

## REALITES

*Société anonyme*  
*Au capital de 28 435 139,67 €*

1 Impasse Claude Nougaro  
CS 10333  
44803 ST HERBLAIN CEDEX

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31/12/2022  
**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre  
2022**

## REALITES

A l'Assemblée Générale de la société **REALITES**

### Opinion

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 31/12/2022 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### *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 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme indiqué dans la note de l'Annexe présentant les règles et méthodes comptables relatives aux "Immobilisations financières", votre société constitue des provisions pour dépréciation des immobilisations financières lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute comptable. Nous avons examiné les modalités d'application ainsi que les hypothèses utilisées.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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 Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce

### ***Autres informations***

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention

comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Il nous appartient d'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.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

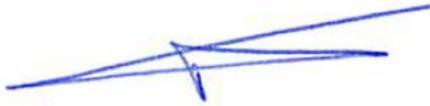
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 2 mai 2023  
Les commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
Département de KPMG S.A



Représenté par Philippe Bourhis

**EMARGENCE AUDIT**

---

Julien TOKARZ (2 mai 2023 10:04 GMT+2)

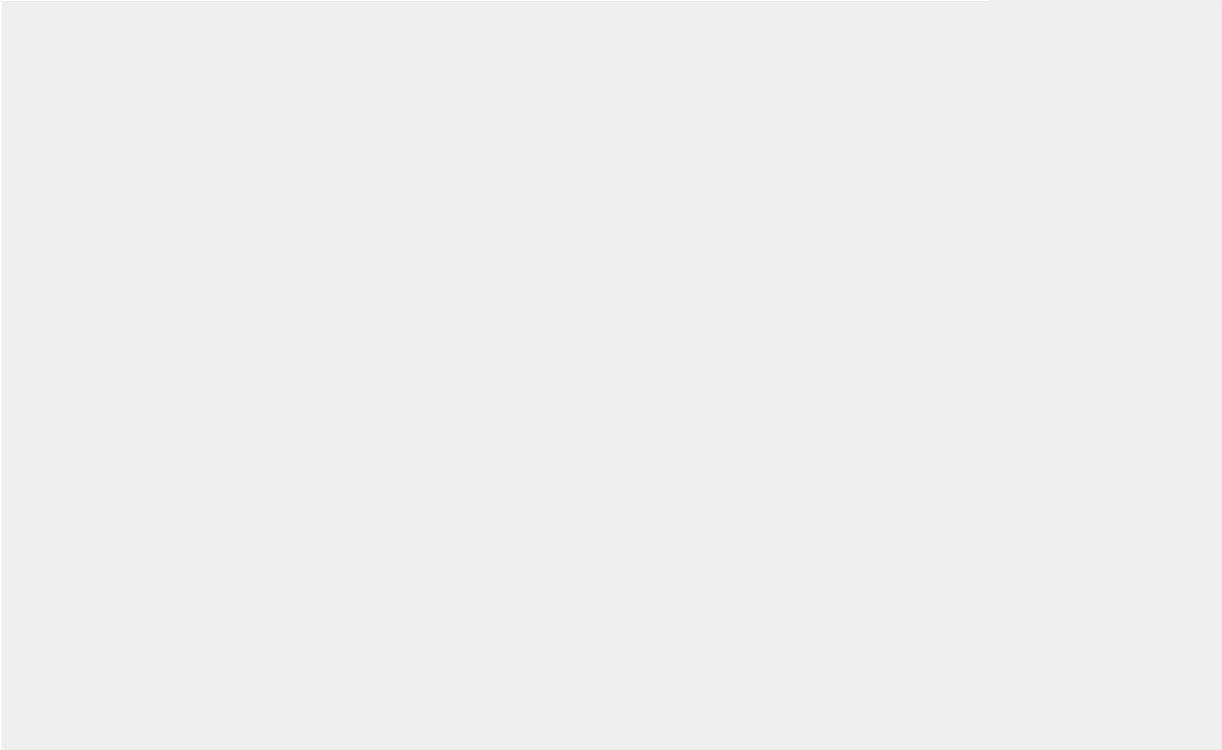
Représenté par Julien TOKARZ

# REALITES

**1 impasse Claude Nougaro**

**44800 SAINT HERBLAIN**

*Comptes au 31/12/2022*



## - SOMMAIRE -

### Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

### Annexes

Règles et méthodes comptables	8
Immobilisations	11
Amortissements	12
Provisions et dépréciations	13
Créances et dettes	14
Informations transaction avec les parties liées	15
Produits à recevoir	16
Charges et produits constatés d'avance	17
Variation des capitaux propres	19
Composition du capital social	20
Engagements reçus et donnés 2022	21
Engagements de crédit-bail	22
Information relative à l'intégration fiscale	23
Effectif moyen	25
Filiales et participations	26

# Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement	203 248	20 492	182 756	
Concessions, brevets et droits similaires	3 406 555	1 650 871	1 755 684	723 995
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	561 288	2 500	558 788	746 995
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	3 293 911	507 355	2 786 556	2 905 312
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	10 889 081	5 058 005	5 831 076	5 601 535
Immobilisations en cours	24 819		24 819	105 916
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	44 235 036	10 000	44 225 036	43 981 520
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 399		1 399	1 399
Prêts	57 454		57 454	28 679
Autres immobilisations financières	1 908 050		1 908 050	2 362 199
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>64 580 840</b>	<b>7 249 223</b>	<b>57 331 617</b>	<b>56 457 549</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	-4 892		-4 892	1 063
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	40 832 286	700	40 831 586	25 992 818
Autres créances	128 270 593	1 295 685	126 974 908	83 555 791
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )	7 686 889		7 686 889	6 456 005
Disponibilités	40 485 785		40 485 785	54 077 155
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	1 045 765		1 045 765	1 218 395
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>218 316 427</b>	<b>1 296 385</b>	<b>217 020 042</b>	<b>171 301 227</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>282 897 267</b>	<b>8 545 608</b>	<b>274 351 659</b>	<b>227 758 777</b>

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel ( dont versé : 28 435 140 )	28 435 140	23 356 249
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 739 593	15 694 854
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	1 498 720	1 425 838
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )	46 635	41 930
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes 46 635 )	11 064 091	16 005 198
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>16 408 972</b>	<b>1 457 637</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>102 193 150</b>	<b>57 981 707</b>
Produits des émissions de titres participatifs	26 800 000	26 800 000
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>26 800 000</b>	<b>26 800 000</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	35 002 956	32 251 637
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	71 231 318	65 735 581
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	11 843 259	22 923 414
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 423 837	7 311 395
Dettes fiscales et sociales	10 078 046	7 000 496
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	822 010	846 500
Autres dettes	6 839 342	6 784 739
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	117 741	123 307
<b>DETTES</b>	<b>145 358 509</b>	<b>142 977 070</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>274 351 659</b>	<b>227 758 777</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	47 089 106	113 244	47 202 350	31 814 315
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>47 089 106</b>	<b>113 244</b>	<b>47 202 350</b>	<b>31 814 315</b>
Production stockée				
Production immobilisée			187 501	273 449
Subventions d'exploitation			184 604	43 616
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			148 921	119 089
Autres produits			1 104	32 655
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>47 724 480</b>	<b>32 283 124</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			26 770 422	21 458 392
Impôts, taxes et versements assimilés			732 144	534 224
Salaires et traitements			11 243 631	7 134 954
Charges sociales			5 004 924	3 248 211
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 118 878	1 684 600
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			98 172	41 186
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>45 968 171</b>	<b>34 101 568</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 756 309</b>	<b>-1 818 444</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée			4 987	
Perte supportée ou bénéfice transféré			921	8 639
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			18 282 022	4 543 580
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			16	14
Autres intérêts et produits assimilés			61 599	125 902
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change			19	16
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				19 393
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>18 343 655</b>	<b>4 688 905</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			10 000	
Intérêts et charges assimilées			8 008 282	4 518 128
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>8 018 282</b>	<b>4 518 128</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>10 325 373</b>	<b>170 778</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>12 085 748</b>	<b>-1 656 305</b>

