

**EMARGENCE Audit**  
19 rue Pierre Sépard  
75009 Paris  
France

**KPMG Audit**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

## **SA REALITES**

*Société anonyme*  
*Au capital de 23 356 249,33 €*  
*SIREN : 451 251 623*

*1 Impasse Claude Nougaro*  
*CS 10333*

**44803 Saint-Herblain CEDEX**

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

Exercice clos le 31/12/2020



## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

---

### SA REALITES

A l'Assemblée Générale de la société **SA 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 SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.



C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

#### ***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 adressés 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.441-4 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 La Défense et Paris, le 23 avril 2021

Les commissaires aux comptes

EMARGENCE AUDIT SAS

KPMG Audit

  
Julien TOKARZ (23 Apr 2021 15:39 GMT+2)

Philippe  
Bourhis

Signature numérique  
de Philippe Bourhis  
Date : 2021.04.23  
11:59:52 +02'00'

Représenté par Julien TOKARZ  
*Commissaire aux comptes*

Représenté par Philippe BOURHIS  
*Commissaire aux comptes*

## Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	1 260 070	872 023	388 047	331 479
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	256 793	2 500	254 293	10 130
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	3 239 484	268 483	2 971 001	2 078 354
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	6 376 344	2 547 728	3 828 616	3 662 955
Immobilisations en cours	646 896		646 896	1 030 062
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	38 171 178		38 171 178	26 617 776
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	2 655 703		2 655 703	1 385
Prêts	15 991		15 991	2 500
Autres immobilisations financières	2 054 901		2 054 901	266 731
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>54 677 360</b>	<b>3 690 734</b>	<b>50 986 626</b>	<b>34 001 372</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	8 291		8 291	8 764
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	13 998 486	700	13 997 786	12 624 920
Autres créances	37 888 770		37 888 770	25 811 659
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	12 282 664		12 282 664	9 528 617
(dont actions propres : )				
Disponibilités	37 019 503		37 019 503	16 451 669
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	601 210		601 210	435 962
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>101 798 924</b>	<b>700</b>	<b>101 798 224</b>	<b>64 861 591</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>156 476 284</b>	<b>3 691 434</b>	<b>152 784 850</b>	<b>98 862 963</b>

## Bilan - Passif

Rubriques		31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé :	23 356 249 )	23 356 249	16 928 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		15 694 854	2 893 933
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence :	)		
Réserve légale		698 618	646 915
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours	)	37 225	32 650
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes	37 225 )	4 657 609	3 679 828
Report à nouveau			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>14 544 378</b>	<b>1 034 058</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			261 373
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>58 988 934</b>	<b>25 476 758</b>
Produits des émissions de titres participatifs		26 800 000	22 000 000
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		<b>26 800 000</b>	<b>22 000 000</b>
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>PROVISIONS</b>			
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		4 878 750	2 091 834
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		38 114 100	17 425 469
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs	4 298 402 )	9 508 623	19 067 399
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 419 214	4 030 716
Dettes fiscales et sociales		3 618 398	3 901 887
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		510 383	515 863
Autres dettes		3 946 448	4 353 036
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>		<b>66 995 916</b>	<b>51 386 205</b>
Ecarts de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>152 784 850</b>	<b>98 862 963</b>

## Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	22 168 186	396 254	22 564 440	21 177 419
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>22 168 186</b>	<b>396 254</b>	<b>22 564 440</b>	<b>21 177 419</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			158 677	28 161
Autres produits			26 236	357
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>22 749 352</b>	<b>21 205 938</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			16 148 647	15 428 475
Impôts, taxes et versements assimilés			459 603	354 754
Salaires et traitements			4 618 736	3 890 493
Charges sociales			1 882 794	2 081 510
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 047 949	720 452
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				700
Dotations aux provisions				
Autres charges			22 225	42 032
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>24 179 955</b>	<b>22 518 418</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-1 430 603</b>	<b>-1 312 480</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré			5 500	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			5 739 836	4 987 763
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			10 177	29 272
Autres intérêts et produits assimilés				239 120
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			4 106 600	
Différences positives de change			15 086	6
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			41 850	85 150
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>9 913 549</b>	<b>5 341 311</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				2 188 600
Intérêts et charges assimilées			6 391 925	2 581 629
Différences négatives de change			12 123	4 604
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			2 000	36 894
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>6 406 048</b>	<b>4 811 727</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>3 507 501</b>	<b>529 584</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>2 071 398</b>	<b>-782 896</b>

