)	2 490	0	(123)
dont Limitation des impôts différés	(29 250)		(22 769)	0	(6 481)
Annulation part IP et MEE	(110)	(16)	(35)	3	(62)
Impôts différés - actif	(156)	(219)	(35)	9	90
Impôts différés - passif	(45)	(203)	(0)	6	152
Sous total	(1 210)	(3 558)	709	1 447	160
Autres	1 210	2 645	(264)	(1 361)	190
Valeur nette par catégorie (1)	0	(914)	276	86	350

(1) note 7.3 sur la preuve d'impôts

5.10 Stocks et en-cours

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

En milliers d'euros	2 025			2 024		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
En-cours de biens	222 042	(23 981)	198 061	300 589	(1 602)	298 987
Produits intermédiaires finis	9 353	(1 000)	8 353	24 002		24 002
Stocks et en-cours Brut	231 395	(24 981)	206 414	324 591	(1 602)	322 989

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 Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation et actifs sur contrat

En milliers d'euros	2 025			2 024		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
			0			0
Clients et comptes rattachés (1)	38 208	(6 325)	31 883	58 816	(1 915)	56 901
Actif sur contrat (2)	61 289	0	61 289	63 709	0	63 709
Créances d'exploitation	99 497	(6 325)	93 171	122 525	(1 915)	120 610
Créances fiscales hors IS	36 610		36 610	57 731		57 731
Comptes courants (3)	32 987	(24 997)	7 991	36 589	(11 293)	25 296
Autres créances (4)	25 427	(3)	25 424	46 548	0	46 548
Autres actifs courants	8 961	0	8 961	3 814	0	3 814
Autres actifs courants	103 986	(25 000)	78 986	144 682	(11 293)	133 389
Actifs non courants détenus en vue de la vente	27 174	0	27 174	76 783	0	76 783
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnées	27 174	0	27 174	76 783	0	76 783

- (1) Les clients et comptes rattachés correspondent principalement aux créances détenues sur les clients des sociétés de promotion immobilière. Au cours de l'exercice, ces créances ont fait l'objet de dépréciations à hauteur de 6 M€.
- (2) Les actifs sur contrats correspondent au chiffre d'affaires reconnu à l'avancement mais non encore appelé contractuellement auprès des acquéreurs à la clôture. Ils traduisent une performance déjà réalisée, sans constituer une créance client exigible. Ces montants sont présentés en Actif de contrat et sont reclassés en créances clients lors de l'émission des appels de fonds correspondants.
- (3) Les comptes courants résiduels correspondent majoritairement à des créances détenues sur des sociétés mises en équivalence ou non consolidées.
- (4) Les autres créances sont principalement constituées d'éléments liés à la procédure de redressement judiciaire de REALITES ainsi que de créances sur des fournisseurs débiteurs

5.12 Trésorerie nette

Ce poste se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	2025		2024	
Disponibilités		15 922		12 448
Concours bancaires trésorerie passive		39 340		2 910
Trésorerie nette courante	P51900	(23 418)		9 538
VMP - Autres placements		0		4 120
Intérêts courus non échus s/ VMP		0		248
Trésorerie nette non courante	P51900	0		4 368
Trésorerie nette	A50	(23 418)		13 906

La trésorerie disponible figurant au bilan comprend **10 M€ de fonds dédiés** au règlement des fournisseurs des sociétés de promotion immobilière. En raison de leur affectation spécifique, ces montants ne sont pas librement mobilisables par le Groupe. Ils sont toutefois maintenus en disponibilités dès lors qu'ils correspondent à des liquidités immédiatement disponibles, tout en étant affectés au financement des opérations de promotion immobilière.

5.13 Capitaux propres

Capital

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 à l'Assemblée Générale du 31 octobre 2025, 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.

Auto contrôle

Au 31 décembre 2025, REALITES détient 43 167 actions propres pour un montant de 1 264 265 €.

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

Les concours bancaires sont principalement constitués des tirages effectués sur les lignes de financement des opérations de promotion immobilière. Ces financements sont mobilisés au fur et à mesure des besoins des opérations et sont remboursés en fonction des encaissements générés par celles-ci (infine).

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 2025, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 610 K€.

5.14 Provisions

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2025 se détaille de la façon suivante :

	2025	2024	Dotations	Reprise	Variations de périmètre
<i>En milliers d'euros</i>					
Provisions pour pensions et retraites	38	144		(106)	0
Provisions pour litiges	1 986	1 219	1 329	(562)	
Provisions pour pertes sur contrats	49 985	57 823	37 548	(35 044)	(10 343)
Provisions pour pensions et retraites	(0)	0	0	(0)	0
Provisions pour restructurations	2 000	10 000		(8 000)	0
Autres provisions pour charges	15 457	4 860	10 597		0
Provisions courantes	69 428	73 902	49 474	(43 606)	(10 343)

La provision pour restructuration, constituée pour un montant de 10 000 K€ à fin 2024 au titre notamment du plan de sauvegarde de l'emploi et des frais de restructuration, a fait l'objet d'une reprise au cours de l'exercice à la suite des dépenses réalisées. Le solde de 2 000 K€ correspond aux coûts résiduels attendus jusqu'à l'achèvement du dispositif.

Les provisions pour pertes sur contrats correspondent aux pertes à terminaison identifiées sur les sociétés de projets immobiliers concernées.

Les autres provisions concernent principalement la quote-part de capitaux propres négatifs des titres mis en équivalence, majoritairement relative au groupe Heurus.

