



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 2019

REALITES S.A.

Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain

Ce rapport contient 67 pages



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

EMARGENCE Audit
19 rue Pierre Sénard
75009 Paris
France

REALITES S.A.

Siège social : Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain
Capital social : €16 927 999,79

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19

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^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1.9 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés qui exposent le changement de méthode comptable relatif la suppression des intérêts capitalisés concernant les programmes commercialisés en Ventes en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) suite à la clarification apportée par le Comité d'interprétation des normes IFRS à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt » et le changement de méthode comptable relatif à l'application au 1^{er} janvier 2019 de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes 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 1.14 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 arrêté le 17 mars 2020 et actualisé par le conseil d'administration du 3 avril 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes..

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

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

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

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

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 ;
- 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 10 avril 2020

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

EMARGENCE AUDIT



Philippe Bourhis (10 avr. 2020)



Julien TOKARZ (10 avr. 2020)

Philippe Bourhis

Julien Tokarz



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2019

SOMMAIRE
DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

- - -

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



Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/19	31/12/18
Goodwill	6	9 839	338
Autres immobilisations incorporelles	7	927	756
Immobilisations corporelles	8	23 913	9 772
Droits d'utilisation sur contrat de locations	9	23 162	0
Immeubles de placement	8	3 292	3 299
Participations dans les entreprises associées	10	1 004	4 400
Autres actifs financiers non courants	11	736	3 202
Impôts différés actifs	12	901	818
Total Actifs non courants		63 774	22 584
Stocks et travaux en cours	13	138 422	82 061
Clients et comptes rattachés	14	69 845	64 387
Autres actifs courants	14	52 941	34 644
Actif d'impôt courant	14	0	0
Actifs financiers à la juste valeur	-		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	42 775	44 154
Total Actifs courants		303 983	225 246
TOTAL ACTIF		367 757	247 830



Etat de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/19	31/12/18
Capital	16	16 928	16 928
Titres subordonnés à durée indéterminée	2	21 474	0
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	8 635	9 160
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	7 556	4 266
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	57 486	33 248
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	18 084	19 426
Capitaux Propres		75 570	52 674
Provisions non courantes	17	257	150
Emprunts bancaires non courants	18	17 902	2 337
Emprunts obligataires non courants	18	47 442	29 355
Passifs non courants sur contrats de location	9 et 18	21 703	0
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	18	0	5 307
Autres passifs non courants	19	4 613	947
Impôts différés passifs	12	7 369	5 367
Total Passifs non courants		99 285	43 462
Provisions courantes	17	1 358	1 259
Fournisseurs et comptes rattachés	20	84 466	50 823
Passifs d'impôts courants	-	169	0
Autres passifs courants	20	57 830	53 114
Emprunts bancaires courants	18	33 307	21 305
Emprunts obligataires courants	18	1 131	15 323
Passifs courants sur contrats de location	9 et 18	2 683	0
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	18	0	379
Découverts bancaires	18	11 959	9 492
Total Passifs Courants		192 902	151 695
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		367 757	247 831



Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/19	31/12/18
Chiffre d'affaires	21	165 358	133 568
Achats consommés et charges externes	-	-130 050	-105 510
Charges de personnel	22	-22 037	-14 530
Impôts et taxes	-	-1 066	-882
Dotations aux amortissements et aux provisions	7, 8 et 9	-3 457	-1 950
Autres charges opérationnelles	23	-160	-601
Autres produits opérationnels	23	7 126	121
Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		15 714	10 216
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	10	145	-1 069
Résultat opérationnel		15 859	9 147
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	24	78	102
Coût de l'endettement financier brut	24	-3 793	-472
Coût de l'endettement financier net		-3 715	-370
Autres produits financiers	25	2 011	143
Autres charges financières	25	-3 188	0
Impôt sur le résultat	26	-2 013	-1 506
Résultat net des activités poursuivies		8 954	7 413
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
RÉSULTAT NET		8 954	7 413
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	1 399	3 147
Résultat net - Part du groupe	-	7 556	4 267
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	27	2,91	1,65
Non dilué	27	2,91	1,65



Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
RÉSULTAT NET	8 954	7 413
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	104	107
Impôts différés	-32	-36
Ecart de conversion	25	
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	97	72
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	-36	30
Impôts différés	11	-10
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	-25	20
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	72	92
RESULTAT NET GLOBAL	9 026	7 505
dont Part des intérêts minoritaires	1 399	3 147
dont Part du groupe	7 628	4 358



Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	8 955	7 413
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	-145	1 069
Résultat des activités abandonnées	0	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 936	1 411
Plus ou moins-values de cessions	-260	-260
Variation de juste valeur des actifs financiers	22	-32
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	2 013	1 506
Charges financières nettes	4 481	3 323
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-8 864	-1 788
Capacité d'autofinancement	8 139	12 642
Variation des stocks	-51 979	-17 492
Variation des créances clients	-4 130	-16 224
Variation des autres créances	-15 460	-10 408
Variation des dettes fournisseurs	29 434	13 188
Variation des produits constatés d'avance	587	24
Variation des autres dettes	-561	17 404
Intérêts versés	-4 481	-3 323
Impôts versés		82
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	-38 451	-4 107
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-5 127	-3 385
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	4	32
Acquisition d'actifs financiers	2 636	88
Cessions d'actifs financiers	1 904	0
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-371	-80
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	353	0
Dividendes reçus	0	516
Intérêts reçus	1 933	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	1 332	-2 829



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Financement		
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	-1 500	-2 966
Dividendes versés aux minoritaires	-2 778	-2 206
Mouvements sur autres fonds propres	22 000	0
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	32 037	32 320
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-23 011	-7 588
Variation des ouvertures de crédit	8 207	3 182
Variation des dettes financières courantes	-9	-164
Dividendes versés	-1 672	-1 555
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	33 274	21 022
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	-3 845	14 086
Trésorerie d'ouverture	34 662	20 576
Variation nette de la trésorerie	-3 845	14 086
Trésorerie de clôture	30 817	34 662
Trésorerie et équivalents trésorerie	42 775	44 154
Trésorerie passive	11 958	9 492
Trésorerie de clôture	30 817	34 662



Etat des variations de capitaux propres

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
Capitaux propres au 31 décembre 2017	2 592 343	16 928	14 904	-437	31 396	21 766	53 162
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	-1 571	-1 571
Distribution	0	0	-2 362	0	-2 362	-1 399	-3 761
Variations des parts d'intérêts	0	0	214	0	214	-2 517	-2 303
Transactions avec les propriétaires	0	0	-2 495	0	-2 495	-5 487	-7 982
Autres variations	0	0	-11	0	-11		-11
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	20	72	92	0	92
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	4 266	0	4 266	3 147	7 413
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	4 286	0	4 358	3 147	7 505
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		-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



