

2019 RAPPORT ANNUEL

— Comptes arrêtés au 31/12/2019

Le présent document constitue le rapport annuel 2019 de la société REALITES SA.

En application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marchés ALTERNEXT, il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur www.groupe-realites.com le 10 avril 2020.



SOMMAIRE

DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	4
AU 31/12/2019	
État de la situation financière consolidée	5
Compte de résultat	7
Etat du résultat global	8
Tableau des flux de trésorerie	9
Etat des variations de capitaux propres	11
Notes annexes aux états financiers consolidés	12
RAPPORT DE GESTION GROUPE	64
COMPTES CONSOLIDÉS CLOS AU 31/12/2019	
RAPPORT DE GESTION REALITES SA	75
COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31/12/2019	

PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2019 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus durant l'exercice, de leur incidence sur les comptes annuels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour l'exercice à venir. »

Le 10/04/2020, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Etat de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	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

En milliers d'euros	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 RESULTAT

<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 RESULTAT 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 TRESORERIE

En milliers d'euros	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



En milliers d'euros

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
Tresorerie d'ouverture	34 662	20 576
Variation nette de la trésorerie	-3 845	14 086
Tresorerie 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

	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					
En milliers d'euros							
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 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Etat de la situation financière consolidée	5	Note 12	Impôts différés actifs et passifs	43
Compte de résultat	7	Note 13	Stocks et travaux en cours	44
Etat du résultat global	8	Note 14	Créances d'exploitation	44
Tableau des flux de trésorerie	9	Note 15	Trésorerie et équivalents de trésorerie	45
Etat des variations de capitaux propres	11	Note 16	Capitaux propres	45
Notes annexes aux états financiers consolidés	12	Note 17	Provisions non courantes et courantes	46
Note 1 Principes et méthodes comptables	13	Note 18	Dettes financières non courantes et courantes	47
1.1 Présentation des états financiers	13	Note 19	Autres passifs non courants	48
1.2 Méthodes de consolidation	14	Note 20	Dettes d'exploitation	49
1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	15	Note 21	Chiffre d'affaires	49
1.4 Autres immobilisations incorporelles	15	Note 22	Charges de personnel	50
1.5 Immobilisations corporelles	16	Note 23	Autres charges et produits opérationnels	50
1.6 Immeubles de placement	16	Note 24	Coût de l'endettement financier	51
1.7 Test de dépréciation	16	Note 25	Autres produits et charges financières	51
1.8 Stocks	17	Note 26	Impôts sur le résultat	52
1.9 Coûts d'emprunts incorporables au coût de l'actif	18	Note 27	Résultat net part du groupe par action	54
1.10 Créances d'exploitation	18	Note 28	Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	55
1.11 Instruments financiers	18	28.1	Actifs financiers	55
1.12 Provisions	20	28.2	Passifs financiers	56
1.13 Dettes financières	20	Note 29	Engagements sociaux et effectifs consolidés	57
1.14 Chiffre d'affaires	20	29.1	Indemnités de fin de carrière	57
1.15 Achats consommés et Charges externes	21	29.2	Effectifs consolidés	57
1.16 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	21	Note 30	Engagements hors bilan	58
1.17 Impôt sur le résultat	21	Note 31	Transactions avec les parties liées	59
1.18 Information sectorielle	22	31.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	59
1.19 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	22	31.2	Autres parties liées	59
Note 2 Evénements significatifs	24	Note 32	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	59
Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	26	Note 33	Litiges, actifs et passifs éventuels	60
Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	27	Note 34	Evénements postérieurs à la période de reporting	60
Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	28	Note 35	Gestion des risques financiers	61
Note 6 Goodwill	32	35.1	Gestion du risque de marché	61
Note 7 Autres immobilisations incorporelles	34	35.2	Gestion du risque de liquidité	62
Note 8 Immobilisations corporelles	36	35.3	Gestion du risque de crédit	62
Note 9 Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations	38			
Note 10 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	41			
Note 11 Autres actifs financiers non courants	42			

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 Evénements 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 € assujetti 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 PLAGE	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	21 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	88044724800019	69%	69%	IG
SARL 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 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 EQUEURDEVILLE	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	27 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	1 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	1 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 PRUNIER	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



*En milliers d'euros***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

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



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					
	31/12/18	31/12/2017	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2018
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 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/18 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 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/18 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, Réalités ne détient plus aucune de ses actions.