5.15 Dettes financières

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

	2025	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Virement de poste à poste
<i>En milliers d'euros</i>							
Emprunts obligataires	0	36 589	12 516			0	(49 105)
Emprunts auprès établis. de crédit	0	22 237	229	(906)		0	(21 560)
Dépôts et cautionnements reçus	721	847	92	(153)		(65)	0
Autres emprunts et dettes assimilées	(0)	1 542	6 568	(5 013)	0	0	(3 098)
Endettement non courant	722	61 215	19 404	(6 072)	(0)	(65)	(73 762)
						0	0
Emprunts obligataires	159 155	118 200		(2 749)		(5 401)	49 105
Emprunts auprès établis. de crédit	138 625	128 451	4 744	(11 683)	(397)	(4 050)	21 560
Autres emprunts et dettes assimilées	4 166	1 068				0	3 098
Intérêts courus sur emprunts	37 955	15 390	23 981	(554)	0	(862)	
Concours bancaires trésorerie passive	39 340	2 910	42 107		(0)	(5 677)	
Endettement courant	379 240	265 987	70 831	(14 986)	(397)	(15 989)	73 763

Les principales composantes de l'endettement financier du Groupe sont les suivantes :

- Les emprunts obligataires sont majoritairement constitués d'émissions de

type « Euro PP » à taux fixe, souscrites auprès d'investisseurs institutionnels et privés.

- Les emprunts auprès des établissements de crédit comprennent principalement :

- les **Prêts Garantis par l'État (PGE)**, dont l'encours s'élève à **9,5 M€** ;
- un **Revolving Credit Facility (RCF)** renouvelée en 2023, utilisée à hauteur de **21,4 M€** ;
- des **Prêts Participatifs de Relance (PPR)**, représentant un encours de **18,1 M€**.

La colonne « **Virement de poste à poste** » est principalement constituée de reclassements opérés au cours de l'exercice. Elle comprend notamment :

- le reclassement des emprunts obligataires et des autres dettes financières entre les rubriques d'endettement courant et non courant, afin de tenir compte de la situation du Groupe à la date de clôture.

L'ouverture de la procédure de redressement judiciaire au cours de l'exercice conduit à présenter l'ensemble des dettes financières en **endettement**

courant, les échéanciers contractuels initiaux n'étant plus représentatifs de l'exigibilité potentielle des dettes. En l'absence d'éléments permettant d'étayer de manière fiable le maintien des échéances contractuelles initiales, cette présentation a été retenue afin de refléter la situation financière du Groupe à la date de clôture.

Par ailleurs, l'augmentation de l'encours des **concours bancaires** résulte principalement de la poursuite des décaissements liés à l'avancement des opérations de promotion immobilière. Dans un contexte où les remboursements des financements sont demeurés limités au cours de l'exercice, les tirages effectués sur les lignes de crédit destinées au financement des opérations ont progressé mécaniquement, conduisant à une augmentation de l'encours présenté en concours bancaires.

5.16 Dettes de location courantes et non courantes

<i>En milliers d'euros</i>	2025	2024	Augmentation Inv Emp	Diminution Cess Remb.	Ecart de conversion	Variations de périmètre
Dettes de location - Non courantes	38 129	23 824	14 300	1	4	0
Dettes obligations locatives - Non courantes	38 129	23 824	14 300	1	4	0
Dettes de location - Courantes	1 118	2 175	0	(1 124)	67	0
Dettes obligations locatives - Courantes	1 118	2 175		(1 124)	67	0
Dettes de location	39 248	25 999	14 300	(1 124)	71	0

5.17 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	2 025	2 024
Dettes fournisseurs	161 509	168 606
Fournisseurs et comptes rattachés	161 509	168 606
Dettes sociales	5 916	7 642
Dettes fiscales hors IS	61 622	105 996
Avances acomptes reçus sur commandes	1 489	2 092
Comptes courants groupe	22 253	8 657
Autres dettes	33 373	53 580
Autres passifs courants	124 652	177 967
Total	286 178	350 015

NOTE 6 Notes annexes sur les postes du 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 évalués 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,
- 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,

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 (note 6.5),

6.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2025 s'établit à 107 576K€.

L'activité de promotion immobilière France du Groupe, principale contributrice, recule en 2025 dans un marché que la Fédération des Promoteurs

Immobiliers qualifie « d'année du désastre, marqué par des mises en vente au plus bas historique et une production quasi à l'arrêt » (source FPI – février 2025). Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 107 M€ en 2025, contre 215 M€ l'année précédente.

6.2.1 Chiffre d'affaires comparatif

Le chiffre d'affaires du groupe évolue de la façon suivante :

En milliers d'euros	2025	2024
Production vendue de biens	115 276	212 413
Production vendue de services et activités annexes	(7 700)	3 537
Chiffre d'affaires	107 576	215 950

La ligne « Production vendue de services et activités annexes » ressort en négatif en 2025. Cette évolution s'explique principalement par l'émission d'avoirs au profit d'entités hors Groupe dans le cadre des opérations de restructuration du Groupe.

Ces avoirs correspondent à la réduction ou à l'annulation de prestations précédemment facturées. Ils ont été émis afin de soutenir la situation financière et de faciliter la restructuration des sociétés concernées.

6.2.2 Achats consommés

Les achats consommés se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2025	2024
Production stockée	(74 265)	(36 897)
Autres achats	(141 255)	(196 972)
Achats consommés	(215 520)	(233 869)

En milliers d'euros	2025	2024
Production stockée	(74 265)	(36 897)
Autres achats	(141 255)	(196 972)
Achats consommés	(215 520)	(233 869)

6.3 Charges externes

Les charges externes se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2025	2024
Locations et charges locatives	(2 120)	(3 968)
Autres services extérieurs	(954)	(945)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(4 183)	(8 452)
Autres produits et charges	(1 651)	(20 765)
Charges externes	(8 908)	(34 131)

Cette diminution s'inscrit principalement dans le cadre du processus de restructuration engagé au cours de l'exercice 2024 et poursuivi de manière soutenue en 2025, notamment à la suite du placement de la société en redressement judiciaire en février

2025. La réduction du périmètre d'activité ainsi que la cession, la résiliation ou le réaménagement de nombreux contrats ont notamment entraîné une baisse significative des charges locatives, des honoraires et des autres charges externes.

