



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

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

# REALITES S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020 REALITES S.A. 1 Impasse Claude Nougaro CS 10333 44803 Saint-Herblain CEDEX

Ce rapport contient 56 pages





KPMG Audit Tour EQHO 2 Avenue Gambetta CS 60055 92066 Paris La Défense Cedex France **EMARGENCE Audit** 19 rue Pierre Sémard 75009 Paris France

#### **REALITES S.A.**

Siège social: 1 Impasse Claude Nougaro - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX

Capital social : €.23 356 249,33

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société REALITES S.A.,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.





#### REALITES S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 17 mai 2021

#### 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 consolidés de l'exercice.

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

Comme indiqué dans la note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe REALITES comptabilise le chiffre d'affaires de ses contrats de promotion immobilière selon la méthode de l'avancement en utilisant un taux d'avancement déterminé sur la base de deux composantes : l'avancement technique et l'avancement commercial de l'opération. Nous avons apprécié les hypothèses retenues par le groupe et revu les calculs effectués.

#### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.





#### REALITES S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 17 mai 2021

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;





#### REALITES S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes

Paris la Défense et Paris, le 23 avril 2021

KPMG Audit Département de KPMG S.A.

Philippe Bourhis Signature numérique de Philippe Bourhis Date: 2021.04.23 11:53:16 +02'00'

Philippe Bourhis

**EMARGENCE AUDIT** 

Julien Tokarz



# ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

# SOMMAIRE DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

- - -

Etat de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat	3
Etat du résultat global	4
Tableau des flux de trésorerie	5
Variations de capitaux propres	6
Notes annexes aux états financiers consolidés	8



## Etat de la situation financière consolidée

### Etat de la situation financière actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/20	31/12/19
Goodwill	5.2	12 767	9 839
Autres immobilisations incorporelles	5.3	3 379	927
Immobilisations corporelles	5.4	15 210	23 913
Droits d'utilisation sur contrat de locations	5.5	50 284	23 162
Immeubles de placement	5.6	10 979	3 292
Participations dans les entreprises associées	5.7	659	1 004
Autres actifs financiers non courants	5.8	4 111	736
Impôts différés actifs	5.9	3 011	901
Total Actifs non courants		100 401	63 774
Stocks et travaux en cours	5.10	190 745	138 422
Clients et comptes rattachés	5.11	82 103	69 845
Autres actifs courants	5.11	61 463	52 941
Actif d'impôt courant	5.11	83	0
Actifs financiers à la juste valeur	-	1	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.12	76 181	42 775
Total Actifs courants		410 575	303 983
TOTAL ACTIF		510 976	367 757



## Etat de la situation financière passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/20	31/12/19
Capital	5.13	23 356	16 928
Titres subordonnés à durée indéterminée	5.13	26 274	21 474
Primes	-	15 695	2 894
Réserves consolidées	-	12 016	8 635
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	6 149	7 556
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	83 490	57 486
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	19 282	18 084
Capitaux Propres		102 772	75 570
Provisions non courantes	5.14	432	257
Emprunts bancaires non courants	5.15	48 543	17 902
Emprunts obligataires non courants	5.15	63 963	47 442
Passifs non courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	49 901	21 703
Autres passifs non courants	5.16	2 815	4 613
Impôts différés passifs	5.9	10 214	7 369
Total Passifs non courants		175 868	99 285
Provisions courantes	5.14	2 016	1 358
Fournisseurs et comptes rattachés	5.17	87 955	84 466
Passifs d'impôts courants	-	0	169
Autres passifs courants	5.17	77 288	57 830
Emprunts bancaires courants	5.15	37 974	33 307
Emprunts obligataires courants	5.15	8 342	1 131
Passifs courants sur contrats de location	5.5 et 5.6	7 838	2 683
Découverts bancaires	5.15	10 924	11 959
Total Passifs Courants		232 337	192 903
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		510 976	367 757



# Compte de résultat

En milliers d'euros	Notes	31/12/20	31/12/19
Chiffre d'affaires	6.2	204 777	165 358
Achats consommés et charges externes	-	-147 742	-130 050
Charges de personnel	6.3	-31 513	-22 037
Impôts et taxes	-	-1 354	-1 066
Dotations aux amortissements et aux provisions	5.3 à 5.6	-10 698	-3 457
Autres charges opérationnelles	6.4	-363	-160
Autres produits opérationnels	6.4	553	7 126
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.7	-62	145
Résultat opérationnel		13 596	15 859
Résultat financier		-4 475	-4 892
Impôt sur le résultat	6.5	-1 282	-2 013
Résultat net des activités poursuivies		7 838	8 954
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
RÉSULTAT NET		7 838	8 954
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	1 689	1 399
Résultat net - Part du groupe	-	6 149	7 556
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	6.6	1,72	2,91
Non dilué	6.6	1,72	2,91



# Etat du résultat global

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
RÉSULTAT NET	7 838	8 954
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	122	104
Impôts différés	-52	-32
Ecarts de conversion	-114	25
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	-44	97
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	-27	-36
Impôts différés	8	11
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	-19	-25
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-63	72
RESULTAT NET GLOBAL	7 775	9 026
dont Part des intérêts minoritaires	1 689	1 399
dont Part du groupe	6 086	7 627



# Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	7 838	8 955
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	61	-145
Résultat des activités abandonnées		0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	11 871	1 936
Plus ou moins-values de cessions	0	-260
Variation de juste valeur des actifs financiers	22	22
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	1 282	2 013
Charges financières nettes	6 370	4 481
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-1 900	-8 864
Capacité d'autofinancement	25 544	8 139
Variation des stocks	-46 187	-51 979
Variation des créances clients	-12 160	-4 130
Variation des autres créances	-10 234	-15 460
Variation des dettes fournisseurs	2 467	29 434
Variation des produits constatés d'avance	-367	587
Variation des autres dettes	17 173	-561
Intérêts versés	-6 370	-4 481
Impôts versés	-248	
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	-30 382	-38 451
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-5 408	-5 127
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles		4
Acquisition d'actifs financiers	-3 397	2 636
Cessions d'actifs financiers		1 904
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-3 929	-371
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	-746	353
Dividendes reçus	500	0
intérêts reçus	0	1 933
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	-12 980	1 332



En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Financement		
Augmentation de capital de la société mère	19 688	0
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	0	-1 500
Dividendes versés aux minoritaires	0	-2 778
Mouvements sur autres fonds propres	4 800	22 000
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	76 614	32 037
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-24 833	-23 011
Variation des ouvertures de crédit	1 515	8 207
Variation des dettes financières courantes	18	-9
Dividendes versés	0	-1 672
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	77 802	33 274
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	34 440	-3 845
Tresorerie d'ouverture	30 817	34 662
Variation nette de la trésorerie	34 440	-3 845
Tresorerie de clôture	65 257	30 817
Trésorerie et équivalents trésorerie	76 181	42 775
Trésorerie passive	10 924	11 958
Trésorerie de clôture	65 257	30 817



# Variations de capitaux propres

	Actions	émises	_ Primes et		Capitaux	Intérêts ne	<b>.</b>
En milliers d'euros	Nombre	Montant	réserves consolidées	Réserves de juste valeur	propres - Part du groupe	conférant pas le contrôle	Capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2018	2 592 343	16 928	16 685	-365	33 248	19 426	52 674
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	347	0	347	0	347
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	-1 500	-1 500
Distribution	0	0	-1 672	0	-1 672	-1 788	-3 460
Variations des parts d'intérêts	0	0	-1 746	0	-1 746	547	-1 199
Transactions avec les propriétaires	0	0	-3 071	0	-3 071	-2 741	-5 812
Titres subordonnés à durée indéterminée	0		21 474		21 474	0	21 474
Changement de méthode	0	0	-1 725		-1 725	0	-1 725
Autres variations	0	0	-67	0	-67	0	-67
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	0	72	72	0	72
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	7 556	0	7 556	1 399	8 954
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	7 556	72	7 619	1 399	9 018
Capitaux propres au 31 décembre 2019	2 592 343	16 928	40 851	-293	57 486	18 084	75 570
Augmentation de capital de la société mère	984 418	6 428	12 801	0	19 229	0	19 229
Mouvements sur actions propres	0	0	-1 422	0	-1 422	0	-1 422
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	1 996	1 996
Distribution	0	0		0	0	-1 691	-1 691
Variations des parts d'intérêts	0	0	-1 012	0	-1 012	-798	-1 810
Transactions avec les propriétaires	984 418	6 428	10 367	0	16 795	-493	16 302
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	4 800	0	4 800	0	4 800
Changement de méthode	0	0			0	0	0
Autres variations	0	0	-1 679	0	-1 679	3	-1 676
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	0	-63	-63	0	-63
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	6 149	0	6 149	1 689	7 838
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	6 149	-63	6 086	1 689	7 775
Capitaux propres au 31 décembre 2020	3 576 761	23 356	60 488	-356	83 489	19 282	102 772