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

Le 13 juin 2019, Réalités 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 courantes	Dettes financières non courantes		Total
		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					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	Total Valeur au bilan		
En milliers d'euros - 31/12/19								
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				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	Total Valeur au bilan		
En milliers d'euros - 31/12/18							
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		
En milliers d'euros - 31/12/19						
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		
En milliers d'euros - 31/12/18						
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 :

En milliers d'euros	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 :

En milliers d'euros	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

En milliers d'euros - 31/12/19	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

En milliers d'euros - 31/12/18	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



RAPPORT DE GESTION GROUPE COMPTES CONSOLIDÉS CLOS AU 31/12/2019



RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2019 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice.

Nous vous donnerons tous renseignements complémentaires concernant les éléments prévus par la réglementation en vigueur, éléments tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des Commissaires aux comptes.

RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

Conformément aux dispositions des articles L. 225-100 et L.233-26 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le rapport de gestion consolidé du Groupe.

ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

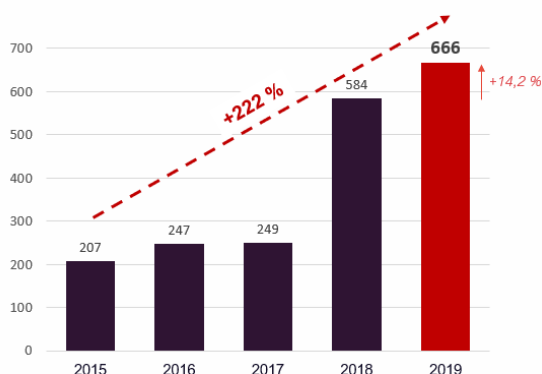
L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

L'année 2019 aura permis à REALITES de confirmer sa position de référence dans son activité historique de promoteur immobilier.

Développement foncier

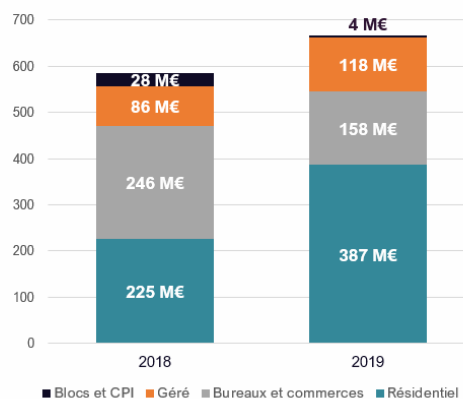
Le développement foncier réalisé cette année est à son plus haut historique (ie. 666,7 M€, +14,2 % vs. 2018), bien au-delà de l'objectif des 500 M€ d'euros fixé en début d'année.

CA DÉVELOPPÉ NET S1 2019 (CA HT)