6.4 Charges de personnel et effectifs

6.4.1 Charge de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunérations du personnel	(11 943)	(25 699)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(4 777)	(10 644)
Autres charges de personnel	(1 711)	(207)
Charges de personnel	(18 431)	(36 550)

6.4.2 L'effectif du Groupe, hors effectif des activités abandonnées, est le suivant :

	2025	2024
Cadres	87	370
Employés	103	61
Effectif à la clôture de l'exercice	190	431

6.5 Impôts et taxes

En milliers d'euros	2025	2024
Impôts et taxes sur rémunérations	(261)	(2 157)
Autres impôts et taxes	(615)	(1 054)
Impôts et taxes	(876)	(3 211)

Impôts différés

Compte tenu du contexte économique et financier du Groupe, ainsi que des incertitudes entourant la capacité de certaines entités à générer des bénéfices imposables futurs dans un horizon permettant leur utilisation, une revue approfondie de la recouvrabilité des actifs d'impôts différés a été réalisée conformément aux dispositions d'IAS 12.

À l'issue de cette analyse, les actifs d'impôts différés n'ont été comptabilisés que dans la mesure où leur recouvrement a été jugé probable au regard des perspectives de résultats imposables futurs. Les actifs ne répondant pas à ce critère ont été limités ou n'ont pas été reconnus, conduisant à une neutralisation de leur impact dans les états financiers consolidés.

Le groupe a ainsi limité l'activation des impôts différé au montant des impôts différé passif soit 11 986 K€. Le montant d'impôt différé actif non activé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 40 077K€.

Cette approche repose sur une appréciation prudente des prévisions de résultats, des échéanciers de retournement des différences temporaires, des déficits fiscaux reportables et des autres éléments disponibles à la date de clôture. Cette analyse sera réévaluée à chaque arrêté afin de tenir compte de l'évolution de la situation du Groupe et de ses perspectives fiscales.

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 soit 25,82 % et le montant d'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante, En lien avec les dispositions exposées en section « 8.3 La preuve d'impôts » de l'annexe qui suit.

6.6 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

En milliers d'euros	2025	2024
Amortissement sur droit d'utilisation des actifs loués	(1 586)	(3 645)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(2 042)	(4 337)
Autres provisions d'exploitation	(15 182)	(74 147)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(18 811)	(82 130)

Les autres provisions d'exploitation, d'un montant net de 15,2 M€ en 2025, sont principalement constituées de provisions complémentaires comptabilisées au titre des risques identifiés sur certains projets du

Groupe. Leur montant est toutefois minoré par la reprise, à hauteur de 8,0 M€, d'une partie de la provision pour restructuration constituée au cours de l'exercice précédent.

6.7 Autres produits et charges opérationnels courants

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

En milliers d'euros	2025	2024
Autres charges	(2 352)	(3 382)
Autres produits	6 030	8 460
Autres produits et charges opérationnels courants	3 678	5 078

Les autres produits sont principalement constitués de produits liés à la cession de permis de construire rattachés au portefeuille d'opérations de promotion immobilière du Groupe. Des produits de même nature avaient également été comptabilisés au titre de l'exercice précédent.

6.8 Autres produits et charges opérationnels non courants

En milliers d'euros	2025	2024
Résultat de cession de titres et de déconsolidation	20 758	12 619
Résultat de cession des immobilisations incorporelles	(938)	(788)
Résultat de cession des immobilisations corporelles	(2 658)	(2 999)
Autres produits et charges opérationnels non courants	132	(1 356)
Autres produits et charges opérationnels non courants	17 293	7 475

6.9 Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	2025	2024
Produits sur VMP	1 968	1 914
Charges d'intérêts	(32 588)	(44 889)
Coût de l'endettement financier net	(30 620)	(42 975)
Autres charges financières	(30 210)	(12 767)
Autres produits financiers	2 701	21 938
Autres produits et charges financières	(27 510)	9 171

Les autres charges financières sont principalement constituées de dépréciations comptabilisées sur des titres et actifs financiers détenus hors du périmètre de consolidation.

NOTE 7 Annexe sur l'impôt sur les résultats

7.1 Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	2025	2024
Impôt sur les bénéfices	(881)	(27)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	1 152	1 442
Impôts différés	873	8 806
Impôts sur les résultats	1 144	10 221

7.2 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 :

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
TOTAL ACTIONS			
Résultat de base par action	- 217 726	4 789 993	- 45,45
Résultat net dilué par action	- 217 726	4 789 993	- 45,45
(1) En milliers d'euros			
(2) En euros			

7.3 La preuve d'impôts

Se décompose comme suit :

En milliers d'euros	2 025	2 024
Résultat des entreprises intégrées	(218 761)	(224 312)
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	845	(216)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(219 607)	(224 097)
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,82%	25,82%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	54 902	56 024
Effets des différences de taux et des dispositions fiscales		(45 804)
Limitation de l'imposition différée	(53 758)	
Charge d'impôt théorique	1 144	10 221
Taux effectif d'impôt	0,52%	4,56%

Le Groupe a comptabilisé un produit net d'impôt de 1,1 M€ au titre de l'exercice 2025, correspondant à un taux effectif d'impôt de 0,52 %, contre un taux théorique de 25.82 %. Ce taux atypique s'explique principalement par les écritures relatives à la limitation des actifs d'impôt différé portant sur les déficits fiscaux reportables et les différences

temporaires déductibles. Conformément aux dispositions d'IAS 12, ces actifs ne sont comptabilisés que dans la mesure où il est probable que le Groupe disposera, à l'avenir, de bénéfices imposables suffisants permettant leur utilisation.

Les effets présentés au titre des dispositions fiscales particulières comprennent, d'une part, la remise à

zéro de la limitation des actifs d'impôt différé comptabilisée à la clôture de l'exercice précédent et, d'autre part, la constatation de la nouvelle limitation déterminée au titre de l'exercice 2025. Ces écritures, comptabilisées manuellement dans le cadre du processus de consolidation, traduisent l'appréciation

prudente par le Groupe du caractère recouvrable de ses actifs d'impôt différé. Leur effet net contribue à neutraliser une part significative du produit d'impôt théorique résultant des pertes consolidées de l'exercice et explique ainsi l'écart important entre le taux théorique et le taux effectif d'impôt.