Notes annexes aux états financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée	1	Note 13 Stocks et travaux en cours	40
Compte de résultat	3	Note 14 Créances d'exploitation	40
Etat du résultat global	4	Note 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie	41
Tableau des flux de trésorerie	5	Note 16 Capitaux propres	41
Etat des variations de capitaux propres	7	Note 17 Provisions non courantes et courantes	42
Notes annexes aux états financiers consolidés	8	Note 18 Dettes financières non courantes et courantes	43
Note 1 Principes et méthodes comptables	9	Note 19 Autres passifs non courants	44
1.1 Présentation des états financiers	9	Note 20 Dettes d'exploitation	45
1.2 Méthodes de consolidation	10	Note 21 Chiffre d'affaires	45
1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	11	Note 22 Charges de personnel	46
1.4 Autres immobilisations incorporelles	11	Note 23 Autres charges et produits opérationnels	46
1.5 Immobilisations corporelles	12	Note 24 Coût de l'endettement financier	47
1.6 Immeubles de placement	12	Note 25 Autres produits et charges financières	47
1.7 Test de dépréciation	12	Note 26 Impôts sur le résultat	48
1.8 Stocks	13	Note 27 Résultat net part du groupe par action	50
1.9 Coûts d'emprunts incorporables au coût de l'actif	14	Note 28 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	51
1.10 Créances d'exploitation	14	28.1 Actifs financiers	51
1.11 Instruments financiers	14	28.2 Passifs financiers	52
1.12 Provisions	16	Note 29 Engagements sociaux et effectifs consolidés	53
1.13 Dettes financières	16	29.1 Indemnités de fin de carrière	53
1.14 Chiffre d'affaires	16	29.2 Effectifs consolidés	53
1.15 Achats consommés et Charges externes	17	Note 30 Engagements hors bilan	54
1.16 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	17	Note 31 Transactions avec les parties liées	55
1.17 Impôt sur le résultat	17	31.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	55
1.18 Information sectorielle	18	31.2 Autres parties liées	55
1.19 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	18	Note 32 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	55
Note 2 Evénements significatifs	20	Note 33 Litiges, actifs et passifs éventuels	56
Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	22	Note 34 Evénements postérieurs à la période de reporting	56
Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	23	Note 35 Gestion des risques financiers	57
Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	24	35.1 Gestion du risque de marché	57
Note 6 Goodwill	28	35.2 Gestion du risque de liquidité	58
Note 7 Autres immobilisations incorporelles	30	35.3 Gestion du risque de crédit	58
Note 8 Immobilisations corporelles	32		
Note 9 Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations	34		
Note 10 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	37		
Note 11 Autres actifs financiers non courants	38		
Note 12 Impôts différés actifs et passifs	39		



Note 1 Principes et méthodes comptables

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 103 route de Vannes - 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 promotion immobilière.

1.1 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.

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 1.13),
- Evaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- Evaluations des provisions (note 1.11).

Les informations relatives aux jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés sont incluses dans les notes suivantes :

- Notes 1.2.1 - consolidation : déterminer si le Groupe a le contrôle sur les entités dont il détient des intérêts conformément à IFRS 10
- Note 1.5 - contrats de location : déterminer leur classement en location financement ou location simple.

Les états financiers sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs pour lesquels l'évaluation est effectuée à la juste valeur (instruments dérivés).

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 2019 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des normes IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2019 et notamment des normes IFRS 16 « Contrats de location » et IAS 23 « Coûts d'emprunts ». L'application de ces nouvelles normes a eu des impacts significatifs sur les comptes consolidés.

Les normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiés mais non encore entrés en vigueur n'ont pas été appliqués par anticipation.

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 17 mars 2019 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020.



1.2 Méthodes de consolidation

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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.

1.2.4 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.



1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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 1.4 « Autres immobilisations incorporelles »).

1.4 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.



1.5 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 suivant la méthode décrite dans la note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles ».

1.6 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles.

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

1.7 Test de dépréciation

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

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

1.8 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 promotion immobilière 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.

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 (cf note 1.9).

1.8.1 Travaux en cours

Les stocks 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.

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 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.

1.8.2 Marchandises

Les stocks de marchandises sont uniquement constitués des stocks liés à l'activité de marchands de biens.

1.8.3 Produits finis

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.



1.8.4 Charges commerciales.

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.

1.9 Coûts d'emprunts incorporables au coût de l'actif

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a publié une décision qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les VEFA.

Ainsi, à partir du 1er janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur ses opérations de VEFA pour les biens disponibles à la vente, sauf dispositions particulières ne prévoyant pas un transfert continu du contrôle.

Dans ce cadre, les frais financiers stockés au titre de ces opérations au 31 décembre 2018 ont été annulés par la contrepartie des capitaux propres à l'ouverture pour un montant de 1 725K€ net d'impôt.

1.10 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.

1.11 Instruments financiers

1.10.1 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent essentiellement les créances clients et autres créances d'exploitation, les actifs financiers non courants (composés d'un crédit vendeur essentiellement) 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.



1.10.2 Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

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.

1.10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Cette rubrique comprend 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.

1.10.4 Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

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 TIE est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette du passif financier.

Lorsque l'emprunt est conclu au taux du marché et en l'absence de frais accessoires significatifs, le TIE est réputé égal au taux facial de l'emprunt.

Les obligations convertibles sont des instruments avec composantes dettes et capitaux propres (cette dernière composante est considérée comme non-valeur car les obligations convertibles sont conclues à un taux égal ou inférieur à une obligation sèche).

1.10.5 Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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.

1.12 Provisions

Conformément à la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsqu'à la clôture de l'exercice, il existe une obligation actuelle juridique ou implicite du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que l'extinction de cette obligation se traduira pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de façon fiable. Les provisions dont l'échéance est à plus d'un an sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

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 17.

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.

Lorsque le passif attendu n'est ni probable et/ou ni mesurable de manière fiable, une information est donnée dans la note 28 de l'annexe relative aux engagements hors bilan.

1.13 Dettes financières

Les dettes financières comprennent les emprunts obligataires et les autres emprunts. Elles sont évaluées conformément aux principes énoncés dans la note 1.10.4 « Evaluation des passifs financiers ».

1.14 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.



Le chiffre d'affaires du groupe provient notamment de contrats de promotion dont la comptabilisation s'effectue selon la méthode dite « à l'avancement ». Ainsi, lorsque la marge à terminaison d'une affaire ne peut pas être estimée de façon fiable, le montant du produit des activités ordinaires est plafonné au coût de revient de l'affaire au stade de l'avancement ; la marge étant dégagée uniquement en fin d'affaire sauf si les incertitudes disparaissent avant. Au regard de l'activité du groupe, les contrats de promotion ne comprennent, dans la majorité des cas, qu'une seule obligation de performance.

Promotion immobilière

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,
- L'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant les risques et avantages et le produit total budgété.

1.15 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
- Locations simples
- Déplacements et réceptions
- Recrutements et formations
- Frais de publicité
- Honoraires juridiques et comptables
- Services bancaires
- Frais financiers

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Information sectorielle

Réalités a essentiellement une activité de « promotion immobilière », les opérations de « marchands de biens » et « de lotissement » étant accessoires. Le Groupe considère donc qu'il n'a qu'un seul secteur opérationnel, la promotion immobilière. Par ailleurs, les activités du Groupe sont uniquement réalisées en France.