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	85 800	72
Produits exceptionnels sur opérations en capital	4 400 173	1 579 875
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>4 485 973</b>	<b>1 579 947</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	391	7 628
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 988 976	639 377
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 989 367</b>	<b>647 005</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>496 606</b>	<b>932 942</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	323 157	588 002
Impôts sur les bénéfices	-4 149 775	-2 769 002
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>70 559 095</b>	<b>38 551 977</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>54 150 123</b>	<b>37 094 340</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>16 408 972</b>	<b>1 457 637</b>

# Annexes

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

### ***FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE***

Le 03 janvier 2022, REALITES a décidé d'augmenter le solde espèces de son contrat de liquidité confié à KEPLER CAPITAL MARKETS SA (KEPLER CHEUVREUX), par un apport complémentaire d'un montant de 400 000 euros. Cet apport numéraire a pour but de rééquilibrer les moyens espèces et titres, d'améliorer la régularité de la cotation du titre et d'éviter les décalages de cours qui ne seraient pas justifiés par la tendance du marché. Le solde du contrat de liquidité s'élève désormais à 900 000 euros.

Par deux décisions du 24 mars 2022 et du 06 octobre 2022, la société REALITES a décidé de la prorogation du programme de rachat d'action jusqu'au 31 mai 2022, ainsi que de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions à compter du 20 mai 2022 et jusqu'au 30 juin 2023, portant sur un maximum de 100 000 actions REALITES, à un prix pouvant aller jusqu'à 80€ par action, confié à Portzamparc.

Le 08 juillet 2022, la société REALITES a finalisé son augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription d'un montant total de 35 000 010 € en faisant entrer à son capital la société Financière du Nogentais à hauteur de 15,31%. 777 778 nouvelles actions ordinaires ont été émises, pour un prix de souscription de 45€ par action, comprenant 6,53€ de valeur nominale et 38,47€ de prime d'émission.

REALITES a finalisé sa première émission d'obligations vertes via la plateforme de financement participatif spécialisée dans des entreprises porteuses d'innovations sociales et écologiques LITA.co le 1er septembre 2022, pour plus d'1,5 millions d'euros, visant à financer la réduction de l'empreinte carbone de REALITES. Les obligations sont d'un nominal de 100€, d'une maturité de 5 ans et portent intérêt au taux annuel de 6%.

Une deuxième tranche d'1,5 millions d'euros a été ouverte à la souscription le 19 octobre 2022, et finalisée le 15 janvier 2023.

Le 07 septembre 2022, REALITES a investi 6,5 millions d'euros dans la société BURN Manufacturing Co., fabricant de foyers de cuisson améliorés pour les populations africaines. Il s'agit d'un projet permettant à REALITES de compenser l'intégralité de son empreinte carbone direct, s'intégrant dans sa stratégie carbone.

### ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES Et INCORPORELLES***

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

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

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

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

### ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES***

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'achat y compris les frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### ***PROVISIONS REGLEMENTEES***

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

### ***CREANCES***

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.

### ***ENGAGEMENTS DE RETRAITE***

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2022 s'élève à 98 582.88 euros. Compte tenu du caractère non significatif de ces engagements, aucune provision n'a été comptabilisée.

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans
- Taux de charges sociales : 45 %
- Taux d'actualisation retenu : 3,77 %
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %
- Taux de rotation du personnel : 14 %

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			203 248
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	2 658 766		1 497 284
Terrains			
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre	3 011 562		
Constructions sur sol d'autrui	282 350		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	4 121 229		522 478
Matériel de transport	65 293		1 032
Matériel de bureau, informatique, mobilier	5 185 255		1 288 121
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	105 916		15 758
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>12 771 604</b>		<b>1 827 389</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	43 981 520		3 039 374
Autres titres immobilisés	1 399		
Prêts et autres immobilisations financières	2 390 878		4 045 802
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>46 373 797</b>		<b>7 085 176</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>61 804 166</b>		<b>10 613 096</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>			203 248	
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>	618 899	-430 692	3 967 843	
Terrains				
Constructions sur sol propre			3 011 562	
Constructions sur sol d'autrui			282 350	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			4 643 707	
Matériel de transport			66 325	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		294 327	6 179 049	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	96 854		24 819	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>96 854</b>	<b>294 327</b>	<b>14 207 811</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		2 785 858	44 235 036	
Autres titres immobilisés			1 399	
Prêts et autres immobilisations financières		4 471 176	1 965 504	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>7 257 034</b>	<b>46 201 938</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>715 753</b>	<b>7 120 669</b>	<b>64 580 840</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement		20 492		20 492
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 187 776	465 595		1 653 371
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 187 776</b>	<b>486 087</b>		<b>1 673 863</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	228 524	99 932		328 456
Constructions sur sol d'autrui	160 075	18 823		178 899
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers	1 467 231	416 487		1 883 718
Matériel de transport	39 456	5 534		44 990
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 263 554	1 092 015	226 273	3 129 297
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 158 841</b>	<b>1 632 792</b>	<b>226 273</b>	<b>5 565 360</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 346 617</b>	<b>2 118 878</b>	<b>226 273</b>	<b>7 239 223</b>

**VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES**

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Frais établis. Fonds Cial Autres. INC.							
<b>INCORPOREL.</b>							
Terrains Construct. - sol propre - sol autrui - installations Install. Tech. Install. Gén. Mat. Transp. Mat bureau Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation		10 000		10 000
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	700	700	700	700
Autres dépréciations		1 295 685		1 295 685
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>700</b>	<b>1 306 385</b>	<b>700</b>	<b>1 306 385</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>700</b>	<b>1 306 385</b>	<b>700</b>	<b>1 306 385</b>
Dotations et reprises d'exploitation		700		
Dotations et reprises financières		10 000		
Dotations et reprises exceptionnelles		1 295 685		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	57 454		57 454
Autres immobilisations financières	1 908 050	1 908 050	
Clients douteux ou litigieux	840		840
Autres créances clients	40 831 446	40 831 446	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	21 019	21 019	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	709 390	709 390	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 882 980	2 882 980	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	122 368 500	122 368 500	
Débiteurs divers	2 288 704	2 288 704	
Charges constatées d'avance	1 045 765	1 045 765	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>172 114 148</b>	<b>172 055 854</b>	<b>58 294</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	28 775		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	35 002 956	26 983 456	8 019 500	
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	77 071	77 071		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	71 154 247	32 098 752	26 336 521	12 718 974
Emprunts et dettes financières divers	2 647 864	1 512 278	1 135 586	
Fournisseurs et comptes rattachés	9 423 837	9 423 837		
Personnel et comptes rattachés	2 128 504	2 128 504		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 420 707	1 420 707		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	6 310 114	6 310 114		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	218 722	218 722		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	822 010	822 010		
Groupe et associés	9 195 395	9 195 395		
Autres dettes	6 839 342	6 839 342		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	117 741	117 741		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>145 358 509</b>	<b>97 147 928</b>	<b>35 491 607</b>	<b>12 718 974</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	34 077 885			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	29 210 022			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Les transactions entre les parties ne sont pas significatives et/ou les transactions ont été conclues à des conditions normales de marché.

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
	<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>18 971 522,00</b>	<b>5 610 084,47</b>	<b>13 361 437,53</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>	<b>357 092,89</b>	<b>207 145,02</b>	<b>149 947,87</b>
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
	<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	<b>86 889,03</b>	<b>56 005,48</b>	<b>30 883,55</b>
	<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>19 415 503,92</b>	<b>5 873 234,97</b>	<b>13 542 268,95</b>

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
48600000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 045 765,17	1 218 394,55	-172 629,38
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>1 045 765,17</b>	<b>1 218 394,55</b>	<b>-172 629,38</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
48700000	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	-117 740,53	-123 307,28	5 566,75
<b>TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>		<b>-117 740,53</b>	<b>-123 307,28</b>	<b>5 566,75</b>

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
	<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 186 451,75</b>	<b>2 890 529,59</b>	<b>1 295 922,16</b>
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
	<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	<b>4 506 888,62</b>	<b>2 835 218,72</b>	<b>1 671 669,90</b>
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
	<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	<b>71 652,91</b>		<b>71 652,91</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>	<b>819 459,93</b>	<b>1 667 298,65</b>	<b>-847 838,72</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
	<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>3 020 456,23</b>	<b>2 319 612,57</b>	<b>700 843,66</b>
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>				
	<b>TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>	<b>6 824,74</b>	<b>8 291,38</b>	<b>-1 466,64</b>
	<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>12 611 734,18</b>	<b>9 720 950,91</b>	<b>2 890 783,27</b>