## Notes annexes aux états financiers consolidés

Etat de la	situation financière consolidée	1
Compte d	e résultat	3
Etat du ré	esultat global	4
Tableau c	les flux de trésorerie	5
Variation	s de capitaux propres	7
Notes anr	nexes aux états financiers consolidés	8
Note 1	Informations générales	9
Note 2	Evénements significatifs	9
Note 3	Présentation des états financiers	10
Note 3	Presentation des états financiers	10
3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6	Estimations et jugements comptables significatifs Evolution des Normes et interprétations IFRS Méthodes de consolidation Regroupements d'entreprises et goodwill Test de dépréciation Information sectorielle	10 10 11 12 13 13
Note 4	Périmètre de consolidation	14
4.1 4.2	Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	14 15
4.3	Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	16
Note 5	Informations sur le bilan	20
5 1	Duin sim sa samentah las	20
5.1 5.2	Principes comptables Goodwill	23
5.3	Autres immobilisations incorporelles	24
5.4	Immobilisations corporelles	26
5.5	Droits d'utilisation sur actifs loués	28
5.6	Immeubles de placement	29
5.7	Participation dans les entreprises associées et	
	les co-entreprises	30
5.8	Autres actifs financiers non courants	32
5.9	Impôts différés actifs et passifs	32
5.10	Stocks et travaux en cours	33
5.11	Créances d'exploitation	33
5.12 5.13	Trésorerie et équivalents de trésorerie Capitaux propres	34 34
5.13	Provisions non courantes et courantes	34 35
5.14	Dettes financières non courantes et courantes	35
5.16	Autres passifs non courants	37
5.17	Dettes d'exploitation	37

<ul><li>6.1 Principes comp</li><li>6.2 Chiffre d'affai</li><li>6.3 Charges de per</li></ul>	otables	
6.5 Impôts sur le r 6.6 Résultat net pa	res rsonnel s et produits opérationnels	3: 3: 3: 4: 4: 4:
	complémentaires sur les sifs financiers	4
<ul><li>7.1 Actifs financie</li><li>7.2 Passifs financi</li><li>7.3 Gestion des ris</li></ul>		4
Note 8 Engagements	s sociaux et effectifs consolidé	s 4
8.1 Indemnités de 8.2 Effectifs consc		4
Note 9 Engagements	s hors bilan	4
• •		
Note 10 Transactions	avec les parties liées	48
10.1 Rémunérations	s et avantages assimilés accordés des organes d'administration et	4 4
10.1 Rémunérations aux membres de la direction 10.2 Autres parties	s et avantages assimilés accordés des organes d'administration et	4
10.1 Rémunérations aux membres de la direction 10.2 Autres parties  Note 11 Honoraires des comptes	s et avantages assimilés accordés les organes d'administration et liées	4 4



#### Note 1 Informations générales

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers consolidés de la Société comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe » et chacune individuellement comme « les entités du groupe »). Le principal domaine d'activité du Groupe est la maitrise d'ouvrage.

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos ont été arrêtés par le conseil d'administration du 23 mars 2021 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 17 mai 2021.

#### Note 2 Evénements significatifs

 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.

• 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.

#### Note 3 Présentation des états financiers

La société Réalités a opté pour la présentation de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, devise fonctionnelle de la société et devise dans laquelle est traitée la majorité des opérations du groupe. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

Les méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019.

#### 3.1 Estimations et jugements comptables significatifs

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations. Le recours à des estimations concerne notamment les éléments suivants :

- Evaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 5.1),
- Evaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 3.5),
- Evaluations des provisions (note 5.1).

#### 3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS

Au 31 décembre 2020, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2020 :

Normes / Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements IAS 1 et IAS 8	Définition de la matérialité dans les états financiers	01/01/2020
Amendement IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7	Réforme des taux de référence	01/01/2020
Amendements IFRS 16	Allègements de loyer liés à la Covid-19	01/01/2020



Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

Normes / Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements IAS 1	Présentation des états financiers : classement des dettes en courant ou non courant	01/01/2023
Amendement IAS 37	Contrats déficitaires - coût d'exécution du contrat	01/01/2022
Amendement IFRS 3	Référence au cadre conceptuel	01/01/2022
Amélioration des IFRS cycle 2018-2020	Normes concernées: IAS 41, IFSR 9 et IFRS 16	01/01/2022

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation ces nouvelles normes.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 31 décembre 2020 :

Normes / Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendement IAS 16	Immobilisations corporelles - Produits antérieurs à l'utilisation prévue	01/01/2022
Amélioration des IFRS cycle 2018-2020	Norme concernée: IFSR 1, Filiale devenant un nouvel adoptant	01/01/2022
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2023

#### 3.3 Méthodes de consolidation

#### 3.3.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les soldes bilantiels et les transactions, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés.

Les modifications du pourcentage de détention du Groupe dans une filiale n'entraînant pas de perte du contrôle sont comptabilisées comme des transactions portant sur les capitaux propres.

#### 3.3.2 Participations dans les co-entreprises

Selon les dispositions de la norme IFRS 11, les partenariats du groupe dans les sociétés civiles de construction vente (SCCV) qui correspondent à des co-entreprises sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 3.3.3 Perte de contrôle

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale, il décomptabilise les actifs et passifs ainsi que toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat net. Tout intérêt conservé dans l'ancienne filiale est évalué à sa juste valeur à la date de perte de contrôle.



#### 3.3.4 Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle

Les intérêts du Groupe dans des entités ne donnant pas le contrôle comprennent les intérêts dans des entreprises associées.

Les entités associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle ou le contrôle conjoint.

Ces intérêts sont ainsi comptabilisés initialement au coût qui inclut les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le résultat net et les autres éléments du résultat global des entités ne donnant pas le contrôle jusqu'à la date à laquelle l'influence notable prend fin.

Les gains découlant des transactions avec les entités ne donnant pas le contrôle sont éliminés par la contrepartie des participations dans les entreprises associées à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entreprise. Il en est de même pour les pertes, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

#### 3.4 Regroupements d'entreprises et goodwill

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que présentée dans la norme IFRS 3. En application de la norme, le groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables. La contrepartie transférée correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les ajustements effectués à la comptabilité d'acquisition pendant la « période d'évaluation » reflètent des informations complémentaires sur les faits et circonstances existants à la date de l'acquisition. La période d'évaluation se termine au plus tard 12 mois après le regroupement d'entreprises.

Les participations ne donnant pas le contrôle détenues dans l'entreprise acquise sont comptabilisées soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition. Le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- la juste valeur de la contrepartie transférée; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur)) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait d'un regroupement d'entreprises, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Ce goodwill est ensuite affecté à l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») ou groupe d'UGTs bénéficiant du regroupement. Compte tenu de l'activité et de l'organisation du groupe, l'UGT coïncide généralement avec l'entité juridique acquise.

En normes IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 5.3 « Autres immobilisations incorporelles »).



#### 3.5 Test de dépréciation

Les valeurs comptables des goodwills, des immobilisations incorporelles et corporelles et des immeubles de placement sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe une quelconque indication qu'un actif a subi une perte de valeur. De plus, les goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou non encore mises en service sont testés au minimum chaque année.

Pour être testés, les actifs sont regroupés dans le plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie résultant de leur utilisation continue, largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou UGT. Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises est affecté aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Le Groupe a ainsi déterminé que les UGT correspondaient à chaque entité juridique du Groupe. Le goodwill est également alloué à ce niveau.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT est la valeur la plus élevée entre valeur d'utilité et juste valeur diminuée des coûts de sortie. La valeur d'utilité est évaluée par rapport aux flux de trésorerie futurs estimés, actualisés au taux après impôt qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif ou à l'UGT.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable estimée.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat net. Elles sont affectées d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction des valeurs comptables des autres actifs de l'UGT au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'UGT.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, la valeur comptable, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

#### 3.6 Information sectorielle

Fort du développement de ses activités, le Groupe a souhaité mettre en perspectives son métier historique, la maitrise d'ouvrage, avec son activité d'usage.