## Compte de résultat

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	25 000	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 007 889	1 904 122
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	261 373	114 799
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>17 294 262</b>	<b>2 018 922</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	752	3 318
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 906 545	1 635 773
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		51 277
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>6 907 297</b>	<b>1 690 368</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 386 965</b>	<b>328 553</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-72 645	
Impôts sur les bénéfices	-2 013 369	-1 488 401
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>49 957 163</b>	<b>28 566 171</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>35 412 785</b>	<b>27 532 112</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>14 544 378</b>	<b>1 034 058</b>

## Règles et méthodes comptables

### **PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION**

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

### **FAITS CARACTERISTIQUES**

#### Faits marquants de l'exercice

- Après la montée au capital de sa filiale HEURUS (exploitant de résidences services seniors), le Groupe REALITES a accéléré le développement de ses activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées, en intégrant une activité d'exploitation de résidences étudiantes.

Le 15 janvier 2020, LIVE AND CO, filiale à 84 % de REALITES, a racheté la totalité des titres composant le capital social des sociétés LUGO GESTION IMMOBILIERE et CAP ETUDES, appartenant au groupe dénommé commercialement « CAP'ETUDES » exploitant et syndic de résidences étudiantes. Le rachat de ces deux entités a été financé par autofinancement et par crédit bancaire.

FONCIERE REALITES, filiales à 100% de REALITES, a racheté la totalité des titres composant le capital social de la société HUCILE portant les locaux du siège social de CAP ETUDES.

- Le 27 juillet 2020, REALITES a réalisé une augmentation de capital. Le montant brut de l'Augmentation de Capital (prime d'émission incluse) s'élève à 14 813 360 € hors clause d'extension et se traduit par l'émission de 740 668 actions nouvelles d'une valeur nominale de 6,53 € (les « Actions Nouvelles ») à un prix de souscription unitaire de 20,00 €.
- Le 29 décembre 2020, une société de 49 cadres du groupe a investi dans REALITES un montant global proche de 10 millions d'euros, en augmentation de capital pour 4 875 000 € et en obligations TSSDI pour 4 800 000 €. Le succès de cette opération témoigne de la confiance réitérée du Management dans la Société.

L'augmentation de capital de 4 875 000 € avec suppression du droit préférentiel de souscription a été réalisée pour un montant nominal de 1 591 687,50 € par émission de 243 750 Actions Nouvelles de 6,53 € euros de valeur nominale à un prix fixé à 20 € par action, représentant une décote de 5% par rapport au cours de clôture du 28 décembre 2020, soit une augmentation de capital d'un montant, prime d'émission incluse, de 4 875 000,00 € et une prime d'émission d'un montant total de 3 283 312,50 €, au bénéfice de GRAND R. A l'issue du règlement-livraison, le capital social est fixé à la somme de 23 356 249,33 € divisé en 3 576 761 actions d'une valeur nominale de 6,53 € chacune, de même catégorie, entièrement libérées.

## Règles et méthodes comptables

- Le Groupe a souhaité s'investir auprès de clubs sportifs de premier ordre, avec notamment une entrée au capital du RED STAR FC.

REALITES, dont la stratégie repose sur des engagements sociétaux forts, a également souhaité réduire son empreinte carbone en investissant dans la Compagnie des Amandes dont les vergers sont impliqués dans une labellisation « Bas Carbone ».

Enfin, le Groupe a donné une nouvelle dimension à son action au service des territoires par la création du Fonds de dotation Réalités. Cette structure est dédiée aux actions de mécénat du Groupe et notamment au service de projets consacrés à la protection de l'enfance, contre l'exclusion et la précarité.