1.19 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Au 31 décembre 2019, 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 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1^{er} janvier 2019.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2019:

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendements IFRS 9	Clauses de remboursement anticipé avec une pénalité symétrique	01/01/2019
Amélioration des IFRS	Cycle 2015-2017	01/01/2019
Amendements IAS 28	Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise	01/01/2019
Interprétation IAS 23	Coûts d'emprunt	01/01/2019
Amendements IAS 19	Modification, réduction ou liquidation de régime	01/01/2019
IFRS 16	Contrats de location	01/01/2019
IFRS 3 et IFRS 11	Intérêts précédemment détenus dans une joint opération	01/01/2019
IFRIC 23	Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat	01/01/2019

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2019 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendements IAS 1 et IAS 8	Définition de la matérialité dans les états financiers	01/01/2020

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



Normes, amendements et interprétations non applicables au 31 décembre 2019 :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2021
Amendement IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements aux références du Cadre conceptuel		01/01/2020



Note 2 Événements significatifs

Le 13 juin dernier REALITES a réalisé une double émission hybride obligataire (TSSDI / EURO PP) pour un montant global de 46 M€. Dans la perspective du fort développement de son activité attendu en 2019 et des années suivantes, REALITES et son actionnaire majoritaire DOGE Invest ont souhaité consolider les ressources financières du Groupe.

Sur la tranche TSSDI (Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée - Code ISIN : FR0013424983), le placement s'élève à 22 M€. Comptabilisés en capitaux propres en application des normes IFRS, ces titres peuvent être remboursés au pair à compter du 13 juin 2025. Ils donneront droit à un coupon annuel à taux fixe de 8.50% durant les 6 premières années. DOGE Invest en tant qu'actionnaire de référence a participé à la souscription de ce placement.

Sur la tranche EURO PP (Titres obligataires - Code ISIN : FR0013424934), le placement s'élève à 24 M€ au taux de 5.25% pour une durée de 5 ans sur l'entité juridique BIRD SAS.

Ces titres sont admis sur Euronext ACCESS Paris.

Le 25 juin 2019 a été conclu un accord d'intéressement en application des dispositions des articles L. 3311-1 et suivants du code de travail relatifs à l'intéressement des salariés à l'entreprise.

Il constitue la dernière étape d'une réflexion commencée plusieurs mois auparavant, qui s'est concrétisée en 2019 par des changements structurants fondamentaux pour l'ensemble des salariés concernés :

- Démarche volontaire auprès du Tribunal d'Instance de Nantes pour obtenir la reconnaissance d'une Unité Economique et Sociale pour les 8 sociétés de Maîtrise d'Ouvrage du Groupe - décision rendue par le Tribunal d'Instance de Nantes le 25 février 2019 ;
- Puis mise en place d'élections professionnelles pour constituer un Comité Social Economique sur le périmètre de l'UES - 2^e tour le 26 avril 2019 ;
- Et enfin, travail avec le CSE autour d'un projet d'accord d'intéressement.

L'intéressement est calculé si et seulement si le Résultat Net Part Groupe est supérieur ou égal à 2% de Chiffre d'Affaires IFRS.

Une fois le seuil de déclenchement atteint, le calcul de l'intéressement se fait sur la base de 3 indicateurs clés :

- Atteinte d'un chiffre d'Affaires IFRS
- Atteinte d'un Résultat Opérationnel Retraité des filiales d'Usage
- Atteinte d'un Niveau de Satisfaction Client

Au 31 décembre 2019, le groupe a provisionné 500 000 € au titre de l'intéressement 2019.



La société REALITES a procédé le 31 décembre 2019 au rachat des actions que DOGE Invest détenait au capital de la société HEURUS (soit 33,36% du capital d'HEURUS) pour un prix de 2 668 800 € assujéti d'un complément de prix pouvant aller jusqu'à 20 % du prix d'acquisition en fonction de la réalisation d'objectifs de croissance (ie. Chiffre d'Affaires) et de rentabilité (ie. Résultat Opérationnel). La réalisation de cette opération sera auto-financée par REALITES selon les modalités suivantes :

- Paiement du prix en actions REALITES auto-détenues (30 246 actions) valorisé à 700 194,90 € sur la base d'un cours de l'action de 23,15 €,
- Paiement du solde en trois échéances de 656 201,70 € entre janvier 2020 et janvier 2022.

Post-opération, REALITES détient par conséquent 95,64% du capital d'HEURUS, le solde étant détenu par les mandataires sociaux de la société. Jusqu'alors mise en équivalence, cette société a été consolidée par intégration globale en 2019 à partir de la date d'acquisition et l'activité d'HEURUS sera comptabilisée en intégration globale sur la totalité de l'année 2020, permettant ainsi de mieux appréhender le poids de cette activité et plus globalement le poids de l'activité maîtrise d'usage au sein du Groupe.



Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV AIME CESAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84792227500015	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
SNC ARBRISSEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875307800012	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85134622100019	100%	100%	IG
SAS ASTER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84860955800012	75%	75%	IG
AUSTRAL	21 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	88044724800019	69%	69%	IG
AVEL BY HEURUS	9 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84779963200017	100%	96%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83846935100012	51%	51%	IG
SCCV BAUDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85013663100015	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847048200012	51%	51%	IG
SCCV BOHARS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942553600015	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948602200015	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87846576400016	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250511400011	100%	100%	IG
SNC COSSERAT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87838016100017	100%	100%	IG
SNC CTM 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85131215700015	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87919804200019	100%	100%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85061261500011	100%	100%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87957134700019	51%	51%	IG
EPONA BY HEURUS	9 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84895046500015	100%	96%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV GALEMBERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85292162600010	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191428300011	51%	51%	IG
SCCV HILARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84957713500015	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84787817000012	100%	100%	IG
KALON BY HEURUS	9 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780352500017	100%	96%	IG
SNC KERLENA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875314400012	51%	51%	IG
SCCV LA BARRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84361069200017	100%	100%	IG
SCCV LABRO LENINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942554400019	100%	100%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87842889500014	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84093705600017	100%	100%	IG
LONGVIA GROUP	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83754188700027	100%	100%	IG
SCCV LOTI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85146212700016	51%	51%	IG
SCCV MAISONNEUVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84224241400014	100%	100%	IG
SCCV MAREUIL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137058800011	100%	100%	IG
MEDCORNER CITY	27 RUE JEAN JAURES - 44000 NANTES	84916403300011	40%	40%	ME
SCCV MOUTCHIC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137093500014	100%	100%	IG
MS DEV	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84111783100021	100%	100%	IG
SCCV NANTERRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87879916200010	100%	100%	IG
ODYSSEE BY HEURUS	9 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	85167398800016	100%	96%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85110096600015	100%	100%	IG
OLYMPÉ BY HEURUS	9 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780351700014	100%	96%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85141659400014	100%	100%	IG
SCCV PYRENEES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85159142000019	51%	51%	IG
SCCV RAVEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83931605600010	100%	100%	IG



Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
REALITES MAITRISE D'USAGE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87882504100014	100%	100%	IG
SCCV ROMANET	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191456400014	51%	51%	IG
SCCV ROUSSEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84311409100013	51%	51%	IG
SNC ROUSSEAU 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250502300014	100%	100%	IG
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948624600010	100%	100%	IG
SCCV SABLONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84981757200019	100%	100%	IG
SCCV SADI CARNOT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85399022400018	100%	100%	IG
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV SOUILLARDERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84986883100017	100%	100%	IG
SNC TOULOUSE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84939457200010	100%	100%	IG
UP2PLAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84202470500019	49%	49%	ME
SNC VAN ISEGHEM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250520500017	100%	100%	IG
SCCV VAUGIRAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84976955900014	100%	100%	IG
SNC VILLES DOREES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84775010600019	100%	100%	IG

Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	100%	100%	IG
SCCV CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81347287500018	31%	31%	ME
SCI REALITES GIRANDIERE DINAN	42 Avenue Georges V - 75008 PARIS	79877532600019	25%	25%	ME
SCCV LA PLAGES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83851303400010	51%	51%	IG
SCCV NERUDA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029250000017	60%	60%	IG
SCCV NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	100%	100%	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	31%	31%	IG
SCCV SCHUMAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53362934100017	31%	31%	IG
SCCV TABARLY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847070600014	51%	51%	IG
SARL SVEN & YOKO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78999227800018	100%	100%	IG

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).

**Note 5** Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	45125162300042	Société mère	Société mère	Société mère
SCCV 136 NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	100%	100%	IG
SCCV 39 RSH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80309896100011	31%	31%	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	31%	31%	IG
SCCV AIME CESAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84792227500015	51%	51%	IG
SCCV ALMA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337908400019	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	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75114947700018	100%	100%	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70%	70%	ME
SNC ARBRISSEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875307800012	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85134622100019	100%	100%	IG
SAS ASTER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84860955800012	75%	75%	IG
SCCV AT58	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336666100010	100%	100%	IG
SCCV AURANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83336881400012	100%	100%	IG
SAS AUSTRAL	11 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	88044724800019	69%	69%	IG
SARL AVEL BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84779963200017	100%	96%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83846935100012	51%	51%	IG
SCCV BASTIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83968277000012	100%	100%	IG
SCCV BAUDELAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351782400011	51%	51%	IG
SCCV BAUDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85013663100015	100%	100%	IG
SCCV BE3	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919791400016	100%	100%	IG
SCCV BEAUREGARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83058540200019	51%	51%	IG
SCCV BELFORT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80469594800013	100%	100%	IG
SCCV BETTIGNIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028355800016	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847048200012	51%	51%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83111315400015	100%	96%	IG
SNC BOBIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82996130900012	100%	100%	IG
SCCV BOHARS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942553600015	100%	100%	IG
SNC BONDY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82536322900014	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948602200015	100%	100%	IG
SCI BR1	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49275218300029	100%	100%	IG
SCCV BRIAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368373900019	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87846576400016	100%	100%	IG
SCCV BUISSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53523337300013	100%	100%	IG
SCI CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82191991700012	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250511400011	100%	100%	IG
SCCV CHEZINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992607800013	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82818522300017	51%	51%	IG
SCCV COMBES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029257500019	100%	100%	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53782838600012	100%	100%	IG
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	31%	31%	IG
SNC COSSERAT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87838016100017	100%	100%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83414925400015	51%	51%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CTM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137062000012	100%	100%	IG
SNC CTM 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85131215700015	100%	100%	IG
SCCV DALMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368370500010	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87919804200019	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	31%	31%	IG
SAS DE LA MARNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82439196500012	100%	100%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85061261500011	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351777400018	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82530673100019	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83132009800013	100%	100%	IG
SCCV DUNANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82864517600011	51%	51%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87957134700019	51%	51%	IG
SARL EPONA BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84895046500015	100%	96%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80156497200017	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83222735900011	51%	51%	IG
EURL BIRD AM	36 rue du Louvre - 75001 PARIS	48275864600020	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600015	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83916170000019	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84153819200011	100%	100%	IG
SCI FONCIERE 49	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79957902400024	100%	100%	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847065600011	51%	51%	IG
SCCV GALEMBERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85292162600010	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191428300011	51%	51%	IG
SNC GASNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80320177100018	31%	31%	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	31%	31%	IG
GOUPIL	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV GRAVELLOTTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351858200014	51%	51%	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50277397100028	100%	100%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348231800015	100%	100%	IG
SCCV HAUTES OURMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82960669800019	51%	51%	IG
SCCV HAUY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82988512800019	51%	51%	IG
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	96%	96%	IG
SCCV HILARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84957713500015	100%	100%	IG
SCCV ILOT G	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82866531500010	51%	51%	IG
SCCV INTERIVES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84787817000012	100%	100%	IG
SCCV JEAN ZAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83936699400011	100%	100%	IG
SARL KALON BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780352500017	100%	96%	IG
SNC KERLENA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875314400012	51%	51%	IG
SCCV KOUFRA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80038553600019	67%	67%	IG
SCCV LA BARRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84361069200017	100%	100%	IG
SCCV LA SALLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82452796400012	51%	51%	IG
SCCV LA VANNERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83845857800013	51%	51%	IG
SCCV LABRO LENINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942554400019	100%	100%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84028333700011	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82873314700015	51%	51%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	51%	51%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87842889500014	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84093705600017	100%	100%	IG
SCCV LES GRANDES MAISONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82754707600014	100%	100%	IG
SCCV LA PINEDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100%	100%	IG
SCCV LITRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100%	100%	IG
SAS LONGVIA GROUP	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83754188700027	100%	100%	IG
SCCV LOTI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85146212700016	51%	51%	IG
SCCV LOUDEAC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821002300011	100%	100%	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	80%	80%	IG
SCCV MAISONNEUVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84224241400014	100%	100%	IG
SCCV MANDELA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821958600018	31%	31%	IG
SAS MANGIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80372943300018	33%	33%	ME
SCCV MAREUIL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137058800011	100%	100%	IG
SCCV MARIE-THERESE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	7536837130014	100%	100%	IG
SCCV MARIETTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78956129700019	100%	100%	IG
SCCV MARTYRS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337788000012	100%	100%	IG
SAS MEDCORNER CITY	87 RUE JEAN JAURES - 44000 NANTES	84916403300011	40%	40%	ME
SCCV MEIGNANNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82814558100017	100%	100%	IG
SCCV MITTERRAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336716400014	100%	100%	IG
SCCV MONTAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52117183500015	100%	100%	IG
SCCV MONZIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53491107800010	100%	100%	IG
SCCV MOUTCHIC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137093500014	100%	100%	IG
MS DEV	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84111783100021	100%	100%	IG
SCCV NANTERRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87879916200010	100%	100%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397520400011	100%	100%	IG
SARL ODYSSEE BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	85167398800016	100%	96%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85110096600015	100%	100%	IG
SARL OLYMPE BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780351700014	100%	96%	IG
SCCV OUCHE BURON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82233060100011	51%	51%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85141659400014	100%	100%	IG
SCCV PASSY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	51%	51%	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	60%	60%	IG
SCCV PLACIS VERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351890500017	51%	51%	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	100%	100%	IG
SNC PORCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83994094700014	51%	51%	IG
SCCV PRUNIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	100%	100%	IG
SCCV PYRENEES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85159142000019	51%	51%	IG
SCCV RAVEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83931605600010	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SARL REALITES AMENAGEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100%	100%	IG
SAS REALITES HUB 5	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83297379600010	100%	100%	IG
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348221900015	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83312880400014	100%	100%	IG
REALITES MAITRISE D'USAGE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87882504100014	100%	100%	IG
SAS REALITES OFFICE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83448767000012	100%	100%	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100%	100%	IG
SARL REALITES SERVICES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79021731900017	100%	100%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV RECOUVRANCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82436912800015	51%	51%	IG
SNC REFLEX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50174564000026	100%	100%	IG
SCCV ROMANET	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191456400014	51%	51%	IG
SCCV ROUSSEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84311409100013	51%	51%	IG
SNC ROUSSEAU 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250502300014	100%	100%	IG
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948624600010	100%	100%	IG
SCCV RUBILLARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82442353700011	51%	51%	IG
SCCV SABLONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84981757200019	100%	100%	IG
SCCV SADI CARNOT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85399022400018	100%	100%	IG
SCCV SAINT BRIEUC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80363795800015	100%	100%	IG
SCCV SAINT GILDAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368375400018	51%	51%	IG
SCCV SAINT LUNAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397060100013	51%	51%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	51%	51%	IG
SCCV SAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79831268200023	100%	100%	IG
SCCV SAUMUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81799855200019	100%	100%	IG
SOCIETE HOTELIERE REALITES	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV SOUILLARDERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84986883100017	100%	100%	IG
SCCV SPORTS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83486722800019	100%	100%	IG
SARL STEREDENN BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	100%	96%	IG
SASU SYNK	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75401477700025	100%	100%	IG
SNC TOULOUSE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84939457200010	100%	100%	IG
SAS UP2PLAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84202470500019	49%	49%	ME
SNC VAN ISEGHEM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250520500017	100%	100%	IG
SCCV VAUGIRAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84976955900014	100%	100%	IG
SCCV VERN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82810934800015	100%	100%	IG
SCCV VERNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919778100019	31%	31%	IG
SCCV VILLA ELINA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847070600014	50%	50%	ME
SNC VILLES DOREES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84775010600019	100%	100%	IG
SNC VISITATION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82100975000018	100%	100%	IG
SAS YELLOPARK	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82507243200016	50%	50%	ME