#### Ventilation du compte de résultat par secteur

En milliers d'euros	Maitrise d'ouvrage	Maitrise d'usage	Total
Chiffre d'affaires	190 147	14 629	204 777
Résultat opérationnel	13 978	-382	13 596

#### Ventilation des actifs et passifs par secteur

En milliers d'euros	Maitrise d'ouvrage	Maitrise d'usage	Total
Total bilan	451 366	59 610	510 976
Dont obligations locatives	15 442	42 297	57 739
Dont dettes financières	120 339	49 406	169 746

Les activités du Groupe sont principalement réalisées en France.



### Note 4 <u>Périmètre de consolidation</u>

### 4.1 <u>Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice</u>

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%	IG
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%	IG
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%	IG
SARL ALIENOR BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	100%	IG
SARL BEATRIX BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	100%	IG
SCCV BLOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882297195	100%	100%	IG
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%	IG
SAS CAP ETUDES	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	489193292	100%	84%	IG
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%	ME
SCCV ETRIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891208563	100%	100%	IG
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%	IG
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%	IG
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES WORK 4	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883921330	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%	IG
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%	IG
SNC GENTILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883922130	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%	IG
SARL HEOL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	100%	IG
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%	IG
SCI HUCILE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	532969615	100%	100%	IG
SARL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%	IG
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%	IG
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%	IG
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%	IG
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%	IG
SAS LUGO GESTION IMMOBILIERE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	452465552	100%	84%	IG
SCCV MALADRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881506778	100%	100%	IG
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%	IG
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%	IG
SNC PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%	IG
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%	IG
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%	IG
SCCV POURFOUET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882756877	100%	100%	IG
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	50%	50%	ME
SAS REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%	IG
SCCV SAUNIERS SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN  1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882157357 881517536	100%	100%	IG IG
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN  1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%	IG
SCCV THORIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN  1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882288715	100%	100%	IG
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%	IG
SARL UPPER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%	IG
SCCV VEDRINES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882245616	100%	100%	IG
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%	IG
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%	IG
200. HOTOINE	passe elaude nougaro - 44003 SAINT HERDEAIN	00-332070	100%	100/0	10



#### 4.2 <u>Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice</u>

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV 136 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823367149	100%	100%	IG
SCCV 4T	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812290096	51%	51%	IG
SCCV BE3	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	819197914	100%	100%	IG
SCCV BELFORT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	804695948	100%	100%	IG
SCCV BETTIGNIES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	800283558	100%	100%	IG
SCCV DALMON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683705	100%	100%	IG
SAS DE LA MARNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824391965	100%	100%	IG
SCCV GRANDES MAISONS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	827547076	100%	100%	IG
SCCV KOUFRA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	800385536	67%	67%	IG
SCCV MANDELA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	818219586	51%	51%	IG
SCCV MARIETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	789561297	100%	100%	IG
SCCV MONTAGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	521171835	100%	100%	IG
SCCV POINCARE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	811968064	100%	100%	IG
SCCV SAINT BRIEUC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803637958	100%	100%	IG
SAS YELLOPARK	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	825072432	50%	50%	ME

Les sociétés sorties du périmètre de consolidation sont essentiellement des sociétés civiles de construction vente liquidées ou ayant fait l'objet d'une TUP (Transmission Universelle de Patrimoine).



### 4.3 <u>Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés</u>

Sociétés et adresses	Adresse		% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	451251623	Société mère	Société mère	Société mère
SCCV 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%	IG
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%	IG
SCCV 39 RSH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803098961	51%	51%	IG
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%	IG
SCCV AIME CESAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847922275	51%	51%	IG
SARL ALIENOR BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	100%	IG
SCCV ALMA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833379084	51%	51%	IG
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SCCV ANJOU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	751149477	100%	100%	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	811113323	70%	70%	ME
SNC ARBRISSEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878753078	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851346221	100%	100%	IG
SAS ASTER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	848609558	100%	100%	IG
SCCV AT58	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823366661	100%	100%	IG
SCCV AURANT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833368814	100%	100%	IG
SAS AUSTRAL	21 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	880447248	84%	84%	IG
SARL AVEL BY HEURUS	RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847799632	100%	100%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838469351	51%	51%	IG
SCCV BASTIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839682770	100%	100%	IG
SCCV BAUDELAIRE		833517824	51%	51%	IG
	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN				
SCCV BAUDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	850136631	100%	100%	IG IG
SARL BEATRIX BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	100%	IG
SCCV BEAUREGARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	830585402	51%	51%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470482	51%	51%	IG
SASU BIRD AM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	482758646	100%	100%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	831113154	100%	100%	IG
SCCV BLOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882297195	100%	100%	IG
SNC BOBIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829961309	100%	100%	IG
SCCV BOHARS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879425536	100%	100%	IG
SNC BONDY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	825363229	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849486022	100%	100%	IG
SCI BR1	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	492752183	100%	100%	IG
SCCV BRIAND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683739	100%	100%	IG
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878465764	100%	100%	IG
SCCV BUISSON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	535233373	100%	100%	IG
SAS CAP ETUDES	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	489193292	100%	84%	IG
SCI CASTILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	821919917	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852505114	100%	100%	IG
SCCV CHEZINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	789926078	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828185223	51%	51%	IG
SCCV COMBES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	800292575	100%	100%	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	537828386	100%	100%	IG
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812824084	51%	51%	IG
SNC COSSERAT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878380161	100%	100%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	834149254	51%	51%	IG
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%	ME
	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		***		<u> </u>



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%	IG
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879198042	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812431435	51%	51%	IG
SCCV DE LA PRESCHE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833517774	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%	IG
SCCV DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%	IG
SARL EPONA BY HEURUS	® RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	848950465	100%	100%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	832227359	51%	51%	IG
			100%	100%	IG
SCCV ETRIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891208563			
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%	IG
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%	IG
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES WORK 4	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883921330	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	1	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%	IG
SCI FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%	IG
SAS FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%	IG
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%	IG
SCCV GALEMBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852921626	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%	IG
SNC GASNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803201771	51%	51%	IG
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%	IG
SNC GENTILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883922130	100%	100%	IG
SCCV GRAVELOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%	IG
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%	IG
SCCV HAUY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829885128	100%	100%	IG
SARL HEOL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	100%	IG
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798174215	100%	100%	IG
SCCV HORI OCEDIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%	IG
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%	IG
SCI HUCILE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	532969615	100%	100%	IG
SCCV ILOT G	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%	IG
SARL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%	IG
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%	IG
SARL KALON BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847803525	100%	100%	IG
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%	IG
SCCV LA BARRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	843610692	100%	100%	IG
SCCV LA SALLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824527964	51%	51%	IG
SCCV LA VANNERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838458578	51%	51%	IG
SCCV LABRO LENINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879425544	100%	100%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	840283337	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828733147	51%	51%	IG
SCCV LECLERC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812047926	100%	100%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878428895	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	840937056	50%	50%	ME
SCCV LA PINEDE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	499940419	100%	100%	IG
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%	IG
SCCV LITTRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	529283640	100%	100%	IG
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888880523	100%	100%	IG
SAS REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	837541887	100%	100%	IG
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%	IG
SCCV LOTI	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851462127	51%	51%	IG
SCCV LOUDEAC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	818210023	100%	100%	IG
SAS LUGO GESTION IMMOBILIERE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	452465552	100%	84%	IG
SCCV MADELEINE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	814200358	100%	100%	IG
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	842242414	100%	100%	IG
SCCV MALADRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881506778	100%	100%	IG
SAS MANGIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803729433	33%	33%	ME
SCCV MAREUIL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370588	100%	100%	IG
SCCV MARIE-THERESE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683713	100%	100%	IG
SCCV MARTYRS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833377880	100%	100%	IG
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%	IG
SAS MEDCORNER CITY	27 RUE JEAN JAURES - 44000 NANTES	849164033	70%	70%	IG
SCCV MEIGNANNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828145581	100%	100%	IG
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%	IG
SCCV MITTERRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823367164	100%	100%	IG
SCCV MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	534911078	100%	100%	IG
SCCV MOUTCHIC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370935	100%	100%	IG
SCCV NANTERRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878799162	100%	100%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833975204	100%	100%	IG
SARL ODYSSEE BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	851673988	100%	100%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851100966	100%	100%	IG
SARL OLYMPE BY HEURUS	® RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847803517	100%	100%	IG
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	822330601	51%	51%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851416594	100%	100%	IG
SCCV PASSY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	823367149	51%	51%	IG
SCCV PATTON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798407581	100%	100%	IG
SNC PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%	IG
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%	IG
SCCV PLACIS VERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833518905	51%	51%	IG
SNC PORCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839940947	51%	51%	IG
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%	IG
SCCV POURFOUET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882756877	100%	100%	IG
SCCV PRUNIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812826154	100%	100%	IG
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SCCV PYRENEES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851591420	51%	51%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SAS REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%	IG
SCCV RAVEL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839316056	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SARL REALITES AMENAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	498108976	100%	100%	IG
SAS REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	832973796	100%	100%	IG
SAS REALITES IMMOBILIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	814546693	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833482219	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833128804	100%	100%	IG
REALITES MAITRISE D'USAGE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878825041	100%	100%	IG
SAS REALITES WORK 4	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	834487670	100%	100%	IG
SAS REALITES PROMOTION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	480772326	100%	100%	IG
					IG
SARL REALITES SERVICES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	790217319	100%	100%	
SCCV RECOUVRANCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824369128	51%	51%	IG
SNC REFLEX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	501745640	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE MAITRISE D'OUVRAGE MAROC	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	1	100%	100%	IG
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851914564	51%	51%	IG
SCCV ROUSSEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	843114091	51%	51%	IG
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852505023	100%	100%	IG
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849486246	100%	100%	IG
SCCV RUBILLARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	824423537	100%	100%	IG
SCCV SABLONS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849817572	100%	100%	IG
SCCV SADI CARNOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	853990224	100%	100%	IG
SCCV SAINT GILDAS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	753683754	51%	51%	IG
SCCV SAINT LUNAIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833970601	51%	51%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	51%	51%	IG
SCCV SAND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798312682	100%	100%	IG
SCCV SAUMUR	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	817998552	100%	100%	IG
SCCV SAUNIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882157357	100%	100%	IG
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	1	100%	100%	IG
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%	IG
SCCV SOUILLARDERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849868831	100%	100%	IG
SCCV SPORTS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	834867228	100%	100%	IG
SARL STEREDENN BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	814879904	100%	100%	IG
SASU SYNK	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	754014777	100%	100%	IG
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%	IG
SCCV THORIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882288715	100%	100%	IG
SNC TOULOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849394572	100%	100%	IG
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%	IG
SAS UP2PLAY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	842024705	49%	49%	ME
SARL UPPER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%	IG
SNC VAN ISEGHEM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852505205	100%	100%	IG
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849769559	100%	100%	IG
SCCV VEDRINES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882245616	100%	100%	IG
SCCV VERN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828109348	100%	100%	IG
SCCV VERNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	819197781	100%	100%	IG
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%	IG
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%	IG
SCCV VILLA ELINA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470706	50%	50%	ME
SNC VILLES DOREES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847750106	100%	100%	IG
SNC VISITATION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	821009750	100%	100%	IG
SAS VISTA SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841117831	30%	30%	ME