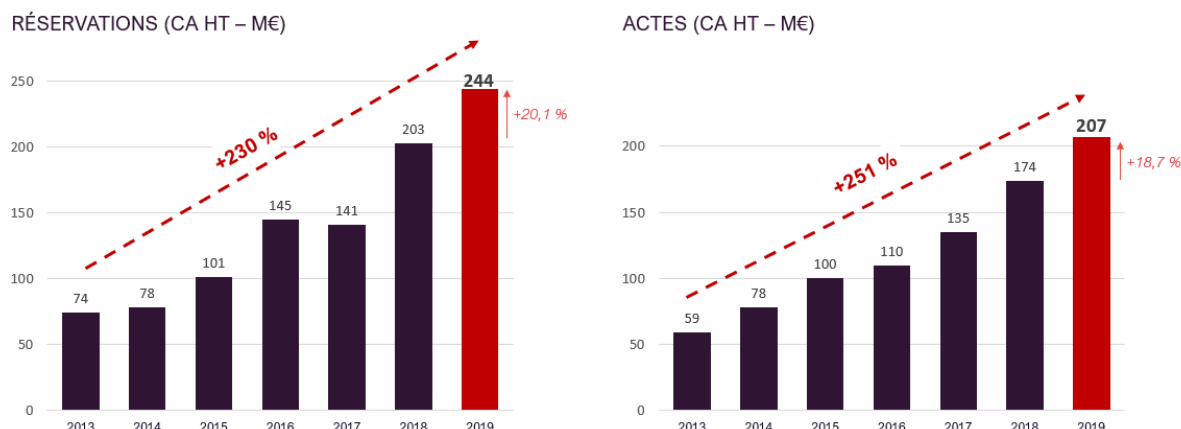
Projets immobiliers développés dans l'année, net des dossiers abandonnés ou perdus.
Le chiffre annoncé représente le chiffre d'affaires HT réalisable sur les assiettes foncières référencées.

DÉVELOPPEMENT PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (CA HT)



Ce développement garantit à moyen terme un fort développement du Chiffre d’Affaires du Groupe. Il est à noter que ce niveau de développement ne tient pas compte du projet « Bauer District » remporté en juin dernier dans le cadre du concours national IMGP 2, qui fait aujourd’hui l’objet d’une procédure contentieuse à l’encontre de la municipalité de Saint-Ouen-sur-Seine.

Réservations et actes authentiques



Avec 1 287 lots actés et 885 m² de bureaux, commerces et locaux d’activités, nouveaux records pour le Groupe, la dynamique commerciale se confirme. Les actes franchissent ainsi pour la première fois la barre des 200 M€ HT, à 206,6 M€ HT (+18,7 % vs. 2018).

Dans un marché porteur et globalement acheteur sur les zones couvertes par le Groupe, les réservations atteignent une nouvelle fois un niveau historique, avec 1 472 lots réservés ainsi que 3 814 m² de bureaux, commerces et locaux d’activités. Elles s’établissent à hauteur de 244 M€ HT réservés contre 203,1 M€ HT en 2018, soit une augmentation de 20,1 %.

Il est par ailleurs important de noter la performance de la vente en diffus qui s’élève à 163,2 M€ HT (+38,17 % vs. 2018).

Le potentiel embarqué du Groupe, au travers des réservations non actées, est également à son plus haut niveau à 143,9 M€ HT.

A noter la progression en diffus, à 87 M€ HT fin 2019 (vs. 70,3 M€ HT en 2018). La réitération de ce niveau de réservations sur 2019 vient conforter les perspectives de croissance anticipées par le Groupe sur l’exercice à venir.

- LES AUTRES ACTIVITES DU GROUPE

Renforcement des activités de Maîtrise d’usage, en lien avec la stratégie du Groupe

Dans le prolongement de la stratégie annoncée et initiée dès 2017 de faire évoluer l’activité du Groupe dans un rôle de « développeur territorial », REALITES a poursuivi le développement de ses activités de maîtrise d’usage en parfaite synergie avec celles de maîtrise d’ouvrage.

Le 31 décembre 2019, REALITES a ainsi racheté la totalité des titres HEURUS détenus par DOGE Invest, soit 33,36 % du capital d’HEURUS. Post-opération, REALITES détient par conséquent 95,64 % du capital d’HEURUS, le solde étant détenu par les mandataires sociaux de la société.

Un an après la signature d’un accord cadre structurant avec le fonds britannique InfraRed Capital Partners, HEURUS a inauguré en 2019 sa 3^e résidence services pour séniors, à Loudéac (22). Deux



nouvelles ouvertures sont programmées en 2020 à Saumur (49) et à Brest (29), deux autres sont en construction à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35) et Cherbourg-en-Cotentin (50). Ceci représente un parc de 711 appartements. En sus, 13 projets, soit 908 appartements, sont en cours de développement.