**Note 6** **Goodwill**

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

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2018	680	341	338
Acquisition SAS HEURUS	9 255	0	9 255
Acquisition SAS LONGVIA	246	0	246
Autres mouvements	0	0	0
Valeur au 31 décembre 2019	10 181	341	9 839

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19			31/12/18		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	0	199	198	0	198
SAS HEURUS	9 255	0	9 255	0	0	0
SAS LONGVIA	246	0	246	0	0	0
BR1	341	341	0	341	341	0
SCCV SAND	140	0	140	140	0	140
Total	10 181	341	9 839	679	341	338

Au cours de l'exercice 2019, le Groupe a procédé au rachat d'intérêts minoritaires sur les entités SCI Castille, Heurus et ses filiales, Longvia et Goupil conduisant à la prise de contrôle de ces sociétés précédemment consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.



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

- Un écart d'acquisition 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 ». (Note 23)

**Note 7 Autres immobilisations incorporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/19
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



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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/18
Valeurs brutes					
Logiciels	1 468	0	77	540	1 006
Autres immobilisations incorporelles	288	0	0	0	288
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	108	0	108
Total brut	1 755	0	186	540	1 402
Amortissements					
Logiciels	628	0	310	329	610
Autres immobilisations incorporelles	35	0	0	0	35
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total amortissements	663	0	310	329	645
Valeurs nettes					
Logiciels	840	0	-233	211	396
Autres immobilisations incorporelles	253	0	0	0	252
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	108	0	108
Total net	1 092	0	-125	211	756

**Note 8** **Immobilisations corporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à 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'utilisation 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'utilisation 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'utilisation 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
Total net	13 070	27 653	0	9 928	284	50 367



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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/18
Valeurs brutes						
Terrains	1 520	0	0	0	0	1 520
Constructions	5 726	0	0	0	0	5 726
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 333	0	0	266	43	3 556
Immobilisations corporelles en cours	486	0	0	1 465	0	1 951
Total brut	14 380	0	0	1 731	43	16 067
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	1 293	0	0	253	0	1 547
Immeuble de placement	9	0	0	7	0	16
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 060	0	0	407	32	1 435
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	2 363	0	0	667	32	2 998
Valeurs nettes						
Terrains	1 520	0	0	0	0	1 520
Constructions	4 432	0	0	-253	0	4 179
Immeuble de placement	3 306	0	0	-7	0	3 299
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	2 273	0	0	-141	11	2 122
Immobilisations corporelles en cours	486	0	0	1 465	0	1 951
Total net	12 017	0	0	1 064	11	13 070

**Note 9** **Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations**

Le groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1^{er} janvier 2019. Les données de l'exercice 2018, présentées à titre comparatif, n'ont donc pas été ajustées conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 16.

Au 1^{er} janvier 2019, le montant de la dette de location correspond à la valeur actuelle des loyers restant à payer, sur la durée raisonnablement certaine de location, actualisée en utilisant le taux marginal d'endettement au 1^{er} janvier 2019.

La durée de location correspond à la période non résiliable, augmentée (ou réduite) des périodes couvertes par une option de renouvellement (ou de résiliation) lorsque cette dernière est raisonnablement certaine d'être exercée. Le 16 décembre 2019, l'IFRS IC a considéré que la durée exécutoire des contrats pouvait s'étendre au-delà de la date à laquelle le contrat pouvait être résilié en prenant en considération l'économie du contrat au sens large. Dans ce cadre une analyse des contrats sera réalisée en 2020 et des durées pourraient être revues.

Options de transition et exemptions appliquées par le groupe :

- Le groupe a décidé de conserver les évaluations antérieures pour les contrats de locations précédemment identifiés conformément à IAS 17. Les actifs ont été reclassés en droit d'usage et les dettes de location-financement sont désormais présentées avec les dettes de location. Les dispositions d'IFRS 16 seront appliquées aux événements qui pourraient survenir après la date de transition.
- Les contrats de location portant sur des durées inférieures à un an ou sur des actifs de faible valeur restent comptabilisés au compte de résultat sans impact sur le bilan du groupe.
- Le montant des droits d'utilisation est égal au montant de la dette de location comptabilisée.