#### Note 5 <u>Informations sur le bilan</u>

#### 5.1 Principes comptables

#### Autres immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont des actifs non monétaires identifiables sans substance physique (IAS 38). Ils sont inscrits au coût d'acquisition initial diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité pour le Groupe.

#### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites pour leur coût historique d'acquisition ou de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements pratiqués sont généralement déterminés selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien. Pour certaines immobilisations complexes constituées de différents composants, chaque composant est amorti sur sa durée d'utilisation propre.

Les principales durées d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations corporelles sont les suivantes :

Natures	Durées
Constructions	15 à 50 ans
Matériel informatique	3 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans
Agencements	2 à 10 ans
Mobiliers et matériels de bureau	2 à 10 ans

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur.

#### Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital investi. Ils sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan.

La valeur comptable des immeubles de placement est considérée à leur juste valeur à la date de clôture.

#### Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la maitrise d'ouvrage avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Les stocks de travaux en cours sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers le cas échéant) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.



Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la réalisation de l'opération est probable. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Les honoraires sur les ventes versés à un intermédiaire et les commissions versées à des agents de la force de vente interne rattachables à un contrat de vente signé sont comptabilisés dans le coût de revient de l'opération et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus. Les dépenses de publicité non directement rattachées à un contrat donné sont comptabilisées en charges de l'exercice

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif qualifié correspondant à l'exception des biens disponibles à la vente commercialisés en VEFA.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de réalisation nette, une dépréciation est constituée dans les comptes ainsi qu'une provision pour perte à terminaison le cas échéant.

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

#### Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation (qui intègrent notamment les créances clients) sont des actifs financiers courants évalués initialement à leur juste valeur qui correspond en général à leur valeur nominale, sauf si l'effet d'actualisation est significatif. A chaque arrêté, les créances sont évaluées au coût amorti, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non recouvrement.

#### Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent essentiellement les créances clients et autres créances d'exploitation, les actifs financiers non courants et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs (swap de taux d'intérêts) et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IFRS9.

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur nette des coûts de transaction à l'exception des instruments à la juste valeur par le biais du compte de résultat (instruments dérivés notamment) pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés au compte de résultat.

A la date d'acquisition, le groupe détermine la classification de l'actif financier dans l'une des trois catégories comptables prévues par les normes IFRS selon les caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier (SPPI) et le modèle de gestion mis en place :

- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat ;
- Actifs évalués à leur juste valeur par capitaux propres ;
- Actifs évalués au coût amorti.

Les actifs financiers évalués au coût amorti comprennent les prêts et créances financières. Les titres de participation non consolidés sont évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres sur option prise lors de la comptabilisation initiale.



Les éléments de trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui présentent un risque négligeable de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par compte de résultat.

A l'exception des instruments dérivés qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur minorée des frais de transaction puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif « TIE ».

Le Groupe utilise un instrument financier dérivé pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles et financières. Cet instrument dérivé est évalué à sa juste valeur au bilan. La juste valeur est estimée par l'établissement bancaire dépositaire à partir de modèles de valorisations communément utilisés. L'instrument dérivé utilisé est désigné comme instrument de couverture. Il s'agit d'une couverture de flux de trésorerie qui est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de mise en place et l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine puis par la vérification régulière de la corrélation entre la variation de la valeur de marché de l'instrument de couverture et celle de l'élément couvert. La fraction inefficace de la couverture est systématiquement enregistrée en résultat.

Pour la couverture de flux de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée au sein des autres éléments du résultat global, la variation de juste valeur du sous-jacent n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée quant à elle en résultat (non applicable à la clôture). Les montants enregistrés autres éléments du résultat global sont repris en résultat du ou des mêmes périodes que celles au cours desquelles l'actif acquis ou le passif émis affecte le résultat.

#### **Provisions**

Conformément à la norme IAS 19, des provisions sont comptabilisées lorsqu'à la clôture de l'exercice, il existe une obligation actuelle juridique ou implicite du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que l'extinction de cette obligation se traduira pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de façon fiable. Les provisions dont l'échéance est à plus d'un an sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses de mortalité, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et de taux d'actualisation. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 5.14.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies, c'est-à-dire essentiellement les écarts actuariels, sont comptabilisées immédiatement en autres éléments du résultat global. Le Groupe détermine la charge d'intérêts sur le passif au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé pour évaluer les obligations au titre des prestations définies, au passif, tous deux déterminés au début de l'exercice. Ce passif est ajusté le cas échéant de toute variation résultant du paiement de cotisations et du règlement de prestations au cours de la période. Les charges d'intérêt net et les autres charges au titre des régimes à prestations définies sont comptabilisées en résultat net.



#### 5.2 Goodwill

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

En milliers d'euros	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2019	10 181	341	9 839
Acquisition LUGO	2 691	0	2 691
Acquisition HUCILE	203	0	203
Acquisition CAP ETUDES	18	0	18
Acquisition MEDCORNER CITY	16	0	16
Autres mouvements	0	0	0
Valeur au 31 décembre 2020	13 109	341	12 767

Compte tenu de ces éléments, les goodwill restants à l'actif à la clôture sont les suivants :

		31/12/20			31/12/19	
En milliers d'euros	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	0	199	199	0	199
SAS HEURUS	9 255	0	9 255	9 255	0	9 255
SAS LONGVIA	246	0	246	246	0	246
BR1	341	341	0	341	341	0
SCCV SAND	140	0	140	140	0	140
LUGO	2 691	0	2 691	0	0	0
HUCILE	203	0	203	0	0	0
CAP ETUDES	18	0	18	0	0	0
MEDCORNER CITY	16	0	16	0	0	0
Total	13 108	341	12 767	10 181	341	9 839

Au cours de l'exercice 2020, le Groupe a procédé au rachat des sociétés LUGO GESTION IMMOBILIERE, HUCILE et CAP ETUDES, générant un goodwill de 2 912 K€.