Dans le secteur des résidences gérées, REALITES a concrétisé en janvier 2020 une opération de croissance externe avec la reprise du groupe CAP'ETUDES, exploitant national de résidences étudiantes (environ 1 700 appartements). Cette opération, venue officialiser une longue relation de partenariat entre les deux structures, doit permettre à CAP'ETUDES, présent dans de grandes métropoles du Sud Est et de l'Ouest de la France, d'être installé à l'horizon 2025 dans de nouvelles villes telles que Bordeaux, Montpellier, Dijon et en Ile-de-France (objectif d'ouverture de 2 résidences par an à partir de 2022).

Les activités d'exploitation d'HEURUS (jusqu'alors mises en équivalence) et de CAP'ETUDES seront comptabilisées en intégration globale dans les comptes de REALITES sur la totalité de l'année 2020, permettant de matérialiser le Chiffre d'affaires réalisé par les activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées.

Créée en 2018, UP2PLAY, filiale d'usage du Groupe dédiée aux Sports & Loisirs, a poursuivi le développement de son premier projet de complexe multi-activités (3 500 m²) aux Sables-d'Olonne (85), au cœur d'une nouvelle galerie commerciale qui doit constituer un pôle majeur d'attractivité et de dynamisme de la commune.

L'ouverture aura lieu au 1^{er} semestre 2020. Plusieurs autres projets sont à l'étude en France et à l'étranger, et notamment dans le cadre des grands projets développés sur l'ensemble du territoire (Ile-de-France, Orléans, Brest...).

Poursuite du développement et entrée en production des grands projets urbains mixtes

L'année 2019 a vu le positionnement du Groupe de développeur des territoires se concrétiser. Deux opérations majeures, Les Ateliers QUELLE à Saran (45) et la Manufacture COSSERAT à Amiens (80), viennent conforter la pertinence de ce positionnement et de l'offre proposée avec des programmations en phase avec les besoins identifiés sur chacun de leurs territoires.

En juillet 2019, Orléans Métropole et REALITES ont signé un accord portant sur la cession du foncier de l'ancien site QUELLE (surface cessible : 47 870 m² / CA HT : 108 M€), à Saran (45).

Le projet, qui s'étend sur 7 ha, se caractérise par sa mixité d'usages, son caractère intergénérationnel et son exemplarité environnementale.

A Amiens, la cession du site des anciennes Manufactures COSSERAT (37 879 m² / 98 M€) a été contractualisée en août. Le projet comprend des logements, commerces et bureaux, une résidence services pour seniors exploitée par HEURUS et une résidence étudiante.

A Saint-Brieuc (22), le projet Les Villes Dorées (16 092 m² / 38 M€) est entré en production : le permis d'aménager a été obtenu le 20 décembre 2019, et la quasi-intégralité des permis de construire a été obtenue.

Au 31 décembre, les fonds propres investis s'élèvent à 11,9 M€.

International : vers la transformation du développement au Maroc

Porte d'entrée vers l'Afrique, stable politiquement, riche de talents, le Maroc confirme son embellie économique amorcée en 2017, portée par une forte ambition publique.

L'intérêt de l'implantation à Casablanca, en novembre 2018, est confirmé par le développement, en 2019, de deux nouveaux projets urbains, faisant suite au gain de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'Hôtel Lincoln (9 500 m², CA 14 M€ HT), en 2018.

En juillet, la Société d'Aménagement et de Développement de Mazagan (SAEDM S.A), filiale du Groupe OCP, leader mondial sur le marché des phosphates, et REALITES ont signé un accord de partenariat pour le développement de la première composante résidentielle du Pôle Urbain de Mazagan (13 ha, 176 villas, 156 appartements, 2 000 m² de commerces).