NOTE 8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

	Actifs ou Passifs à la juste valeur	Actifs ou Passifs au coût amorti	Actifs ou Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne avec paramètres observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
<i>En milliers d'euros</i>					Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
au 31/12/2025								
Autres actifs financiers non courants	-	3 274	-	3 274	-	11 365		11 365
Créances d'exploitation	-	31 883	-	31 883	-	56 901		56 901
Autres actifs courants	-	78 986	-	78 986	-	133 390		133 390
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 922	-		15 922	16 817	-		16 817
Total actifs financiers	15 922	114 143	0	130 065	16 817	201 656	0	218 473
Endettement non courant	-	721	-	721	-	721		721
Autres passifs non courants	42 364	-		42 364	42 364	-		42 364
Endettement courant		339 900		339 900	0	339 900		339 900
Concours bancaires trésorerie passive	39 340	-		39 340	39 340	-		39 340
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	161 509	-	161 509	-	161 509		161 509
Autres passifs courants	-	124 822	-	124 822	-	124 822		124 822
Total passifs financiers	81 704	626 953	0	708 656	81 704	626 953	0	708 656
au 31/12/2024								
Autres actifs financiers non courants	-	11 365	-	11 365	-	11 365		11 365
Créances d'exploitation	-	56 901	-	56 901	-	56 901		56 901
Autres actifs courants	-	133 390	-	133 390	-	133 390		133 390
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 817	-		-	16 817	-		16 817
Total actifs financiers	16 817	201 656		201 656	16 817	201 656	0	218 473
Endettement non courant	-	61 216		61 216	-	61 216		61 216
Autres passifs non courants	3 442	-		3 442	3 442	-		3 442
Endettement courant		265 987		265 987	0	265 987		265 987
Concours bancaires trésorerie passive	2 910	-		2 910	2 910	-		2 910
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	168 606		168 606	-	168 606		168 606
Autres passifs courants	-	177 967	-	177 967	-	177 967		177 967
Total passifs financiers	6 352	673 776		680 128	6 352	673 776	0	680 128

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

NOTE 9 ENGAGEMENTS SOCIAUX ET EFFECTIFS CONSOLIDÉS

9.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 6.13.1.

9.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés fin d'année se répartissent ainsi :

	12/25	12/24	12/23	12/22	12/21	12/20
Employés	87	61	232	504	246	136
Cadres	103	370	445	505	363	310
SOUS-TOTAL SALARIÉS	190	431	677	1 009	609	446
Intérim	-	-	2	2	1	1
TOTAL	190 (1)	431	679	1 011	610	447

(1) Il s'agit de l'effectif à la clôture de l'exercice

NOTE 10 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

En milliers d'euros	2 025	2 024
Avals, cautions, garanties reçues	124 415	120 515
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	124 415	120 515
Avals, cautions, garanties donnés	413 774	375 907
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	413 774	375 907

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.

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 sociétés de projet immobilier.

NOTE 11 Facteurs de risque

11.1 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

11.1.1 Gestion du risque de marché

Gestion du risque de taux d'intérêt :

Le groupe est principalement endetté à taux fixe, les emprunts obligataires (y compris les EuroPP) et la plupart des dettes bancaires (type PGE, PPR...) sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Néanmoins, plusieurs dettes sont également contractualisées à taux variable, ce qui l'expose au risque de fluctuation des taux d'intérêt. Pour se protéger contre ce risque, le Groupe a mis en place des instruments financiers dérivés sur ses dettes à plus d'un an contractées à taux variable, notamment des cap de taux ou des swap de taux d'intérêts. Ces instruments dérivés sont souscrits auprès de banques de premier rang et sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes émises par les banques de couverture.

Les autres dettes à taux variables sont des dettes à court terme (ouvertures de crédit sur les sociétés projets et ligne RCF, indexées sur l'E3M). Afin de limiter les répercussions d'une fluctuation de l'E3M sur le résultat et sur les flux de trésorerie, les budgets des opérations intègrent une éventuelle hausse de l'E3M.

Malgré ces mesures et ces précautions, une hausse des taux d'intérêt aurait un impact sur la capacité d'emprunt et de refinancement du groupe, déjà mises à mal dans le contexte dégradé général actuel, avec une conséquence défavorable sur son résultat.

11.1.2 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.

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Le Groupe considère que le risque client est très faible compte-tenu à la fois de la diversité de son

portefeuille de clients (vente de lots immobilier en diffus auprès de particuliers, vente en bloc à des institutionnels et des bailleurs sociaux...) et du fait que les ventes ont lieu par acte notarié avec un financement préalablement obtenu.

On considère que le risque client est indépendant de la capacité d'emprunt des clients qui peut impacter l'activité commerciale du Groupe et donc ses résultats

Gestion du risque de contrepartie :

En plus du risque client, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les fournisseurs et les établissements financiers. Dans les 2 cas, il considère que le risque de contrepartie est faible :

Compte-tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, il considère que leur insolvabilité potentielle aurait un impact non significatif sur ses résultats.

En outre, il ne travaille pour son financement et ses garanties (GFA...) qu'avec des banques et des assureurs et des établissements financiers de premier rang

11.1.3 Risque de liquidité

Les difficultés financières actuelles du Groupe l'ont conduit à suspendre les remboursements de la plupart de ses lignes de dettes à compter de l'été 2024. Ces retards de paiement et l'ouverture d'une procédure de conciliation puis de redressement judiciaire ont remis en cause ses accès à la liquidité dans des conditions « normales » et ont dégradé ses conditions d'accès aux liquidités auprès des banques et des obligataires.

Le groupe disposait d'une trésorerie de 16 millions d'euros au 31 décembre 2025, en légère diminution par rapport aux 17 millions d'euros enregistrés au 31 décembre 2024. Malgré le contexte de restructuration, le groupe est parvenu à préserver un niveau de trésorerie globalement stable tout au long de la période, témoignant de sa capacité à maîtriser ses flux financiers et à maintenir une situation de liquidité solide.

NOTE 12 Rémunérations des commissaires aux 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 au titre de l'exercice 2025 s'élève à :

EMARGENCE	KPMG
196 176	133 180

NOTE 13 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

13.1 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 (REALITES SA et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE) en 2025.

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération fixe	701	1 674
Rémunération variable	18	437
Jetons de présence	0	30
Charges sociales	294	838
Attributions d'actions gratuites		
Avantages postérieurs à l'emploi		
Indemnités de départ	0	58
TOTAL	1 013	3 037

13.2 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 2025 sont jugés non significatifs.