Conformément aux normes en vigueur, ces opérations ont conduit à constater :

- Un goodwill correspondant à la différence entre le prix d'acquisition payé au titre de la prise de contrôle, évalué à sa juste valeur à la date d'acquisition et le montant des actifs acquis et passifs assumés au titre du regroupement. Dans le cas où cette différence est négative, il a été constaté un profit en « autres produits opérationnels »,
- Les actifs acquis et passifs assumés des entités acquises évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition,
- Un résultat de cession sur les titres détenus antérieurement à la prise de contrôle. Ce résultat correspond à la différence entre la juste valeur des titres à la date de prise de contrôle et la valeur nette comptable correspondante. Le résultat de cession figure au compte de résultat dans les « autres produits opérationnels ».



Les goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises. Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat. Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité. Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise.

#### 5.3 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

		Variation de	Virement de compte à			
En milliers d'euros	31/12/19	périmètre	compte	Augmentation	Diminution	31/12/20
Valeurs brutes						
Logiciels	1 387	76	12	530	2	2 004
Droit au bail	0	0	0	1 985	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	562	6	0	69	95	542
Immobilisations incorporelles en cours	21	0	-12	247	0	255
Total brut	1 970	82	0	2 831	97	4 786
Amortissements et pertes de valeur						
Logiciels	837	52	0	315	1	1 202
Droit au bail	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	205	0	0	3	3	204
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	1 041	52	0	318	5	1 406
Valeurs nettes						
Logiciels	550	24	12	215	0	802
Droit au bail	0	0	0	1 985	0	1 985
Autres immobilisations incorporelles	357	6	0	66	91	337
Immobilisations incorporelles en cours	21	0	-12	247	0	255
Total net	928	30	0	2 513	92	3 379



Pour rappel, les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/19
En military dedicas	31712710	P 0				
Valeurs brutes						
Logiciels	1 006	87	106	203	13	1 387
Autres immobilisations incorporelles	288	188	0	86	0	562
Immobilisations incorporelles en cours	108		-106	217	199	21
Total brut	1 402	274	0	506	213	1 970
Amortissements et pertes de valeur						
Logiciels	610	33	0	207	13	837
Autres immobilisations incorporelles	35	167	0	3	0	205
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	645	200	0	210	13	1 041
Valeurs nettes						
Logiciels	396	54	106	-5	0	550
Autres immobilisations incorporelles	252	21	0	83	0	357
Immobilisations incorporelles en cours	108	0	-106	217	199	21
Total net	756	75	0	296	199	928



#### 5.4 <u>Immobilisations corporelles</u>

Les variations de la période s'analysent comme suit :

		Variation de	Virement de compte à			
En milliers d'euros	31/12/19	périmètre	compte	Augmentation	Diminution	31/12/20
Valeurs brutes						
Terrains	1 747	31	0	770	1 720	828
Constructions	18 282	1 199	1 044	1 224	12 351	9 397
Droits d'utilisation sur contrat de locations	25 816	21 249	-4 562	20 969	0	63 471
Immeuble de placement	3 315	0	4 562	4 365	0	12 242
Installations techniques, outillage	172	78	-32	42	0	260
Autres immobilisations corporelles	7 165	544	39	1 427	474	8 701
Immobilisations corporelles en cours	1 084	0	-1 051	1 852	0	1 885
Total brut	57 580	23 101	0	30 648	14 545	96 783
Amortissements et pertes de valeur						
Terrains	0	0	0	300	0	300
Constructions	2 285	268	0	713	1 292	1 974
Droits d'utilisation sur contrat de locations	2 654	3 172	-939	8 300	0	13 187
Immeuble de placement	22	0	939	301	0	1 263
Installations techniques, outillage	50	54	-13	34	0	126
Autres immobilisations corporelles	2 203	318	13	1 076	150	3 459
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	7 214	3 813	0	10 724	1 442	20 309
Valeurs nettes						
Terrains	1 747	31	0	470	1 720	528
Constructions	15 997	930	1 044	511	11 059	7 423
Droits d'utilisation sur contrat de locations	23 162	18 077	-3 623	12 669	0	50 284
Immeuble de placement	3 292	0	3 623	4 064	0	10 978
Installations techniques, outillage	122	24	-19	7	0	134
Autres immobilisations corporelles	4 963	226	26	351	324	5 242
Immobilisations corporelles en cours	1 084	0	-1 051	1 852	0	1 885
Total net	50 367	19 288	0	19 924	13 103	76 473



### Pour rappel, les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

11 /	•		Viromont do			
		Variation de	Virement de compte à			
En milliers d'euros	31/12/18	périmètre	compte	Augmentation	Diminution	31/12/19
Valeurs brutes						
Terrains	1 520	1 720	-1 493	0	0	1 747
Constructions	5 726	12 351	-1 633	1 846	8	18 282
Droits d'uilisation sur contrat de locations	0	13 856	5 054	6 905	0	25 816
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	172	0	0	0	172
Autres immobilisations corporelles	3 556	1 676	0	2 066	133	7 165
Immobilisations corporelles en cours	1 951	0	-1 928	1 335	274	1 084
Total brut	16 067	29 775	0	12 152	415	57 580
Amortissements et pertes de valeur						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	1 547	758	-751	731	1	2 285
Droits d'uilisation sur contrat de locations	0	953	751	950	0	2 654
Immeuble de placement	16	0	0	7	0	22
Installations techniques, outillage	0	41	0	10	0	50
Autres immobilisations corporelles	1 435	370	0	527	129	2 203
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	2 998	2 123	0	2 224	130	7 214
Valeurs nettes						
Terrains	1 520	1 720	-1 493	0	0	1 747
Constructions	4 179	11 593	-883	1 115	7	15 997
Droits d'uilisation sur contrat de locations	0	12 903	4 304	5 955	0	23 162
Immeuble de placement	3 299	0	0	-7	0	3 292
Installations techniques, outillage	0	131	0	-10	0	122
Autres immobilisations corporelles	2 122	1 305	0	1 539	3	4 963
Immobilisations corporelles en cours	1 951	0	-1 928	1 335	274	1 084

13 070

27 653

0

Total net

50 367

9 928

284



#### 5.5 <u>Droits d'utilisation sur actifs loués</u>

Au 31 décembre 2020, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 50 284 K€ et une dette de 50 225 K€ dont 42 921 K€ à plus d'un an et 7 304 K€ à moins d'un an.

La variation du solde net des droits d'utilisation au cours de l'année est constituée des éléments suivants :

	31/12/19	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/20
Valeurs brutes				
Crédits baux	5 054	-4 563	0	491
Contrats de locations simples	20 761	20 969	21 249	62 979
Total	25 816	16 406	21 249	63 471
Amortissements et pertes de valeur				
Crédits baux	891	-799	0	92
Contrats de locations simples	1 763	8 159	3 172	13 094
Total	2 654	7 361	3 172	13 187
Valeurs nettes				
Crédits baux	4 163	-3 764	0	399
Contrats de locations simples	18 998	12 809	18 077	49 885
Total	23 162	9 045	18 077	50 284

La hausse des droits d'utilisation sur contrats de location s'explique principalement par l'intégration de Cap Etudes et le déploiement des résidences seniors gérées par Heurus.

La variation des passifs financiers sur contrats de locations est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/19	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/20
Passifs non courants sur contrats de locations				
Passifs non courants sur contrats de locations	16 794	4 612	21 250	42 656
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	294	-29	0	265
Total	17 088	4 583	21 250	42 921
Passifs courants sur contrats de locations				
Passifs courants sur contrats de locations	2 285	4 990	0	7 274
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	29	1	0	30
Total	2 314	4 990	0	7 304
TOTAL	19 402	9 573	21 250	50 225



#### 5.6 <u>Immeubles de placement</u>

En milliers d'euros	31/12/19	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/20
Valeurs brutes	3 314	8 928	0	12 242
Amortissements et pertes de valeurs	22	1 241	0	1 263
Valeurs nettes	3 292	7 687	0	10 979

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

- L'ancien siège social du Groupe, situé au 103 route de Vannes SAINT-HERBLAIN (44800),
- L'immeuble pris en crédit-bail par la SNC Factory et situé à Trélazé (49800).