### Impacts de la crise COVID-19

La survenance de la crise sanitaire COVID-19 qui a débuté mi-mars 2020 a entraîné l'arrêt des chantiers du Groupe à compter du 18 mars. Depuis fin avril, tous les chantiers ont redémarré dans le respect des normes sanitaires.

Pour maîtriser sa production, le Groupe a mis en place un plan de continuité d'activité, lequel a été adapté en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des différentes recommandations des opérateurs du métier (OPPBT49, FPI50). Ce plan de continuité a permis d'assurer la continuité des services de la Société tout en assurant la sécurité des collaborateurs et utilisateurs de ces services.

Afin de limiter l'impact sur les charges de structures de la baisse d'activité lié au COVID-19, la Société a eu recours au chômage partiel à compter du 18 mars jusqu'à la fin du mois de mai 2020.

### **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 pratiques</b>
Logiciel	3 ans	1 an
Constructions	15 ans	15 ans
Install. générales agencés, aménagés	2 à 8 ans	2 à 8 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans	3 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans	3 ans
Mobilier	2 à 10 ans	2 à 10 ans

### **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.

## Règles et méthodes comptables

### **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 31/12/2020 s'élève à 105 322 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 : 0,34 %
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %
- Taux de rotation du personnel : 8 %

### **EVENEMENTS POST CLÔTURE**

- REALITES choisit l'engagement le plus fort et le plus exigeant permis par la loi PACTE en devenant Entreprise à mission, une première pour un maître d'ouvrage en France. A l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 janvier 2021, les actionnaires de REALITES ont approuvé à plus de 99% l'inscription, dans les statuts de l'entreprise, de la qualité de société à mission. « Être utiles, partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires. » A l'appui de cet engagement et des quatre objectifs sociétaux inscrits dans ses statuts, le Groupe s'engage à modifier ses règles de gestion et à apporter les preuves de l'atteinte de ses objectifs pour concilier but lucratif et intérêt général.
- Début 2021, REALITES a pris possession de son nouveau siège social, situé au 1 impasse Claude Nougaro – SAINT HERBLAIN (44800).

## Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	1 032 433		492 930
Terrains			
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre	1 967 624		989 510
Constructions sur sol d'autrui	282 350		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	3 221 450		312 925
Matériel de transport	73 500		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 172 319		623 442
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 030 062		613 874
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 747 305</b>		<b>2 539 751</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	27 117 776		17 959 430
Autres titres immobilisés	1 385		2 654 318
Prêts et autres immobilisations financières	269 231		1 802 861
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>27 388 391</b>		<b>22 416 610</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>37 168 129</b>		<b>25 449 292</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>		8 500	1 516 864	
Terrains				
Constructions sur sol propre			2 957 134	
Constructions sur sol d'autrui			282 350	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers		1	3 534 374	
Matériel de transport		15 637	57 863	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		11 654	2 784 107	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	997 040		646 896	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>997 040</b>	<b>27 293</b>	<b>10 262 724</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		6 906 028	38 171 178	
Autres titres immobilisés			2 655 703	
Prêts et autres immobilisations financières		1 200	2 070 892	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>6 907 228</b>	<b>42 897 773</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>997 040</b>	<b>6 943 020</b>	<b>54 677 360</b>	

## Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	690 824	183 699		874 523
Terrains				
Constructions sur sol propre	49 191	78 040		127 231
Constructions sur sol d'autrui	122 429	18 823		141 252
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers	763 698	326 060		1 089 758
Matériel de transport	69 833	1 578	15 420	55 991
Matériel de bureau et informatique, mobilier	970 782	441 424	10 228	1 401 979
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 975 933</b>	<b>865 926</b>	<b>25 647</b>	<b>2 816 211</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 666 757</b>	<b>1 049 625</b>	<b>25 647</b>	<b>3 690 734</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.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>				258 685			-258 685
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.				2 689			-2 689
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>				<b>2 689</b>			<b>-2 689</b>
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>				<b>261 373</b>			<b>-261 373</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				

## Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	261 373		261 373	
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>261 373</b>		<b>261 373</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	500 000		500 000	
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	700			700
Autres dépréciations	3 606 600		3 606 600	
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>4 107 300</b>		<b>4 106 600</b>	<b>700</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 368 673</b>		<b>4 367 973</b>	<b>700</b>
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières			4 106 600	
Dotations et reprises exceptionnelles			261 373	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

## Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	15 991	1 200	14 791
Autres immobilisations financières	2 054 901	2 054 901	
Clients douteux ou litigieux	840		840
Autres créances clients	13 997 646	13 997 646	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	6 530	6 530	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	622 041	622 041	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 289 333	1 289 333	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	34 128 363	34 128 363	
Débiteurs divers	1 842 504	1 842 504	
Charges constatées d'avance	601 210	601 210	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 559 359</b>	<b>54 543 728</b>	<b>15 631</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	14 691		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 200		
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	4 878 750	2 214 900	2 663 850	
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	6 927 143	6 927 143		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	31 186 957	3 205 316	27 717 776	263 865
Emprunts et dettes financières divers	5 923 942	4 040 283	1 883 659	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 419 214	6 419 214		
Personnel et comptes rattachés	799 694	799 694		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	629 727	629 727		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 110 744	2 110 744		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	78 234	78 234		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	510 383	510 383		
Groupe et associés	3 584 681	3 584 681		
Autres dettes	3 946 448	1 803 194	1 587 901	555 353
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>66 995 916</b>	<b>32 323 513</b>	<b>33 853 186</b>	<b>819 218</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	38 010 497			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 916 944			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

## Informations relatives aux transactions avec les entreprises liées

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

### Produits :

Revenus des opérations de fusion	=	976 €
Intérêts des comptes courants	=	371 743 €
Intérêts des obligations	=	253 408 €
Dividendes	=	5 113 710 €

### Charges :

Pertes sur titres de participation	=	0 €
Pertes sur créances liées à des participations	=	3 606 600 €
Intérêts des comptes courants	=	4 335 €

## Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
41800000	Clients - factures à établir	4 451 149,57	4 353 164,94	97 984,63
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>4 451 149,57</b>	<b>4 353 164,94</b>	<b>97 984,63</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
40980000	R.R.R. à obtenir et avoirs non parv	255 781,20	1 764 919,42	-1 509 138,22
42870000	IntÜressement		-500 000,00	500 000,00
43870000	IJSS à recevoir	-8 703,87	1 235,40	-9 939,27
44870000	Etat - produits à recevoir		5 709,00	-5 709,00
46870000	Divers - produits à recevoir		3 814,66	-3 814,66
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>247 077,33</b>	<b>1 275 678,48</b>	<b>-1 028 601,15</b>
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
50880000	Intérêts courus sur obligations	62 663,68	28 616,80	34 046,88
<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>		<b>62 663,68</b>	<b>28 616,80</b>	<b>34 046,88</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>4 760 890,58</b>	<b>5 657 460,22</b>	<b>-896 569,64</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
48600000	Charges constatées d'avance	601 210,45	435 961,81	165 248,64
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>601 210,45</b>	<b>435 961,81</b>	<b>165 248,64</b>