Au 31 décembre 2019, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 23 162 k€ et une dette de 24 385 k€ dont 21 703 k€ à plus d'un an et 2 683 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 :

	31/12/18	1ère application IFRS 16	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/19
Valeurs brutes					
Crédits baux	5 054	0	0	0	5 054
Contrats de locations simples	0	6 905	0	13 856	20 761
Total	5 054	6 905	0	13 856	25 816
Amortissements					
Crédits baux	751	0	141	0	891
Contrats de locations simples	0	0	809	953	1 763
Total	751	0	950	953	2 654
Valeurs nettes					
Crédits baux	4 304	0	-141	0	4 163
Contrats de locations simples	0	6 905	-809	12 903	18 998
Total	4 304	6 905	-950	12 903	23 162

* Reclassement des crédits baux (comptabilisés en terrains et constructions au 31/12/2018) en droits d'utilisation sur contrats de locations suite à la mise en place d'IFRS 16

	31/12/18	1ère application IFRS 16	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	31/12/19
<i>En milliers d'euros</i>					
Passifs non courants sur contrats de locations					
Passifs non courants sur contrats de locations	0	5 311	0	11 484	16 794
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	5 307	0	-398	0	4 909
Total	5 307	5 311	-398	11 484	21 703
Passifs courants sur contrats de locations					
Passifs courants sur contrats de locations	0	817	0	1 468	2 285
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	379	0	19	0	398
Total	379	817	19	1 468	2 683
TOTAL	5 686	6 127	-379	12 952	24 385



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19
Résultat opérationnel	15 454
Retraitement sur la part fixe de charge de loyer - locations simples	855
Retraitement sur la part fixe de charge de loyer - crédits baux	499
Amortissement du droit d'utilisation - locations simples	-809
Amortissement du droit d'utilisation - crédits baux	-141
Résultat Opérationnel ajusté (IFRS 16)	15 859

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19
Résultat net des activités poursuivies	9 159
Retraitement sur les intérêts d'emprunts - locations simples	-85
Retraitement sur les intérêts d'emprunts - crédits baux	-120
Résultat net des activités poursuivies ajusté (IFRS 16)	8 954

**Note 10** **Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises**

L'évolution en 2019 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2019
	31/12/19	31/12/2018				
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



Pour rappel, au 31 décembre 2018, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2018
	31/12/18	31/12/2017				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	-60	-4	-16	0	-81
SCI CASTILLE	51,0%	1 508	-21	0	-61	1 426
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	201	237	0	0	439
SAS MANGIN	33,3%	2 166	681	-500	-14	2 334
SARL BLANCHE DE CASTILLE	62,8%	-1	-70	0	5	-66
SARL STEREDENN BY HEURUS	62,3%	1	-21	0	5	-15
SAS HEURUS	62,3%	215	102	0	-13	305
SCCV CASTILLE	31,0%	356	-21	-118	-238	-20
SCCV VILLA ELINA	50,0%	0	-22	0	0	-22
REALITES AFRIQUE	65,0%	0	11	0	88	100
SAS YELLOPARK	50,0%	476	-1 881	0	1 405	0
Total		4 862	-1 008	-634	1 179	4 400

Note 11 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2019 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Créance Groupe Le FEUNTEUN	0	730
Dépôts versés	649	1 229
Autres actifs	87	1 243
Total net	736	3 202

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés des dépôts versés.

**Note 12** **Impôts différés actifs et passifs**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18	Variation
Déficits fiscaux	3 445	818	2 627
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	138	189	-51
Contrat de location financement	-548	-486	-62
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-5 370	-3 630	-1 741
Frais financiers refacturés aux SCCV	-691	-1 044	353
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-1 877	-1 996	119
Moins value sur titres SCCV	374	379	-5
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	-1 939	1 221	-3 160
Impôts différés nets	-6 468	-4 549	-1 919
Dont Impôts différés actifs	901	818	83
Total Impôts différés passifs	7 369	5 367	2 002

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Compte de résultat	-1 995	-1 506
Etat du résultat global	-21	46
Capitaux propres	97	-435
Impôts différés nets	-1 919	-1 895

**Note 13** **Stocks et travaux en cours**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/19</i> <i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/18</i> <i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	134 809	1 336	133 473	73 033	0	73 033
Marchands de biens / lotissements	734	0	734	452	0	452
Produits finis	3 985	0	3 985	5 096	0	5 096
Prestations en cours	231	0	231	3 480	0	3 480
Total	139 759	1 336	138 422	82 061	0	82 061

Note 14 **Créances d'exploitation**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/19</i> <i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/18</i> <i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	69 912	66	69 845	64 925	538	64 387
Etat	20 946	0	20 946	14 801	0	14 801
Impôt sociétés	0	0	0	0	0	0
Autres créances	28 704	0	28 704	16 477	0	16 477
Charges constatées d'avance	3 291	0	3 291	3 367	0	3 367
Total	122 852	66	122 786	99 570	538	99 031

**Note 15** **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Dépôts à vue	42 775	44 154	25 330
Total	42 775	44 154	25 330

Note 16 **Capitaux propres****Capital**

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2019 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2018.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 18 juin 2019, des dividendes ont été distribués à hauteur de 1 710 946,38 euros dont 1 671 989,22 euros versés le 8 juillet 2019 et 38 957,16 euros portés en report à nouveau pour la quote-part attribuée aux actions propres.

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 2018, REALITES a mis en place une politique d'achat d'actions d'autocontrôle. Au 31 décembre 2019, REALITES ne détient plus aucune de ses actions.

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

Le 13 juin 2019, REALITES a émis un emprunt subordonné à durée de vie indéterminée pour un montant de 22 M€. Cet emprunt a été comptabilisé en capitaux propres conformément aux normes IFRS.

**Note 17** **Provisions non courantes et courantes**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/19
Indemnités de fin de carrière	150	18	61	0	28	0	257
Provisions non courantes	150	18	61	0	28	0	257
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	1 206	0	731	0	0	879	1 057
Provisions pour autres litiges	52	0	248	0	0	0	300
Provisions courantes	1 259	0	979	0	0	879	1 358

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 : 0,77 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8 %.

