



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


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

François PLAT
Associé

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 corrélatrice 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 réglementées

Les provisions réglementées 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