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
16884000	Int.courus s/emp.aup.etabl.t.crédit	66 885,82	9 062,45	57 823,37
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>		<b>66 885,82</b>	<b>9 062,45</b>	<b>57 823,37</b>
<b>DETTE FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
40810000	Fournisseurs -fres non parvenues	1 911 623,65	954 046,82	957 576,83
<b>TOTAL DETTE FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>1 911 623,65</b>	<b>954 046,82</b>	<b>957 576,83</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
41980000	R.R.R. à accorder et avoirs à établir	8 400,00	817,92	7 582,08
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>		<b>8 400,00</b>	<b>817,92</b>	<b>7 582,08</b>
<b>DETTE FISCALES ET SOCIALES</b>				
42810000	Personnel Primes à payer	280 439,00	298 782,00	-18 343,00
42820000	Dettes provis. pr congés à payer	396 040,17	247 069,47	148 970,70
42860001	Intéressement	97 355,00		97 355,00
42860002	Activité partielle	1 444,77		1 444,77
43810000	Charges sociales/primes à payer	120 588,00	125 489,00	-4 901,00
43820000	Charges sociales s/congés à payer	171 933,04	105 579,00	66 354,04
44860000	Etat - autres charges à payer	29 090,00	36 622,00	-7 532,00
44862000	Taxe d'apprentissage	1 911,30		1 911,30
44863000	Formation prof continue	3 256,51	34 296,27	-31 039,76
44864000	Effort construction		9 268,86	-9 268,86
44865000	Taxe handicapés	15 000,00	16 500,00	-1 500,00
<b>TOTAL DETTE FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>1 117 057,79</b>	<b>873 606,60</b>	<b>243 451,19</b>
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>				
51860000	Intérêts courus à payer		21 105,87	-21 105,87
<b>TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>			<b>21 105,87</b>	<b>-21 105,87</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>3 103 967,26</b>	<b>1 858 639,66</b>	<b>1 245 327,60</b>

## Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		25 476 758
Distributions sur résultats antérieurs		1 034 058
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		24 442 700
Variations en cours d'exercice		
	En moins	En plus
Variations du capital		6 428 250
Variations des primes liées au capital		12 800 921
Variations des réserves		1 034 058
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées	261 373	
Autres variations		
Résultat de l'exercice		14 544 378
	<b>SOLDE</b>	<b>34 546 234</b>
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		58 988 934

## Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	3 576 761	984 418		6,53
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Engagements financiers donnés et reçus

ENGAGEMENTS RECUS					
Garantie				Initial	En-cours
Néant				-	-

ENGAGEMENTS DONNES					
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial	En-cours
Caution	SAS FONCIERE REALITES	Prêt	Banque	2 109 000 €	1 995 524 €
Caution	SAS UP2PLAY	Prêt	Banque	4 500 000 €	4 413 988 €
Caution	HEURUS	BEFA	Bailleur	14 078 657 €	14 078 657 €
Caution	SARL STEREDENN	Prêt	Banque	600 000 €	306 267 €
Nantissement Fonds de commerce	SA REALITES	Prêt Equipement	Banque	2 234 356 €	247 997 €
				<b>23 522 013 €</b>	<b>21 042 433 €</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>14 544</b>	<b>3 576 761</b>	<b>4,07</b>
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>14 544</b>	<b>3 576 761</b>	<b>4,07</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total	
<b>VALEUR D'ORIGINE</b>					<b>6 978 000</b>	<b>6 978 000</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>						
Cumul exercices antérieurs		814 224			814 224	
Exercice en cours		125 265			125 265	
<b>TOTAL</b>		<b>939 489</b>			<b>939 489</b>	
<b>VALEUR NETTE</b>					<b>6 038 511</b>	<b>6 038 511</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>						
Cumul exercices antérieurs		2 858 315			2 858 315	
Exercice en cours		474 253			474 253	
<b>TOTAL</b>		<b>3 332 568</b>			<b>3 332 568</b>	
<b>REDEVANCES A PAYER</b>						
A un an au plus		387 986			387 986	
A plus d'un an et moins de 5 ans		1 764 331			1 764 331	
A plus de cinq ans		2 462 093			2 462 093	
<b>TOTAL</b>		<b>4 614 410</b>			<b>4 614 410</b>	
<b>VALEUR RESIDUELLE</b>						
Montant pris en charge ds exerc.						