A l'exception du taux d'actualisation (1,57%), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2018.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2018 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/18
Indemnités de fin de carrière	136	0	49	0	35	150
Provisions non courantes	136	0	49	0	35	150
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	875	0	403	0	71	1 206
Provisions pour autres litiges	0	0	52	0	0	52
Provisions courantes	875	0	456	0	71	1 259

**Note 18** **Dettes financières non courantes et courantes**

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19			31/12/18		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	47 442	1 131	48 572	29 354	15 323	44 677
Emprunts obligataires	47 442	1 131	48 572	29 354	15 323	44 677
Emprunts auprès d'établissements de crédit	17 804	6 650	24 454	2 337	2 755	5 093
Contrats de location financement	4 909	398	5 307	5 307	379	5 686
Contrats de location simple	16 794	2 285	19 079	0	0	0
Ouvertures de crédit SCCV	0	25 157	25 157	0	17 548	17 548
Billets de trésorerie	98	1 500	1 598	0	1 000	1 000
Emprunts bancaires	39 604	35 990	75 594	7 644	21 682	29 326
Découverts bancaires	0	11 959	11 959	0	9 492	9 492
Trésorerie passive	0	11 959	11 959	0	9 492	9 492
Total	87 046	49 079	136 125	36 998	46 497	83 495

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- REALITES SA a émis des obligations accessibles aux investisseurs privés ou institutionnels ;
- L'immeuble construit par le groupe pour son siège social est financé en crédit-bail immobilier à hauteur de 6 978 K€, sur une durée de 14 ans et 9 mois ;
- Les ouvertures de crédit aux SCCV ont généralement une maturité initiale de 24 mois et un coût de financement d'EURIBOR 3 MOIS + 1 point auquel il faut ajouter une commission d'engagement de 0,6 à 1%.

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

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Dettes financières non courantes		Total
	courantes		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 131		47 442	0	48 572
Emprunts auprès d'établissements de crédit	6 650		10 724	7 080	24 454
Contrats de location-financement	2 683		8 469	13 234	24 385
Ouvertures de crédit SCCV	25 157		0	0	25 157
Billets de trésorerie	1 500		98	0	1 598
Découverts bancaires	11 959		0	0	11 959
Total	49 079		66 732	20 314	136 125



Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2018 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	15 323	29 354		44 677
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 755	1 713	625	5 093
Contrats de location-financement	379	1 715	3 591	5 685
Ouvertures de crédit SCCV	17 548	0	0	17 548
Billets de trésorerie	1 000	0	0	1 000
Découverts bancaires	9 492	0	0	9 492
Total	46 497	32 782	4 216	83 495

Note 19 **Autres passifs non courants**

Le poste intègre principalement :

- Les 2 dernières échéances du paiement du prix lié au rachat des parts HEURUS à la société DOGE pour un montant total de 1 312 k€,
- Les échéances non courantes de contrats de dettes liés à l'acquisition de biens immobiliers pour un montant total de 2 201 k€.

**Note 20** **Dettes d'exploitation**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Dettes fournisseurs	84 466	50 823
Dettes fiscales et sociales	47 323	41 363
Passifs d'impôts courants	169	0
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres dettes	10 507	11 752
Total	142 465	103 938

L'augmentation des autres dettes est essentiellement due à la hausse des dettes fournisseurs pour 33 643 K€ en lien avec la hausse d'activité.

Note 21 **Chiffre d'affaires**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Promotion immobilière	165 358	133 489
Marchands de biens / lotissements	0	79
Total	165 358	133 568

**Note 22** **Charges de personnel**

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Salaires et traitements	15 325	10 365
Charges sociales	6 542	4 111
Intérim	170	53
Total	22 037	14 530

Note 23 **Autres charges et produits opérationnels**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Autres charges	-160	-601
Autres produits	7 126	121
Total	6 966	-480

Les « autres produits opérationnels » comprennent notamment :

- 661 k€ de profit suite à la prise de contrôle à des conditions avantageuses sur les entités SCI Castille et Goupil,
- 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

**Note 24** **Coût de l'endettement financier**

Le détail des produits et charges constitutifs du coût de l'endettement financier est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Revenus des autres créances et VMP	78	102
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	78	102
Charges d'intérêts sur opérations de financement	3 511	347
Charges financières sur contrats de location financement	120	125
Charges financières sur contrats de location simple	162	0
Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut	0	0
Coût de l'endettement financier brut	3 793	472
Coût de l'endettement financier net	-3 715	-370

La forte variation du coût de l'endettement financier brut est liée à la nouvelle interprétation de la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt » qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les VEFA.

Note 25 **Autres produits et charges financières**

Les autres produits financiers sont principalement constitués de la valeur de cession des titres auto détenus (1 900 k€). La majorité de ces titres a servi à financer une partie du prix de rachat des parts de la société HEURUS.

En contrepartie, la valeur nette comptable de ces titres cédés a été comptabilisée en autres charges financières pour un montant de 1 593 k€.

Enfin, une dépréciation complémentaire de 1 419 k€ a été comptabilisée sur le compte courant de la SAS YELLOPARK. La totalité des titres et compte courant que la société REALITES détient envers la SAS YELLOPARK est dépréciée au 31 décembre 2019.

**Note 26** **Impôts sur le résultat**

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Impôts courants	18	29
Impôts différés	1 995	1 478
Total	2 013	1 506

**Taux d'impôt effectif**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Impôts courants	18	29
Impôts différés	1 995	1 478
Total	2 013	1 506
	0	0
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Résultat avant impôts	10 822	9 989
Taux d'imposition théorique en France	31%	33%
Impôt théorique attendu	3 355	3 330
Incidence des différences permanentes	80	88
Crédits d'impôts	-31	342
Résultat hors groupe des SCCV	-17	-707
Décalage temporaire SCCV	-247	133
Impact réduction taux IS	666	-866
Autres incidences	-1 793	-812
Impôt effectivement constaté	2 013	1 508
Taux d'impôt effectif	19%	15%

Au 31 décembre 2019, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : BIRD, DE LA MARNE, SYBK (anciennement DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE), FINANCIERE REALITES, FONCIERE REALITES, FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE, FIR 2, FONCIERE 49, FONCIERE REALITES, GRIO, LES CORDELIERS, REALITES, REALITES AMENAGEMENT, REALITES HUB 5, REALITES IMMOBILIER, REALITES INGENIERIE, REALITES LIFE +, REALITES WORK 4, REALITES PROMOTION, REALITES SERVICES. L'ensemble des déficits fiscaux a été activé sur le périmètre d'intégration fiscale.

**Note 27** **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 :

31/12/19	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

Pour rappel, en 2018 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

31/12/18	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	4 267	2 592 343	1,65
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	4 267	2 592 343	1,65

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

**Note 28 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers****28.1 Actifs financiers**

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2019 :

	Note	Catégories comptables				Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		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			
<i>En milliers d'euros - 31/12/19</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	736	0	736		X
Créances clients	13	0	0	69 845	0	69 845		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	52 941	0	52 941		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	0	0	0		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	42 775	0	42 775	X	
Total		0	0	166 297	0	166 297		

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2018 :

	Note	Catégories comptables			Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs à la juste valeur par capitaux propres	Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat			
<i>En milliers d'euros - 31/12/18</i>							
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	3 202	0	3 202		X
Créances clients	13	0	64 387	0	64 387		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	34 644	0	34 644		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	0	0		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	44 154	0	44 154	X	
Total		0	146 387	0	146 387		

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



28.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2019 :

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

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2018 :

	Note	Catégories comptables			Cours coté	Modèle avec paramètres observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/18</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	29 355	0	29 355		X
Autres emprunts non courants	17	7 644	0	7 644		X
Autres passifs financiers non courants	18	947	0	947	X	
Dettes financières courantes	17	37 007	0	37 007		X
Dettes fournisseurs	19	50 823	0	50 823		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	53 114	0	53 114		X
Trésorerie passive	17	9 492	0	9 492	X	
Total		188 381	0	188 381		

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

**Note 29 Engagements sociaux et effectifs consolidés****29.1 Indemnités de fin de carrière**

Cf. Note 16.