La variation des passifs financiers rattachés aux immeubles de placement est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/19	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/20
Passifs non courants	4 614	2 366	0	6 981
Passifs courants	369	165	0	534
TOTAL	4 983	2 531	0	7 514



# 5.7 <u>Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises</u>

L'évolution en 2020 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

	Taux de contrôle au					
En milliers d'euros	31/12/20	31/12/2019	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2020
ANFA 19	50,0%	0	-38	0	38	0
ANFA REALISATION	50,0%	5	-53	0	49	0
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	3	13	0	0	16
SCCV COUNORD	50,0%	0	-8	0	8	0
SAS LES CORDELIERS	50,0%	0	0	0	21	21
SAS VISTA SANTE	30,0%	0	0	0	34	34
SAS MANGIN	33,3%	1 001	-74	-500	0	427
SAS MEDCORNER CITY	70,0%	23	0	0	-23	0
PUMA C8	50,0%	0	-1	0	46	44
SCCV VILLA ELINA	50,0%	-29	146	0	0	117
SAS UP2PLAY	49,0%	0	-96	0	96	0
SAS YELLOPARK	50,0%	0	51	0	-51	0
Total		1 003	-61	-500	218	659



Pour rappel, au 31 décembre 2019, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au 31/12/19	31/12/2018	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2019
SCI REALITES LA GIRANDIERE	0,0%	-81	339	0	-258	0
ANFA 19	50,0%	0	-14	0	14	0
ANFA REALISATION	50,0%	0	0	0	5	5
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	439	-3	-433	0	3
SARL AVEL	0,0%	0	-1	0	1	0
SARL BLANCHE DE CASTILLE	95,6%	-66	2	0	64	0
SCI CASTILLE	100,0%	1 426	-45	0	-1 381	0
SCCV CASTILLE	0,0%	-20	-1	0	21	0
SARL EPONA	0,0%	0	-10	0	10	0
SAS HEURUS	95,6%	305	12	0	-317	0
SAS LONGVIA	100,0%	0	-101	0	101	0
SAS MANGIN	33,3%	2 334	167	-1 500	0	1 001
SAS MEDNOCRNER CITY	40,0%	0	-9	0	32	23
SARL OLYMPE	0,0%	0	-10	0	10	0
REALITES AFRIQUE	100,0%	100	0	0	-100	0
SARL STEREDENN BY HEURUS	95,6%	-15	-13	0	28	0
SCCV VILLA ELINA	50,0%	-22	-7	0	0	-29
SAS UP 2 PLAY	49,0%	0	-161	0	161	0
SAS YELLOPARK	50,0%	0	0	0	0	0
Total		4 400	145	-1 933	-1 609	1 004



## 5.8 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2020 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Dépôts versés	1 367	649
Autres actifs	2 744	87
Total net	4 111	736

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés d'autres immobilisations financières.

## 5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19	Variation
Déficits fiscaux	3 668	3 445	223
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	85	138	-53
Contrat de location financement	-338	-548	210
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-6 946	-5 370	-1 576
Frais financiers refacturés aux SCCV	-1 574	-691	-883
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-2 722	-1 877	-845
Moins value sur titres SCCV	247	374	-127
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	377	-1 939	2 316
Impôts différés nets	-7 203	-6 468	-735
Dont Impôts différés actifs	3 011	901	2 110
Total Impôts différés passifs	10 214	7 369	2 845



La variation des impôts différés est comptabilisée de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Compte de résultat	-829	-1 995
Etat du résultat global	-44	-21
Capitaux propres	138	97
Impôts différés nets	-735	-1 919

## 5.10 Stocks et travaux en cours

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

		31/12/20			31/12/19			
En milliers d'euros	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net		
VEFA	187 051	487	186 564	134 809	1 336	133 473		
Marchands de biens / lotissements	773	76	697	734	0	734		
Produits finis	3 435	0	3 435	3 985	0	3 985		
Matières premières, approvisionnements	49	0	49	0	0	0		
Prestations en cours	0	0	0	231	0	231		
Total	191 308	563	190 745	139 759	1 336	138 422		

# 5.11 Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se décomposent de la façon suivante :

		31/12/20	31/12/20			
En milliers d'euros	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	82 117	15	82 103	69 912	66	69 845
Etat	22 935	0	22 935	20 946	0	20 946
Impôt sociétés	83	0	83	0	0	0
Autres créances	35 440	0	35 440	28 704	0	28 704
Charges constatées d'avance	3 087	0	3 087	3 291	0	3 291
Total	143 663	15	143 649	122 852	66	122 786



#### 5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Dépôts à vue	76 181	42 775	44 154
Total	76 181	42 775	44 154

#### 5.13 Capitaux propres

#### Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2020 de 3.576.761 actions d'un nominal de 6,53 euros. Au 31 décembre 2019, le capital social était composé de 2.592.343 actions d'une même valeur nominale. REALITES a procédé à deux augmentations de capital d'un montant global de 19 688 360 euros, dont 6 428 250 euros pour le capital social.

#### **Distributions**

Conformément au PV d'AG du 13 mai 2020, aucune distribution de dividendes n'a été réalisée courant 2020.

## Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

REALITES gère son capital dans le cadre d'une politique financière prudente et rigoureuse visant, d'une part, à s'assurer des ressources suffisantes afin d'investir dans des projets générateurs de valeur, et, d'autre part, à rémunérer à terme de façon satisfaisante les actionnaires.

#### **Autocontrôle**

Fin 2020, REALITES a mis en place une politique d'achat d'actions d'autocontrôle. Au 31 décembre 2020, Réalités détient 71 258 actions pour un montant de 1 422 138 €, soit 1,99 % du capital social.

#### Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

Les titres subordonnés à durée indéterminée émis par le Groupe contiennent des options de remboursement qui sont à la main de REALITES. Celles-ci sont exerçables à l'issue d'une période minimum (juin 2025), ou en cas de survenance de certains cas très spécifiques. Il n'y a aucune obligation de versement d'une rémunération par REALITES du fait de l'existence de clauses contractuelles lui permettant d'en différer le versement.

Ces clauses prévoient néanmoins un versement obligatoire des rémunérations différées en cas de décision de versement d'un dividende aux actionnaires de REALITES. L'ensemble de ces caractéristiques confère à REALITES un droit inconditionnel d'éviter de verser de la trésorerie ou un autre actif financier sous forme de remboursement ou de rémunération du capital. Par conséquent, conformément à la norme IAS 32, ces émissions sont comptabilisées en capitaux propres et les rémunérations versées sont comptabilisées comme des dividendes.

Au 31 décembre 2020, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 274 K€ contre 21 474 K€ en 2019.



#### 5.14 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2020 se détaille de la façon suivante :

		Variation					
En milliers d'euros	31/12/19	de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/20
Indemnités de fin de carrière	257	25	123	0	27	0	432
Provisions non courantes	257	25	123	0	27	0	432
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	1 058	0	1 022	399	0	0	1 681
Provisions pour autres litiges	300	5	66	32	0	3	335
Provisions courantes	1 358	5	1 087	431	0	3	2 016

#### Indemnités de fin de carrière

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 %.

A l'exception du taux d'actualisation (0,77%), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2019.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2019 se détaille de la façon suivante :

31/12/18	de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/19
150	18	61	0	28	0	257
150	18	61	0	28	0	257
0	0	0	0	0	0	0
1 206	0	731	0	0	879	1 057
52	0	248	0	0	0	300
1 259	0	979	0	0	879	1 358
	150 150 0 1 206 52	150 18  150 18  0 0  1 206 0  52 0	150 18 61  150 18 61  0 0 0  1 206 0 731  52 0 248	150 18 61 0  150 18 61 0  0 0 0 0  1 206 0 731 0  52 0 248 0	150     18     61     0     28       150     18     61     0     28       0     0     0     0     0       1 206     0     731     0     0       52     0     248     0     0	150     18     61     0     28     0       150     18     61     0     28     0       0     0     0     0     0     0       1 206     0     731     0     0     879       52     0     248     0     0     0

#### 5.15 <u>Dettes financières non courantes et courantes</u>

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :



		31/12/20			31/12/19	
En milliers d'euros	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	63 963	8 342	72 305	47 442	1 131	48 572
Emprunts obligataires	63 963	8 342	72 305	47 442	1 131	48 572
Emprunts auprès d'établissements de crédit	41 122	8 866	49 989	17 804	6 650	24 454
Ouvertures de crédit SCCV	7 421	27 510	34 931	0	25 157	25 157
Billets de trésorerie	0	1 598	1 598	98	1 500	1 598
Emprunts bancaires	48 543	37 974	86 517	17 902	33 307	51 209
Découverts bancaires	0	10 924	10 924	0	11 959	11 959
Trésorerie passive	0	10 924	10 924	0	11 959	11 959
Total	112 506	57 239	169 746	65 343	46 396	111 740

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- Les emprunts obligataires sont majoritairement composés de format dit « euro pp » à taux fixe accessibles à des investisseurs privés ou institutionnels,
- Les emprunts auprès des établissements de crédit comprennent principalement un PGE souscrit en 2020 par REALITES SA pour un montant de 21 500 K€,
- Les ouvertures de crédit aux SCCV ont généralement une maturité initiale de 24 mois, ces financements sont délivrés programme par programme pour acheter le terrain et régler le coût travaux des opérations, ces crédits sont remboursés par le paiement des appels de fonds des clients.