NOTE 14 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 15 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

Dette restructurée :

Par jugement du 18 février 2026, postérieurement à la clôture de l'exercice, le Tribunal de commerce a arrêté le plan de redressement de la Société.

Ce plan prévoit notamment la restructuration de la dette financière par un abandon partiel de créances et la conversion d'une partie des créances en capital. Ces mesures ont pour objet de contribuer au rétablissement durable de la situation financière de la Société et à la reconstitution de ses capitaux propres.

Le jugement étant intervenu après la clôture de l'exercice, les incidences comptables de ces opérations n'ont pas été prises en compte dans les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025. Elles seront constatées dans les comptes de l'exercice au cours duquel les opérations prévues par le plan produiront leurs effets comptables, conformément aux dispositions du plan et aux règles comptables applicables.

Par ailleurs, à la date d'arrêté des présents comptes, la procédure de vérification du passif conduite par le mandataire judiciaire n'était pas définitivement achevée. En conséquence, le montant définitif des créances admises au passif ainsi que celui des créances concernées par les abandons et les conversions en capital demeurent susceptibles d'être ajustés jusqu'à la clôture de cette procédure. Les éventuelles incidences résultant de ces ajustements seront comptabilisées dans l'exercice au cours duquel elles deviendront définitives.

L'arrêt du plan de redressement par jugement du 18 février 2026 constitue un élément favorable venant conforter l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour l'établissement des comptes annuels, sous réserve de la bonne exécution des dispositions prévues par le plan.

Le plan (concernant les 4 entités Réalités SA, Réalités Maitrise d'Ouvrage, Financière Réalités et Bird AM) prévoit notamment la restructuration des créances des différentes classes de parties affectées, comprenant les créances financières, les créances fournisseurs, les créances subordonnées, les créances issues des émissions Euro PP ainsi que les créances obligataires. Les mesures arrêtées comprennent, selon les classes concernées, des abandons de créances, des conversions de créances en capital et le rééchelonnement du solde des dettes.

Sur la base des dispositions du plan et des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes, les principales incidences financières

estimées sont les suivantes (hors éventuel effet d'impôt) :

Nature des mesures prévues	Montant estimatif en M€*
Abandons de créances (1)	116
Dettes des sociétés de promotion en redressement/liquidation judiciaire (1)	93
Conversions de créances en capital (1)	128
Abandon de créances garanties financières d'achèvement (GFA) non autoliquidatives (1)	42
Dettes maintenues et rééchelonnées (2)	35

Note () Ces montants sont présentés à titre estimatif sur la base des créances prises en compte dans le plan de redressement. La procédure de vérification du passif conduite par le mandataire judiciaire n'étant pas définitivement achevée à la date d'arrêté des comptes, ils demeurent susceptibles d'être ajustés en fonction des créances définitivement admises.*

Note (1) : la restructuration de la nature de dette impacte directement les capitaux propres du Groupe.

Note (2) : l'exécution du plan implique le paiement de 35M€ de dettes aux créanciers du Groupe.

La restructuration prévue par le plan a vocation à permettre une amélioration significative de la structure financière de la Société, notamment par la réduction de son endettement et la reconstitution de ses capitaux propres.

Autres évènements intervenus :

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de redressement et du recentrage stratégique du Groupe, plusieurs opérations de réorganisation juridique sont intervenues postérieurement à la clôture de l'exercice.

Ces opérations comprennent, d'une part, des transmissions universelles de patrimoine ayant pour

objectif de simplifier l'organisation juridique du Groupe et, d'autre part, la mise en liquidation judiciaire de plusieurs sociétés dont l'activité ne pouvait être poursuivie.

Sociétés ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine

Plusieurs sociétés du Groupe ont fait ou doivent faire l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de leur associé unique.

Ces opérations entraînent la dissolution sans liquidation des sociétés concernées et la transmission de l'intégralité de leurs actifs, passifs, droits et obligations à leur société mère ou à leur associé unique.

Lorsque la société dissoute et la société bénéficiaire étaient toutes deux consolidées selon la méthode de l'intégration globale, ces opérations constituent essentiellement une simplification du périmètre juridique du Groupe. Elles n'entraînent pas, en elles-mêmes, de modification significative des agrégats des comptes consolidés, les actifs, passifs, produits et charges des sociétés concernées étant déjà compris dans les comptes du Groupe.

Les conséquences comptables portent principalement sur la suppression des entités juridiques absorbées, la reprise de leurs actifs et passifs par les sociétés bénéficiaires et l'adaptation des flux et relations intragroupe.

Sauf situation particulière, ces opérations sont sans incidence significative sur le résultat net, les capitaux propres et l'endettement consolidés du Groupe. Elles conduisent néanmoins à une réduction du nombre d'entités juridiques comprises dans le périmètre de consolidation.

Sociétés placées en liquidation judiciaire

Par jugements intervenus courant 2026, plusieurs sociétés du Groupe ont été placées en liquidation judiciaire.

La liquidation judiciaire entraîne la cessation ou l'arrêt progressif de l'activité des sociétés concernées et le transfert de la gestion de leurs actifs et passifs au liquidateur judiciaire désigné par le tribunal.

Lorsque le jugement de liquidation judiciaire a eu pour conséquence de priver REALITES du pouvoir de diriger les activités pertinentes de l'entité, le Groupe a considéré que les conditions du contrôle définies par IFRS 10 n'étaient plus remplies, indépendamment du maintien éventuel de la détention juridique des titres.

Les entités concernées ont ainsi vocation à être déconsolidées à la date effective de perte de contrôle. Cette déconsolidation conduit notamment :

- à la décomptabilisation des actifs, passifs et, le cas échéant, du goodwill de l'entité concernée ;
- à la constatation du résultat de déconsolidation correspondant ;
- au reclassement éventuel des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global ;
- à la comptabilisation des créances résiduelles détenues sur les sociétés liquidées selon leur valeur recouvrable ;
- à la comptabilisation, le cas échéant, des provisions correspondant aux engagements, garanties ou risques demeurant à la charge du Groupe.