29.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/19	31/12/18
Employés	60	51
Cadres	181	142
Sous-total salariés	241	193
Intérim	1	1
Total	242	194



Note 30 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/19</i>	<i>31/12/18</i>
Promotion immobilière	143 906	88 869
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	143 906	88 869
Annexe	0	0
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Total des engagements reçus	143 906	88 869
Promotion immobilière	203 610	135 111
Avals, cautions, garanties donnés	59 704	46 242
Engagements donnés sur réservation VEFA	143 906	88 869
Annexe	24 941	9 616
Avals, cautions, garanties donnés	24 941	9 616
Total des engagements donnés	228 551	144 727

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 donnés et reçus

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 31** **Transactions avec les parties liées****31.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Rémunération fixe	1 321	1 262
Rémunération variable	439	365
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	753	777
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	2 513	2 404

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2019. L'évolution constatée entre 2018 et 2019 s'explique principalement par la nomination de nouveaux mandataires.

31.2 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 promotion immobilière du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2019 sont jugés non significatifs.

Note 32 **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 61 K€ et 106 K€ d'honoraires au titre de l'exercice 2019. Ces cabinets n'ont pas réalisé de services autres que la certification des comptes.

**Note 33 Litiges, actifs et passifs éventuels**

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

Note 34 Événements postérieurs à la période de reporting

Rachat du groupe CAP ETUDES le 15 janvier 2020 : après la montée au capital de sa filiale HEURUS (exploitant de résidences services seniors), le Groupe REALITES accélère le développement de ses activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées, en intégrant une activité d'exploitation de résidences étudiantes. Cette opération vient officialiser une longue relation de partenariat entre les deux structures, qui partagent une même vision du métier et de ses enjeux, et vient enrichir l'offre intégrée du groupe REALITES à destination des décideurs publics et privés des territoires. Fondé en 2003 par Renaud MATTERA, son Président, le Groupe CAP'ETUDES est spécialisé dans le développement, la gestion et l'exploitation de résidences étudiantes avec services. Présent au niveau national, CAP'ETUDES gère actuellement une quinzaine de résidences, soit plus de 1 700 logements, pour un chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros. Le pôle de maîtrise d'usage du groupe REALITES est déjà constitué des filiales HEURUS (résidences services pour seniors en perte d'autonomie), Up2Play (complexes sports et loisirs) et MedCorner City (centres médicaux et paramédicaux). En tant que gestionnaire, le groupe CAP'ETUDES assure notamment le lien entre propriétaires et locataires et garantit le bon usage de ses immeubles en offrant un service à « 360° » : commercialisation, remplissage, gestion, syndic. Présent historiquement dans l'Est de la France, le groupe CAP'ETUDES a travaillé ces dernières années avec REALITES au développement de nouvelles résidences à Rennes (35), Angers (49) et La Rochelle (17). A horizon 2025, le Groupe a pour ambition d'être installé dans de nouvelles villes telles que Bordeaux, Montpellier, Dijon, Paris et l'Ile-de-France, tout en faisant évoluer le modèle de ses ouvrages vers les nouveaux usages au profit d'une clientèle élargie

REALITES détient 68,65% de la holding de reprise, Renaud MATTERA 13%, le solde étant détenu par les managers des deux groupes. La réalisation de l'opération a été financée par la BPI et le CIC Ouest. Une partie du prix d'acquisition s'est fait par échange de titres REALITES auto-détenus (ie. 54 545 titres valorisés à 22 €). L'activité reprise sera comptabilisée en intégration globale dans les comptes de REALITES dès 2020, permettant de matérialiser le chiffre d'affaires réalisé par les activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées.

Emission d'un Euro PP, le 13 mars 2020 : REALITES a émis via sa filiale BIRD, l'émission à des conditions favorables d'une émission obligataire sous format EURO PP d'un montant de 15 millions d'euros et ce malgré un contexte de marché très compliqué lié au COVID-19. Ceci démontre encore une fois la capacité de l'équipe dirigeante de REALITES à anticiper les problèmes et à trouver des solutions pérennes.

S'appuyant sur la forte croissance de son activité et des perspectives 2020 en hausse et fidèles aux prévisions du Groupe, REALITES confirme sa stratégie en confortant ses capacités financières et sa trésorerie. Dans un contexte de marché agités, REALITES se donne les moyens d'anticiper sa croissance et une activité plus complexe sur l'année en cours.

Les obligations d'un nominal de 100 000 euros et de maturité Décembre 2024 porteront intérêt au taux annuel progressif de 2 à 5 %.



Contexte particulier lié au COVID-19 :

La crise sanitaire liée au Covid-19 a déclenché la mise en place de mesures de santé publique pour lutter contre la propagation du virus. L'ensemble du COMEX de REALITES a pris des dispositions qui s'avèrent déterminantes pour assurer la continuité d'une partie de nos activités, et ce via la mise en place de conditions de travail et de télétravail optimisées pour l'ensemble de nos collaborateurs. La durée et les incidences liées à cette pandémie restent inconnues et il est très difficile d'estimer à ce jour l'ampleur des conséquences de cette crise sanitaire sur l'activité et les résultats du groupe dans les prochains mois.

Note 35 Gestion des risques financiers

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

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

Le groupe réalisant la quasi-totalité de son activité sur le territoire français et en l'absence d'approvisionnements significatifs réalisés en dehors de la zone euro, le risque de change est considéré comme non significatif.

35.1 Gestion du risque de marché

35.1.1 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 :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19		31/12/18	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	444	0	547
Total instruments dérivés de taux	0	444	0	547

Au 31 décembre 2019, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Montant notionnel	31/12/19		
		< 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



Pour rappel, au 31 décembre 2018, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/18		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 536	221	1 024	2 291
Total dérivés de taux	3 536	221	1 024	2 291

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

En milliers d'euros	31/12/19		31/12/18	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	110 969	82%	53 277	66%
Taux variable	25 157	18%	28 040	34%
Total dettes financières avant couverture	136 126		81 316	

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.

35.2 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.

35.3 Gestion du risque de crédit

35.3.1 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.

35.3.2 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 2019**

<i>En milliers d'euros - 31/12/19</i>	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					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

Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2018

<i>En milliers d'euros - 31/12/18</i>	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	62 171	0	62 171	62 171	0	0	0
Autres éléments	81 910	0	81 910	81 910	0	0	0
Total prêts et créances	144 082	0	144 082	144 082	0	0	0