En septembre, REALITES et le groupe immobilier marocain MFADEL ont signé un accord de partenariat pour le développement d'un projet à usage mixte au sein du pôle urbain Casa Anfa (12 000 m², hôtels 4 et 5 étoiles, centre de conférences, immeubles à usage résidentiel, immeuble de bureaux, commerces de proximité).

A Casablanca, la réhabilitation de l'hôtel Lincoln est entrée dans sa phase opérationnelle via la signature, avec l'Agence Urbaine de Casablanca (AUC), de la convention pour son réaménagement, sa rénovation et son exploitation, qui sera assurée par le groupe Radisson.

Fort de ces partenariats institutionnels et locaux fiables, REALITES avance sur ces projets avec une gestion des risques maîtrisée. Bien que très différents par leur nature, ces projets se caractérisent par leur mixité d'usages, en lien avec le positionnement stratégique du groupe. Le temps de maturation de ces grands projets étant par nature allongé, leur traduction en CA IFRS est attendue à un horizon de 5 à 7 ans.

COMPTES CONSOLIDES

L'exercice clos le 31 décembre 2019 constitue le douzième exercice social au terme duquel la société REALITES établit des comptes consolidés.

La Société a choisi d'appliquer les normes IFRS pour l'établissement de ces comptes consolidés.

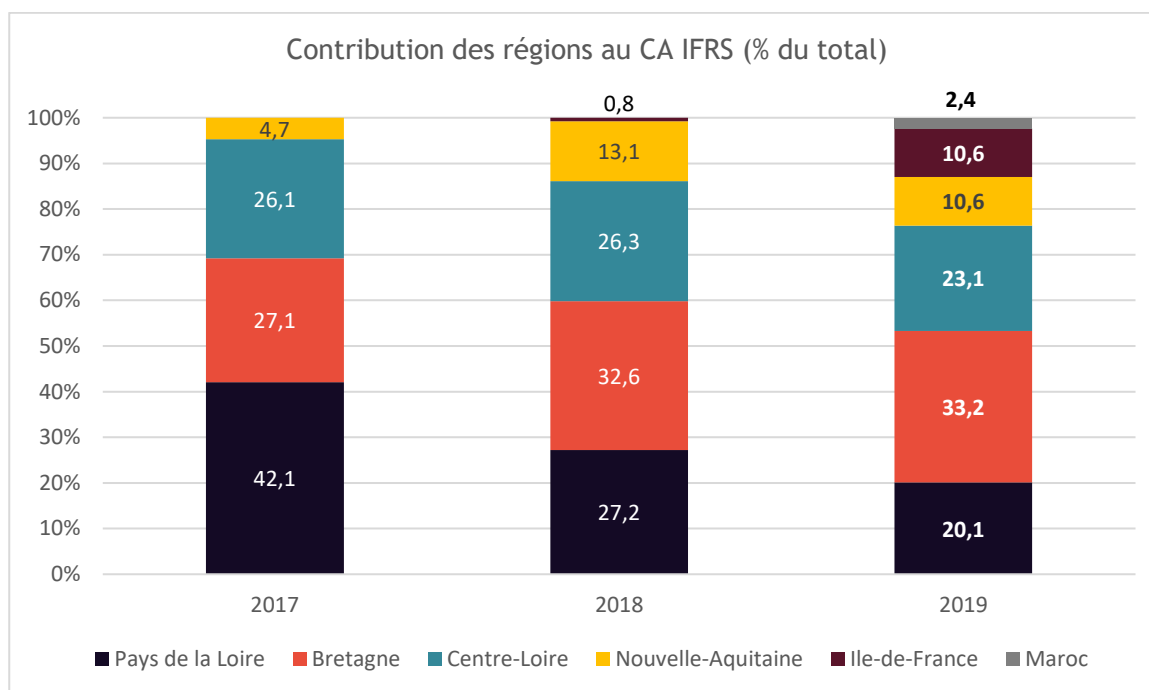
Ces comptes consolidés constituent le document de référence utilisé par la direction en matière de communication financière du groupe.