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		57 981 707
Distributions sur résultats antérieurs		6 321 157
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		51 660 550
Variations en cours d'exercice		En moins
		En plus
Variations du capital		5 078 891
Variations des primes liées au capital		29 044 737
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations		
Résultat de l'exercice		16 408 972
	<b>SOLDE</b>	<b>50 532 600</b>
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		102 193 150

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	4 354 539	777 778		6,53
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

ENGAGEMENTS RECUS				
Garantie	accordés par	Dette garantie	Initial	En-cours
Caution	Etat	Prêt participatif relance	18 100 000 €	18 100 000 €
Nantissement compte titre REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	RMO	Prêt	24 000 000 €	24 000 000 €
Caution	Etat	PGE	21 500 000 €	18 953 000 €
			<b>63 600 000 €</b>	<b>61 053 000 €</b>

ENGAGEMENTS DONNES					
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial	En-cours
Caution	SAS FONCIERE REALITES	Prêt	Banque	2 109 000 €	1 589 572 €
Caution	SAS UP2PLAY LES SABLES	Prêt	Banque	4 500 000 €	3 147 312 €
Caution	SAS UP2PLAY TARBES	Prêt	Banque	4 200 000 €	4 104 247 €
Caution	HEURUS	BEFA	Bailleur	16 065 965 €	16 065 965 €
Caution	HEURUS	Prêt	Banque	2 580 000 €	1 368 639 €
Caution	BIRD	Autre Dette	Financier	36 938 499 €	34 942 443 €
Caution	REALITES ETUDIANT	Prêt	Banque	2 500 000 €	1 428 571 €
Caution	RBT INDUSTRIE	Prêt	Banque	896 000 €	719 932 €
Caution	LES NEPTUNES	Prêt	Banque	250 000 €	204 726 €
Caution	REALITES MAITRISE D'USAGE	Prêt	Banque	1 550 000 €	1 351 375 €
				<b>71 589 464 €</b>	<b>64 922 782 €</b>

Résultat par action

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
<b>Résultat de base par action</b>	<b>16 409</b>	<b>3 965 650</b>	<b>4,14</b>
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>16 409</b>	<b>3 965 650</b>	<b>4,14</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
<b>VALEUR D'ORIGINE</b>					
<b>AMORTISSEMENTS</b>					
Cumul exercices antérieurs		1 064 754			1 064 754
Exercice en cours		125 265			125 265
<b>TOTAL</b>		<b>1 190 019</b>			<b>1 190 019</b>
<b>VALEUR NETTE</b>					
		<b>-1 190 019</b>			<b>-1 190 019</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>					
Cumul exercices antérieurs		3 821 089			3 821 089
Exercice en cours		537 495			537 495
<b>TOTAL</b>		<b>4 358 584</b>			<b>4 358 584</b>
<b>REDEVANCES A PAYER</b>					
A un an au plus		429 321			429 321
A plus d'un an et moins de 5 ans		1 953 182			1 953 182
A plus de cinq ans		1 435 810			1 435 810
<b>TOTAL</b>		<b>3 818 313</b>			<b>3 818 313</b>
<b>VALEUR RESIDUELLE</b>					
Montant pris en charge ds exerc.					

## INFORMATIONS RELATIVES A L'INTEGRATION FISCALE

Répartition de l'impôt groupe :