Vous trouverez ci-après une liste non exhaustive des sociétés concernées : 125 NORMANDIN, SCCV ADRIENNE, SCCV ALBERT, AMÉDÉE, AMSTERDAM, SCCV ANATOLE FRANCE, SCCV BAUDIN, SNC BEAUVAIS P.A, SCCV BOBIGNY FL 01, SCCV CAILLETTE, SNC CAZAUX SITE PASTEUR, CŒUR DE HANCHES, SCCV COMTESSE DE SÉGUR, DESCHART, SNC DOCTEUR ROUX, SCCV DOUMER, SNC DUNANT, FIR 12, FIR CDC, SNC GARCIA, GOUESNOU, SCCV GRAVELOTTE, GUIGNARDIÈRE C, HAIE VIGNE, HAUTE DES BANCHAIS, HAUTES OURMES, SCCV HARTELOIRE, SNC HAYET, SCCV HORLOGERIE, ÎLE DES VANNES, SCCV JEAN BART, SCCV LABRO

LÉNINE, LA PRESCHÉ, SCCV LE HAVRE – LECESNE, LE JARDIN, LE PRÉ, LIBERTÉ, SNC LOUISE MICHEL, SCCV MAREUIL, SNC MASSENET, MÉNARD, SCCV MEUSNIER, QUAI DE LA PIE, RÉALITÉS AMÉNAGEMENT, SCCV SAINT-GILDAS II, SCCV SAINT-LUNAIRE, VAL D'AURON, VICTOIRE, SCCV VIETE 2 et VLAMINCK.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de recentrage du Groupe sur ses activités de promotion immobilière et dans la simplification de son organisation juridique et opérationnelle.

La composition du périmètre de consolidation est ainsi affectée par la disparition juridique des sociétés ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine et par la sortie du périmètre des sociétés pour lesquelles la liquidation judiciaire a entraîné une perte de contrôle.

Une présentation détaillée du plan de redressement, des opérations de réorganisation du Groupe et des perspectives d'activité est disponible dans le rapport de gestion.

NOTE 16 LISTE DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES DANS LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

16.1 Sociétés consolidées en intégration globale

Société	Adresse	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV ARBORESCENCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 911089472	IG	100,00
REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 451251623	IG	100,00
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 480772326	IG	100,00
REALITES MAITRISE D'USAGE ET PARTICIPATIONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 878825041	IG	100,00
BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 482758646	IG	100,00
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 888846904	IG	100,00
REALITES IMPACTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 890708100	IG	100,00
FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 890467798	IG	100,00
INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 892375809	IG	100,00
BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 492752183	IG	100,00
FOR INVEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 901284638	IG	100,00
AGENCES REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 914109160	IG	100,00
FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 799579024	IG	100,00
FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 817640907	IG	100,00
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 885313973	IG	100,00
BIRD 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 981826332	IG	100,00
FIR CDC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 894592880	IG	100,00
REALITES INTERNATIONAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 841538192	IG	100,00
FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 519587596	IG	100,00
FIR 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 839161700	IG	100,00
FIR 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922530597	IG	70,00
FIR 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922504436	IG	100,00
FIR 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952914802	IG	70,00
FIR 11	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952948453	IG	100,00
FIR 12	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952919009	IG	100,00
FIR 14	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952918944	IG	100,00
FIR 8	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952916427	IG	75,00
FIR 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952913523	IG	100,00
FIR 13	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952943025	IG	100,00
M&Co 125	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 917936643	IG	100,00
FIR 16	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982534422	IG	100,00
FIR 17	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982891335	IG	100,00
FIR 21	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982901282	IG	100,00
FIR 22	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982895310	IG	100,00

Société	Adresse	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	
FIR 23	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982906539	IG	100,00
FIR 24	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982901415	IG	100,00
FIR 25	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982895328	IG	100,00
FIR 20	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982896805	IG	100,00
REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	501745640	IG	100,00
BAUER STADIUM VENUES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982880981	IG	100,00
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC		IG	100,00
ISIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	982580144	IG	100,00
PUMA C8-IG-1224	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC		IG	100,00
REALITES MAROC (ex REALITES AFRIQUE)	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC		IG	100,00
REALITES PORTUGAL	Rua Artilharia 1,n° 77, Sala 5, Palacete Lisboa Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António	PORTUGAL		IG	100,00
REALITES ZENATA	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	MAROC		IG	100,00
VINDEMIA FINANCES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	522956440	IG	100,00
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833482318	IG	100,00
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	883261083	IG	100,00
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	882699770	IG	100,00
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	829606698	IG	100,00
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849577135	IG	100,00
SCCV ILOT G - ETUDES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828665315	IG	100,00
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847878170	IG	100,00
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	878753144	IG	100,00
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847970910	IG	51,00
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	843610692	IG	100,00
SCCV LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	850612615	IG	100,00
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	879425544	IG	100,00
SCCV LE HAVRE - LECESNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828733147	IG	100,00
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851462127	IG	100,00
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841370588	IG	100,00
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	883035545	IG	100,00
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	881715387	IG	100,00
SNC MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	841370935	IG	100,00
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833975204	IG	100,00
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851100966	IG	100,00
SAS PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	881525125	IG	100,00
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833518905	IG	100,00
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851591420	IG	100,00
SCCV RECOUVRANCE RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	824369128	IG	100,00
SCCV CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849486246	IG	100,00
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849817572	IG	100,00
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	853990224	IG	70,03
SNC SAINT-GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	753683754	IG	100,00
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	833970601	IG	100,00
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	798312682	IG	100,00
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	817998552	IG	100,00
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	881517536	IG	100,00
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	849868831	IG	100,00
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	834867228	IG	100,00
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	882010317	IG	99,90
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	828109348	IG	100,00
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	884552076	IG	100,00
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	882759160	IG	100,00
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	821009750	IG	100,00
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888576170	IG	100,00
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888564465	IG	100,00
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888560935	IG	70,03
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888834769	IG	100,00
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	888880523	IG	70,03
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	887712453	IG	100,00