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2020 par échéance est la suivante :

	Dettes financières	Dettes financiè	ettes financières non courantes		
En milliers d'euros	courantes	1 à 5 ans	Plus de 5 ans		
Emprunts obligataires	8 342	63 864	99	72 305	
Emprunts auprès d'établissements de crédit	8 866	38 874	2 248	49 989	
Dettes projets SCCV	27 510	1 804	5 616	34 931	
Billets de trésorerie	1 598	0	0	1 598	
Découverts bancaires	10 924	0	0	10 924	
Total	57 239	104 542	7 964	169 746	

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2019 par échéance est la suivante :

	Dettes financières	Dettes financiè	Dettes financières non courantes		
En milliers d'euros	courantes	1 à 5 ans	Plus de 5 ans		
Emprunts obligataires	1 131	47 442	0	48 573	
Emprunts auprès d'établissements de crédit 6 650		10 724	7 080	24 454	
Ouvertures de crédit SCCV	25 157	0	0	25 157	
Billets de trésorerie	de trésorerie 1 500		0	1 598	
Découverts bancaires	11 959	0	0	11 959	
Total	46 396	58 264	7 080	111 740	



### 5.16 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement les échéances non courantes de contrats de dettes liés à l'acquisition de biens immobiliers pour un montant total de 2 144 K€.

#### 5.17 Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Dettes fournisseurs	87 955	84 466
Dettes fiscales et sociales	57 889	47 323
Passifs d'impôts courants	0	169
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres dettes	19 399	10 507
Total	165 243	142 465

## Note 6 Informations sur le compte de résultat

#### 6.1 Principes comptables

#### Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir conformément à la norme IFRS 15.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable,
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable,
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable.
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur,
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.



#### Spécificités de la maitrise d'ouvrage

Les opérations de promotion immobilière sont réalisées en France, sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le chiffre d'affaires du groupe et la marge de ces opérations sont comptabilisés selon la méthode dite « à l'avancement ».

Le produit pris en compte correspond au montant total du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par un taux d'avancement réel, déterminé en fonction de deux composantes :

- L'avancement technique qui correspond au rapport entre le prix de revient engagé et le prix de revient budgété calculé sur la base des coûts affectables au contrat :
  - Acquisition des terrains,
  - Coût de construction,
  - o Honoraires de maitrise d'ouvrage et honoraires techniques,
  - o Frais commerciaux variables,
  - o Frais financiers liés aux opérations non disponibles à la vente,
  - o Taxes d'urbanisme.
- L'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant le contrôle et le produit total budgété.

#### Achats consommés et charges externes

Les achats consommés et les charges externes regroupent principalement les charges suivantes :

- Achats de terrains,
- Achats d'études et de prestations,
- Travaux et frais annexes,
- Déplacements et réceptions,
- Recrutements et formations,
- Frais de publicité,
- Honoraires juridiques et comptables,
- Services bancaires,
- Frais financiers.

#### Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers

Le coût de l'endettement financier comprend principalement les coûts d'emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les produits de placements de trésorerie et équivalents de trésorerie et les effets d'actualisation.

Les coûts d'emprunts supportés pendant la période de construction des ouvrages sont incorporés en prix de revient, à l'exception des ouvrages disponibles à la vente commercialisés en VEFA, pour leur montant net des éventuels produits financiers provenant du placement temporaire des fonds empruntés, dans la valeur des actifs immobilisés qualifiés.

#### Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (ou le produit) d'impôt courant et la charge (ou le produit) d'impôt différé.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles déductibles, les déficits fiscaux et crédits d'impôts non utilisés donnent lieu à la constatation d'impôts différés actifs (sauf exceptions). Les différences temporelles imposables donnent lieu à la constatation d'impôts différés passifs (sauf exceptions). Les impôts différés actifs et passifs sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale et des taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. Les impôts différés ne sont pas actualisés.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels cet actif pourra être imputé.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou du résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale considéré, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.



## 6.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se répartit de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Maitrise d'ouvrage	190 147	165 358
Maitrise d'usage	14 629	0
Total	204 777	165 358

## 6.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Salaires et traitements	22 661	15 325
Charges sociales	8 748	6 542
Intérim	105	170
Total	31 513	22 037

L'intéressement comptabilisé dans les comptes représente un montant total de 130 K€.

## 6.4 Autres charges et produits opérationnels

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

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Autres charges	-363	-160
Autres produits	553	7 126
Total	189	6 966

Pour rappel, les « autres produits opérationnels » au 31/12/2019 comprennent notamment :

- 661 K€ de profit suite à la prise de contrôle à des conditions avantageuses sur les entités SCI Castille et Réalités Afrique Maitrise d'Ouvrage Maroc,
- 6 475 K€ de résultat de cession sur les sociétés mises en équivalence et pour lesquelles le groupe a pris le contrôle sur l'exercice.



## 6.5 Impôts sur le résultat

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Impôts courants	453	18
Impôts différés	829	1 995
Total	1 282	2 013

## Impôts différés

En application d'IAS 32, l'impôt relatif aux distributions faites aux porteurs d'instruments de capitaux propres (notamment les dividendes et la rémunération versée aux détenteurs de titres subordonnés à durée indéterminée) doit être comptabilisé conformément à IAS 12. Le Groupe considère que ces distributions sont prélevées sur les résultats antérieurs accumulés. De ce fait, les effets d'impôts associés sont enregistrés en résultat de la période.

#### Taux d'impôt effectif

En milliers d'euros

L'écart entre le niveau d'impôt résultant de l'application du taux d'imposition de droit commun en vigueur en France et le montant d'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante :

31/12/20

31/12/19

En mitters d'euros	31712720	31712717
Impôts courants	453	18
Impôts différés	829	1 995
Total	1 282	2 013
En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Résultat avant impôts	9 183	10 822
Taux d'imposition théorique en France	28%	31%
Impôt théorique attendu	2 571	3 355
Incidence des différences permanentes	70	80
Crédits d'impôts	-120	-31
Résultat hors groupe des SCCV	694	-17
Décalage temporaire SCCV	-446	-247
Impact réduction taux IS	-820	666
Autres incidences	-667	-1 793
Impôt effectivement constaté	1 282	2 013
Taux d'impôt effectif	14%	19%



Au 31 décembre 2020, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : AVEL BY HEURUS, BIRD, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, EPONA BY HEURUS, FINANCIERE REALITES, FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE, FIR 2, FONCIERE 49, FONCIERE REALITES, GRIO, HEURUS, KALON BY HEURUS, LES CORDELIERS, MS DEV, ODYSSEE BY HEURUS, OLYMPE BY HEURUS, PARC DES DECOUVERTES, REALITES, REALITES AMENAGEMENT, REALITES HUB 5, REALITES IMMOBILIER, REALITES INGENIERIE, REALITES LIFE +, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE (anciennement Réalités Promotion), REALITES MAITRISE D'USAGE, REALITES SANTE, REALITES SERVICES, REALITES WORK 4, STEREDENN BY HEURUS, SYNK. L'ensemble des déficits fiscaux a été activé sur le périmètre d'intégration fiscale.

#### 6.6 Résultat net part du groupe par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le résultat dilué par action est calculé à partir du résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère et du nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, ajusté des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

Les tableaux ci-dessous indiquent le rapprochement entre le résultat par action avant dilution et le résultat dilué par action :

31/12/20	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)	
Total actions				
Résultat de base par action	6 149	3 576 761	1,72	
ons de souscription d'actions 0		0	0	
Résultat net dilué par action	6 149	3 576 761	1,72	

<sup>(1)</sup> En milliers d'euros

Pour rappel, en 2019 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

31/12/19	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	7 556	2 592 343	2,91
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	7 556	2 592 343	2,91

<sup>(1)</sup> En milliers d'euros

<sup>(2)</sup> En euros

<sup>(2)</sup> En euros



#### 6.7 Impacts de la crise COVID-19

La survenance de la crise sanitaire COVID-19 qui a débuté mi-mars 2020 a entrainé 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. Pendant la période de confinement, les réservations nettes en Maîtrise d'ouvrage ont été inférieures de 30 % par rapport aux objectifs car les études notariales étaient majoritairement fermées.