## Informations

### **INFORMATIONS RELATIVES A L'INTEGRATION FISCALE**

Répartition de l'impôt groupe :

- SARL AVEL BY HEURUS	=	0 €
- SARL BIRD	=	0 €
- SARL BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS	=	4 528 €
- SARL EPONA BY HEURS	=	0 €
- SARL FINANCIERE REALITES	=	0 €
- SAS FIRIF	=	0 €
- SNC FIR 2	=	0 €
- SCI FONCIERE 49	=	0 €
- SAS FONCIERE REALITES	=	304 574 €
- SARL GRIO	=	0 €
- SAS HEURUS	=	0 €
- SARL KALON BY HEURUS	=	0 €
- SAS LES CORDELIERS	=	0 €
- SAS VISTA SANTE	=	0 €
- SARL ODYSSEE BY HEURUS	=	0 €
- SARL OLYMPE BY HEURUS	=	0 €
- SARL PARC DES DECOUVERTES	=	0 €
- SA REALITES	=	- 2 183 504 €
- SARL REALITES AMENAGEMENT	=	0 €
- SAS REALITES HUB 5	=	210 410 €
- SAS REALITES IMMOBILIER	=	1 185 670 €
- SAS REALITES INGENIERIE	=	175 275 €
- SAS REALITES LIFE PLUS	=	97 930 €
- SAS MAITRISE D'OUVRAGE	=	0 €
- SAS MAITRISE D'USAGE	=	0 €
- SAS REALITES SANTE	=	0 €
- SAS REALITES SERVICES	=	35 314 €
- SAS REALITES WORK 4	=	4 087 €
- SARL STEREDENN BY HEURUS	=	0 €
- SAS SYNK	=	165 717 €
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	=	- 19 022 951 € dont - 3 775 € antérieur à l'intégration fiscale
Déficits reportables des sociétés intégrées à l'intégration fiscale	=	- 22 488 387 € dont 2 049 400 € antérieurs

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

La société REALITES a acquis des actions propres sur l'exercice 2020, pour un montant total à l'actif de 1 422 138 €.

Le nombre d'actions propres détenues à la clôture représente 1.99 % du capital social.

## Informations

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

Le montant total des honoraires du commissaires aux comptes liés à sa mission de contrôle légal des comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 116 795 €.

### **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 2019 : - 321 332 €

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

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration sur l'exercice 2020 s'élèvent à 15 500 euros.

### **PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

#### Produits exceptionnels

REALITES a enregistré des produits exceptionnels pour 17 294 262 € en 2020. Ils s'expliquent principalement par les cessions d'éléments d'actif financier pour 16 996 089 €.

#### Charges exceptionnelles

REALITES a enregistré des charges exceptionnelles pour 6 907 297 € en 2020, principalement du fait de la cession des immobilisations financières mentionnées au paragraphe ci-dessus.

### **COMPTES CONSOLIDES**

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



## Filiales et participations

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	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
BIRD AM	15 000 000,00 €	12 883 574,42 €	100,00%	15 009 000,00 €	15 009 000,00 €	- €	- €	- €	-2 157 833,21 €	508 559,82 €
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE	200 000,00 €	34 275,54 €	100,00%	200 000,00 €	200 000,00 €	15 263 229,79 €	- €	- €	- 101 345,78 €	- €
FONCIERE REALITES	2 000 000,00 €	- 1 137 118,21 €	100,00%	2 890 888,78 €	2 890 888,78 €	9 105 084,28 €	- €	190 957,32 €	-2 146 192,95 €	- €
REALITES HUB 5	100 000,00 €	667 113,21 €	100,00%	143 466,57 €	143 466,57 €	235 250,01 €	- €	3 446 320,40 €	617 113,21 €	- €
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	14 439 500,00 €	14 414 994,49 €	100,00%	15 143 548,75 €	15 143 548,75 €	- €	- €	9 068 892,90 €	- 870 354,26 €	1 341 237,75 €
REALITES MAITRISE D'USAGE	93 360,00 €	4 444 943,00 €	100,00%	4 510 290,00 €	4 510 290,00 €	2 381 776,42 €	- €	- €	- 65 173,00 €	- €
REALITES INVESTISSEMENT ET INNOVATION	100 000,00 €	99 140,14 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	- €	- €	- €	859,86 €	- €
UP 2 PLAY	100 000,00 €	- 424 317,56 €	49,00%	49 000,00 €	49 000,00 €	575 664,52 €	- €	674 269,13 €	- 196 753,35 €	- €