Société	Adresse	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 891414724	IG	100,00
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 890294937	IG	100,00
SNC 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 890304421	IG	100,00
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 890304389	IG	100,00
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 890295231	IG	100,00
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 847922275	IG	100,00
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 798407581	IG	100,00
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 891415515	IG	100,00
SCCV ALMA RIVE OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 833379084	IG	100,00
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 878753078	IG	100,00
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 894657865	IG	100,00
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 894820877	IG	100,00
SCCV LE PRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 898426606	IG	100,00
SCCV CAMPUS CLAUDEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 898438452	IG	100,00
SNC KIRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 898438890	IG	100,00
SAS BAUER BOX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 900524661	IG	75,00
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 851346221	IG	100,00
SCCV RAMEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 899914212	IG	100,00
SNC VIGNANCOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 899941363	IG	100,00
SCCV NATIONALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 900051814	IG	100,00
SCCV ALBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 899914220	IG	100,00
SCCV VIETE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 899695688	IG	100,00
SCCV CAILLETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 900572082	IG	100,00
SCCV MEUSNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 901216416	IG	100,00
SCCV JEAN BART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 901599845	IG	100,00
SNC PALAIS GALLIEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 901217356	IG	100,00
SNC PARILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 901333104	IG	100,00
SCCV DESCHART	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 902806140	IG	100,00
SNC TERTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 902897677	IG	100,00
SCCV HEKA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 903148294	IG	100,00
SNC ARKANSAS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 904283090	IG	100,00
SCCV COTINIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 904895810	IG	100,00
SNC DUMUNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 905405163	IG	100,00
SNC BELLAMY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 905404331	IG	100,00
SCCV BEC D'AMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 907452825	IG	100,00
SNC KELLER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 904827656	IG	51,90
SCCV BONNE FONTAINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 904827649	IG	70,03
SNC STADE'AU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 900517871	IG	100,00
SCCV TESTUT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 907565345	IG	100,00
SCCV LA TISSERIE CALICOTS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 907610323	IG	100,00
SNC LA DECOUVERTE ILOT E	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 907745491	IG	100,00
SCCV CARLOTTI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 904827797	IG	100,00
SCCV 211 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 908030034	IG	75,00
SNC HAYET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 907705065	IG	100,00
SNC AT 58	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 823366661	IG	100,00
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 838469351	IG	100,00
SNC FOUR BANAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 911691244	IG	70,00
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 850136631	IG	100,00
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 830585402	IG	100,00
SNC BOBIGNY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 829961309	IG	100,00
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 879425536	IG	100,00
SNC BONDY FL 01	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 825363229	IG	100,00
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 849486022	IG	100,00
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 878465764	IG	100,00
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 852505114	IG	100,00
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 789926078	IG	100,00
SCCV CŒUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 828185223	IG	100,00
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 537828386	IG	100,00
SAS COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 878380161	IG	100,00

Société	Adresse	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 834149254	IG	100,00
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 841370620	IG	100,00
SNC DIDELON 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 825306731	IG	100,00
SNC DOGE IMMO ENTREPRISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 882678543	IG	100,00
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 831320098	IG	100,00
SNC DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 828645176	IG	100,00
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 879571347	IG	100,00
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 840877948	IG	100,00
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 801564972	IG	100,00
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 883257446	IG	100,00
SNC FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 838470656	IG	100,00
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 851914283	IG	100,00
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 812680825	IG	100,00
SNC LA PINEDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 499940419	IG	100,00
SCCV GRAVELOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 833518582	IG	100,00
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 878428895	IG	100,00
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 851416594	IG	75,00
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 849394572	IG	100,00
SNC LES VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 847750106	IG	100,00
BAUER STADIUM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 897642435	IG	100,00
SNC PARIS STE HELENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 821919917	IG	100,00
SCCV BEAUVAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 950880419	IG	100,00
SNC BERNIS E F & SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980186738	IG	100,00
SNC CAZAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982564510	IG	51,00
REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 498108976	IG	100,00
GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 502773971	IG	100,00
SCCV PARMENTIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 909302101	IG	100,00
SNC DU ROI RENE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 909778078	IG	100,00
SCCV PITRE CHEVALIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 909777203	IG	70,03
SNC SAINT-MARC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 909516767	IG	100,00
SCCV BLANCHETS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 909676124	IG	100,00
SCCV SON-TAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 911450039	IG	100,00
SNC VALLEE BARREY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 911329142	IG	70,03
SCCV PAUL VAILLANT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 911329068	IG	70,03
SNC ROMPI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912397338	IG	100,00
SCCV ROCHEFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912397296	IG	70,03
SCCV MOULINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912633922	IG	100,00
SCCV DU BOURG	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912634037	IG	100,00
SCCV FREGATE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912634094	IG	100,00
SCCV JOSEPHINE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912892429	IG	70,03
SNC PORT BOYER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 913374559	IG	99,90
SCCV LA TISSERIE VELOURS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912974870	IG	100,00
SCCV LA TISSERIE SILO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912975018	IG	100,00
SCCV LA TISSERIE CATHEDRALE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 912974623	IG	100,00
SCCV BELFORT II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 913679304	IG	100,00
SCCV EUROPE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 914678677	IG	100,00
SCCV FRENES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 917459984	IG	100,00
SNC ARBONNOISE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 914870506	IG	80,00
SCCV JACQUES CŒUR	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 917796951	IG	100,00
SCCV DENIS PAPIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 917459919	IG	100,00
SCCV PETIT BOIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 915306781	IG	100,00
SCCV QUINCAMPOIX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 917460024	IG	100,00
SCCV DELAROCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 917539249	IG	100,00
SAS BERNIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 918616749	IG	100,00
SNC AMEDEE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 919287516	IG	100,00
SCCV AMAZING	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 920181153	IG	100,00
SCCV LIBERTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 920544897	IG	100,00
SCCV CARTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 920441797	IG	100,00
SCCV ILE DES VANNES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 920646544	IG	100,00