Pour maîtriser sa production, REALITES 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 (OPPBTP49, FPI50). Ce plan de continuité a permis d'assurer la continuité des services du Groupe tout en assurant la sécurité des collaborateurs et utilisateurs de ces services. Ainsi le Groupe a équipé l'intégralité de ses collaborateurs en outils digitaux performants permettant un passage en télétravail des équipes dès la mise en place du confinement le 17 mars 2020. Au moment du « déconfinement », le Groupe a également passé les commandes d'Equipement de Protection Individuelle nécessaires à la sécurité des collaborateurs sur les chantiers et dans les bureaux et a pris toutes les mesures nécessaires pour continuer à assurer la sécurité de ces derniers dans le cadre de leur activité.

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 principalement pour les équipes commerciales et techniques de la maitrise d'ouvrage.

Le groupe estime à deux mois les retards cumulés sur les délais de livraisons prévisionnels des opérations et à 34 M€ le chiffre d'affaires non réalisé sur l'exercice 2020 du fait de la crise COVID-19.

Enfin, dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), REALITES a souscrit un emprunt de 21 500 K€ destiné à soutenir la trésorerie du Groupe, poursuivre le développement de ses activités d'ouvrage et d'usage et assumer sereinement le surcoût lié à la crise.

## Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

#### 7.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2020 :

			Cat	égories comptal	bles			
En milliers d'euros - 31/12/20	Notes	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	•	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		Х
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	4 111	0	4 111		Х
Créances clients	13	0	0	82 103	0	82 103		Х
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	61 463	0	61 463		Х
Autres actifs financiers courants	13	0	0	83	0	83		Х
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	76 181	0	76 181	Х	
Total		0	0	223 941	0	223 941		



Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2019 :

			Cat	Catégories comptables				
En milliers d'euros - 31/12/19	Notes	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs à la juste valeur par capitaux propres	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	736	0	736		Х
Créances clients	13	0	0	69 845	0	69 845		Х
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	52 941	0	52 941		Х
Autres actifs financiers courants	13	0	0	0	0	0		Х
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	42 775	0	42 775	Х	
Total		0	0	166 297	0	166 297		

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

## 7.2 <u>Passifs financiers</u>

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2020 :

Total		337 804	0	337 804		
Trésorerie passive	17	10 924	0	10 924	X	
Autres dettes d'exploitation courantes	19	77 288	0	77 288		Х
Dettes fournisseurs	19	87 955	0	87 955		X
Dettes financières courantes	17	46 316	0	46 316		X
Autres passifs financiers non courants	18	2 815	0	2 815	Х	
Autres emprunts non courants	17	48 543	0	48 543		Х
Emprunts obligataires non courants	17	63 963	0	63 963		X
En milliers d'euros - 31/12/20	Notes	Passifs au coût amorti	tégories comptab Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan	Cours coté	Modèle avec paramètres observables



Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2019 :

	Catégories comptables					
En milliers d'euros - 31/12/19	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan	Cours coté	Modèle avec paramètres observables
Emprunts obligataires non courants	17	47 442	0	47 442		Х
Autres emprunts non courants	17	17 902	0	17 902		Х
Autres passifs financiers non courants	18	4 613	0	4 613	Х	
Dettes financières courantes	17	34 438	0	34 438		Х
Dettes fournisseurs	19	84 466	0	84 466		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	57 830	0	57 830		Х
Trésorerie passive	17	11 959	0	11 959	Х	
Total		258 649	0	258 649		

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

#### 7.3 <u>Gestion des risques financiers</u>

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques financiers suivants :

- Les risques de marchés : risque de taux d'intérêt, risque action
- Le risque de liquidité
- Le risque de crédit : risque client, risque de contrepartie

## Gestion du risque de marché

#### Gestion du risque de taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs. A la date de clôture, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :

	31/	12/20	31/12/19	
En milliers d'euros	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	322	0	444
Total instruments dérivés de taux	0	322	0	444



Au 31 décembre 2020, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

	Montant	31/12/20		
En milliers d'euros	notionnel	< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 097	260	1 184	1 652
Total dérivés de taux	3 097	260	1 184	1 652

Pour rappel, au 31 décembre 2019, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

	Montant	31/12/19		
En milliers d'euros	notionnel	< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 315	234	1 085	1 996
Total dérivés de taux	3 315	234	1 085	1 996

Exposition au risque de taux d'intérêt : répartition de la dette brute entre taux fixe et taux variable :

	31/	12/20	31/12/19	
En milliers d'euros	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	172 224	76%	110 969	82%
Taux variable	55 260	24%	25 157	18%
Total dettes financières avant couverture	227 484		136 126	

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de Réalités et de son portefeuille de dérivés, une variation des taux d'intérêt n'impacterait pas de façon significative le résultat.

#### Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à l'échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

## Gestion du risque de crédit

#### Gestion du risque client

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Etant donné la nature de ses activités et de ses clients, le Groupe ne considère pas qu'il y ait d'impact potentiel significatif généré par le risque client.

#### Gestion du risque de contrepartie

Groupe Réalités n'est que faiblement exposé au risque de contrepartie, puisqu'il travaille pour son financement et ses placements avec des banques et établissements financiers de premier rang.



## Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2020

	Valeur	Dépréciations	Valeur nette	leur nette Montant non		Montant des actifs échus non dépréciés		
En milliers d'euros - 31/12/20	comptable	Depi eciacions	comptable	échu	0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an	
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0	
Créances clients	82 117	15	82 103	82 103	0	0	0	
Autres éléments	66 385	0	66 385	66 385	0	0	0	
Total prêts et créances	148 502	15	148 487	148 487	0	0	0	

## Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2019

	Valeur Déprésiations		Dépréciations Valeur nette Montant		on Montant des actifs échus non dépréciés		
En milliers d'euros - 31/12/19	comptable	Depreciations	comptable	échu	0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	69 912	66	69 845	69 845	0	0	0
Autres éléments	53 677	0	53 677	53 677	0	0	0
Total prêts et créances	123 588	66	123 522	123 522	0	0	0

# Note 8 <u>Engagements sociaux et effectifs consolidés</u>

## 8.1 <u>Indemnités de fin de carrière</u>

Cf. Note 5.14.

## 8.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/20	31/12/19
Employés	136	60
Cadres	310	181
Sous-total salariés	447	241
Intérim	1	1
Total	448	242



# Note 9 <u>Engagements hors bilan</u>

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

31/12/20	31/12/19
185 900	143 906
0	0
185 900	143 906
0	0
0	0
185 900	143 906
255 522	203 610
69 622	59 704
185 900	143 906
15 625	24 941
15 625	24 941
271 147	228 551
	185 900  0  185 900  0  185 900  255 522  69 622  185 900  15 625

Dans le cadre de son activité de promoteur constructeur non réalisateur, le Groupe est engagé au titre des garanties « dommage-ouvrage », « biennale » et « décennale ». Ces garanties sont assurées auprès de prestataires externes.

## Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice.

## Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement de cautions, d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les sociétés commerciales et les SCCV.

## Contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier souscrit en 2013 fait l'objet d'un nantissement et d'un gage au profit du bailleur.



# Note 10 <u>Transactions avec les parties liées</u>

# 10.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Rémunération fixe	1 599	1 321
Rémunération variable	862	439
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	1 073	753
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	3 534	2 513

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2020.

#### 10.2 Autres parties liées

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de maitrise d'ouvrage du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2020 sont jugés non significatifs.

## Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA et de ses filiales, les cabinets KPMG et EMARGENCE ont facturé respectivement 67 K€ et 67 K€ d'honoraires au titre de l'exercice 2020. Le cabinet KPMG a de plus réalisé une mission autre que la certification des comptes pour 44 K€.



# Note 12 <u>Litiges, actifs et passifs éventuels</u>

Le groupe n'a pas connaissance de litiges significatifs, actifs et passifs éventuels significatifs en cours susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

## Note 13 <u>Evénements postérieurs à la période de reporting</u>

- 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).