- SARL ALIENOR BY HEURUS	=	0 €
- SARL AVEL BY HEURUS	=	0 €
- SARL BEATRIX BY HEURUS	=	0 €
- SARL BIRD	=	0 €
- SARL BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS	=	0 €
- SARL EPONA BY HEURUS	=	0 €
- SARL FINANCIERE REALITES	=	0 €
- SARL FIR CDC	=	0 €
- SAS FIRIF	=	0 €
- SNC FIR 2	=	796 009 €
- SCI FONCIERE 49	=	0 €
- FONCIERE DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	=	0 €
- SAS FONCIERE REALITES	=	0 €
- SAS FOR INVEST	=	0 €
- SARL FONCIERE REALITES SANTE	=	0 €
- SARL GRIO	=	0 €
- SARL HEOL BY HEURUS	=	0 €
- SAS HEURUS	=	0 €
- SARL KALON BY HEURUS	=	0 €
- SARL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	=	0 €
- SAS LES NEPTUNES HOLDING	=	0 €
- SARL ODYSSEE BY HEURUS	=	0 €
- SARL OLYMPE BY HEURUS	=	0 €
- SARL PARC DES DECOUVERTES	=	0 €
- SAS REALITES BUILD TECHNOLOGIE	=	0 €
- SAS RBT ENVIRONNEMENT	=	0 €
- SAS RBT INGENIERIE	=	11 356 €
- SAS RBT MANUTENTION	=	0 €
- SA REALITES	=	- 4 300 003 €
- SARL REALITES AMENAGEMENT	=	0 €
- SAS REALITES HUB 5	=	11 284 €
- SAS REALITES LIVE AND CO	=	64 349 €
- SAS REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	=	3 405 002 €
- SAS REALITES MAITRISE D'USAGE	=	0 €
- SAS REALITES SANTE	=	0 €
- SAS REALITES SPORT	=	0 €
- SAS REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION	=	0 €
- SARL STEREDENN BY HEURUS	=	0 €
- SCI HUCILE	=	11 990 €
- SCI REALITES RENNES	=	12 €

Impôt comptabilisé dans la société = 0 €

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

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

Déficits reportables sur ses résultats propres à l'intégration fiscale = - 19 161 945 € dont 0 € antérieur à l'intégration fiscale

Déficits reportables des sociétés intégrées à l'intégration fiscale = - 67 232 254 € dont 3 436 906 € antérieurs

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONS PROPRES DETENUES**

La société REALITES a acquis des actions propres sur l'exercice 2022, pour un montant total de 930 585.45 €. Des cessions ont également eu lieu sur l'exercice pour 1 126 054.90 €.

Le nombre d'actions propres détenues à la clôture représente 1.43 % du capital social.

### **HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes liés à sa mission de contrôle légal des comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 245 606 €.

### **INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE SWAP CONTRACTE DANS LE CADRE DU CREDIT BAIL IMMOBILIER**

REALITES a souscrit un contrat de swap de taux dans le cadre du crédit-bail immobilier de son siège social :

- Couverture : 70% du financement
- Notionnel : 4 514 316,79 €
- Taux acheté : fixe 3.6975%
- Date de souscription : 06/07/2011
- Date de départ : 30/06/2013
- Date du terme : 30/06/2023
- Juste valeur au 31 décembre 2022 : - 16 597.45 €

### **REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION**

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration sur l'exercice 2022 s'élèvent à 94 216 euros.

### **COMPTES CONSOLIDES**

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

Effectifs	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Effectifs cadres	149	
Effectifs non cadres	56	
<b>TOTAL</b>	<b>205</b>	

Dénomination	Capital	Capitaux propres	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT de l'exercice écoulé	Résultat net du dernier exercice
BIRD AM	15 000 000 €	4 548 331 €	100%	15 009 000 €	15 009 000 €	16 356 929 €	- €	- €	4 980 868 €
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE	200 000 €	420 570 €	100%	1 303 688 €	1 303 688 €	32 554 709 €		- €	520 570 €
FONCIERE REALITES	2 000 000 €	458 891 €	100%	5 022 621 €	5 022 621 €	35 419 469 €	- €	613 937 €	1 756 077 €
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	14 439 500 €	14 841 878 €	100%	15 143 549 €	15 143 549 €	- €	- €	56 198 192 €	11 419 497 €
REALITES MAITRISE D'USAGE	93 360 €	3 579 520 €	100%	4 510 290 €	4 510 290 €	8 290 009 €	- €	954 508 €	831 770 €
REALITES INVESTISSEMENT ET INNOVATION	100 000 €	2 228 150 €	100%	100 000 €	100 000 €	5 095 139 €	- €	208 400 €	1 359 968 €
REALITES BUILD TECHNOLOGIE	910 000 €	643 091 €	100%	910 000 €	910 000 €	13 440 090 €	- €	627 911 €	79 704 €