Société	Adresse	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV LES MATHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 921246088	IG	100,00
SNC GOUAZON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 920823010	IG	100,00
SCCV HEDOUIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 921457230	IG	100,00
SCCV ARCUEIL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922017199	IG	100,00
SCCV ANATOLE FRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922283825	IG	100,00
SCCV CAMI SALIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922354287	IG	100,00
SCCV SEIFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922436969	IG	100,00
SCCV LA DECOUVERTE 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 922436837	IG	100,00
SCCV CHATENAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 949490551	IG	100,00
SCCV VAL D'AURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 949515084	IG	100,00
SCCV DROITS DE L'HOMME	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 950911040	IG	100,00
SCCV CURRY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 949508568	IG	100,00
SCCV MALBEC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 949502009	IG	99,90
SCCV JULES GUESDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 951649227	IG	100,00
SCCV AUBIOCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 950881409	IG	100,00
SNC LA FORET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 949511893	IG	100,00
SNC GARCIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 951812866	IG	100,00
SCCV VIEILLES CARRIERES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 951781178	IG	100,00
SNC LOUISE MICHEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952037430	IG	100,00
SCCV JONCAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952554475	IG	100,00
SNC ILOT F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952487817	IG	100,00
SCCV JAURES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 952995801	IG	100,00
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 953499811	IG	100,00
SNC DOCTEUR ROUX	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 953679362	IG	100,00
SCCV GARONNE EIFFEL	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 953705985	IG	100,00
SCCV GRAND JEAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 954019808	IG	100,00
SNC GOUESNOU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 954037453	IG	100,00
SCCV CANTON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 977514702	IG	100,00
SCCV HAIE VIGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 977800440	IG	100,00
SCCV BARBUSSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 977618347	IG	100,00
SCCV LES BARRALES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 979535564	IG	100,00
SNC BERNIS RPA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980187405	IG	100,00
SNC BERNIS A	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980188403	IG	100,00
SNC BERNIS B & C	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980187991	IG	100,00
SCCV QUAI DE LA PIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980179428	IG	100,00
SCCV BERNIS MI	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980182919	IG	100,00
SCCV AMSTERDAM	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 977996586	IG	100,00
SCCV KIRIE TALMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 977584788	IG	80,00
SCCV LABORDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 980626162	IG	100,00
SCCV BEZIAN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 981901549	IG	100,00
SCCV DU LOUP	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982013807	IG	100,00
SNC LE CAIRN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 981960636	IG	100,00
SCCV ARGENTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982480766	IG	100,00
SNC MATHA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982093825	IG	100,00
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 982082679	IG	100,00
SCCV GUITON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 983272238	IG	100,00
SCCV EQUILIBRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 983289711	IG	100,00
SNC PERRINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 983391251	IG	100,00
SCCV LE JARDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 983316829	IG	100,00
SNC BOURGONNETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 983669029	IG	100,00
SCCV CHANTEMERLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 983830381	IG	100,00
SCCV FRERE BISSON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 924788599	IG	100,00
SNC BOURGOGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 924789456	IG	100,00
SCCV BEAUVAIS PC 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 924789050	IG	100,00
SCCV MACERIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 927523332	IG	100,00
SAS MICHEL SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 928666809	IG	100,00
SCCV PONT HELE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 927676940	IG	100,00
SCCV VLAMINCK	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 928711456	IG	100,00
SNC SAINTE MARIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE 928666106	IG	100,00

Société	Adresse		Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCCV CŒUR DE HANCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928678440	IG	100,00
SNC BOURDALATS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	928666619	IG	100,00
SCCV EQUINOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	929036135	IG	100,00
SNC MONIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	929651065	IG	100,00
SCCV RECTEUR SCHMITT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	929679652	IG	100,00
SNC SEKKOIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983135641	IG	100,00
SNC 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983257239	IG	100,00
A4 CHAUFFERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983118670	IG	100,00
SNC 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983112665	IG	99,90
SNC 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983120635	IG	99,90
SNC 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983120676	IG	99,90
SNC 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983229063	IG	99,90
SNC 7	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983239054	IG	99,90
SNC 8	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983231457	IG	99,90
SNC 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	983240748	IG	99,90
SCCV LECLERC	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	812047926	IG	100,00
SCCV NOBELS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	919287730	IG	50,10
CHATEAU DU GRAND DRAGON 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	931208003	IG	99,90
A6 FLAMBAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	932869332	IG	99,90
BEAUVAIS PC 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	930341102	IG	99,90
SAINT CHARLES BOUZONVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	934671272	IG	99,90
MERIGOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	939230207	IG	100,00
LOS HEROS II	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	944540772	IG	100,00

16.2 Sociétés consolidées en mise en équivalence

Société	Adresse	Pays	Siren	Méthode	% d'intérêt (Clôture)
SCI BAUER DISTRICT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921692216	ME	51,00
SCI STADE SAINT OUEN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	921621629	ME	54,99
Avel by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847799632	ME	55,84
Blanche de Castille by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	831113154	ME	55,84
Dimezell by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	951996552	ME	37,86
Epona by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	848950465	ME	27,98
Héol by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	891621104	ME	55,84
Hermine by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	922213855	ME	28,09
HEURUS - EX REALITES CARE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	798174215	ME	55,84
Odyssee by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	851673988	ME	55,84
Olympe by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	847803517	ME	55,84
Steredenn by HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	814879904	ME	55,84
UP2PLAY TARBES	Route de Pau Centre Commercial le Méridien Rez de Chaussée 65420 IBOS	FRANCE	905296828	ME	91,45
UP2PLAY LES SABLES	87 avenue François Mitterand 85340 LES SABLES D'OLONNE	FRANCE	842024705	ME	45,72
UP2PLAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	900702663	ME	91,45
UP2PLAY PORNICHET	19 avenue du gulf stream 44380 PORNICHET	FRANCE	911124477	ME	91,45
REALITES SENEGAL	Point E, Rue de Louga - DAKAR - SENEGAL	SENEGAL		ME	35,00
GUSTAVE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	930812607	ME	55,84
LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	840937056	ME	50,00
SCCV REACTIF	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	903550937	ME	50,00
SCCV CHATEAU DU GRAND DRAGON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	894409044	ME	50,00
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	884633363	ME	50,00
SCCV FONTBELLEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	978824324	ME	50,00
SNC ORANGE BASTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	FRANCE	953409828	ME	50,00