Au 31 décembre 2019, le Chiffre d'affaires annuel IFRS de REALITES s'élève à 165,3 M€ HT, en progression de +23,8 % par rapport au 31 décembre 2018, confirmant l'accélération de la croissance du Groupe, corrélée étroitement au niveau d'actes et de réservations reconnus l'année précédente. 88 projets (vs. 71 en 2018) ont contribué à ce Chiffre d'Affaires. Avec 29 nouveaux projets mis en chantier cette année, le Groupe dispose d'un réservoir de croissance embarquée important sur les 24 prochains mois.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/19	31/12/18	31/12/17	<i>Variation 18-19</i>
Chiffre d'affaires économique	172,4	141,5	141,0	+21,8 %
Chiffre d'affaires IFRS	165,4	133,6	128,9	+23,8 %
Actes	206,6	174,1	135,0	+18,7 %
Réservations nettes	244,0	203,1	140,6	+20,1 %

A noter que le Chiffre d'Affaires IFRS 2019 est composé à 100 % par l'activité Maîtrise d'Ouvrage. Le Chiffre d'Affaires lié aux activités d'exploitation de la Maîtrise d'Usage (ie. HEURUS et CAP'ETUDES) ne sera reconnu dans le Chiffre d'Affaires consolidé qu'à partir de l'exercice 2020.





- L'activité du Groupe continue d'être tirée par les régions historiques, Pays de la Loire et Bretagne, qui représentent 53,3 % du Chiffre d'Affaires IFRS (vs. 59,8 % en 2018) même si leur poids relatif diminue face à la progression des nouvelles régions développées.
- L'activité de la région Centre-Loire diminue légèrement en poids relatif tout en ayant connu un développement fort sur cet exercice qui se retrouvera dans le Chiffre d'affaires des prochains exercices.
- La région Nouvelle-Aquitaine voit son activité se tasser légèrement du fait de retards administratifs sur certains projets qui se résorberont sur le prochain exercice, le niveau d'activité en développement demeurant en progression sur cette année.
- La contribution de la région Ile-de-France progresse significativement. Après trois ans d'activité, elle contribue à hauteur de 10,6 % au Chiffre d'Affaires total, avec un an d'avance sur l'objectif de plus de 10 % initialement fixé à horizon 2020.
- Enfin, le pôle international (ie. Maroc) contribue pour la première fois au Chiffre d'Affaires total, démontrant un potentiel naissant et la concrétisation plus rapide qu'escompté du développement des premiers projets gagnés.

En termes de diversification produits, le Chiffre d'Affaires lié à la Maîtrise d'Ouvrage des Activités Gérées a contribué pour 18,5 % au Chiffre d'Affaires total 2019 (vs. 25,5 % en 2018). L'intégration du groupe de résidences étudiantes CAP'ETUDES début 2020 (objectif d'ouverture de 2 résidences par an à partir de 2022) et l'accélération du nombre de projets de résidences seniors gérées en cours de développement (7 résidences en cours de construction à livrer d'ici fin 2022) vont fortement contribuer à la croissance du Chiffre d'Affaires de la Maîtrise d'Ouvrage sur les trois prochains exercices.

Nette amélioration de la rentabilité

Sur l'année 2019, malgré un contexte d'augmentation constante des coûts de construction, la marge brute se maintient au niveau de l'année précédente (ie. 21,36 % en 2019 vs. 21,03 % en 2018) du fait d'un marché très porteur et de conditions de financement très favorables pour les acquéreurs.



L'année 2019 a été une année de transition et de structuration. Si le renforcement des équipes - en nombre et en expertise - pèse sur la rentabilité de l'exercice, cet effort d'investissement (ie. 22 M€, +51,7 % vs. 2018) va permettre au Groupe de poursuivre sa forte croissance sur les prochaines années.

A noter que la masse salariale de l'année 2019 inclut une provision de 500 000 € relative à l'intéressement des salariés aux performances de l'entreprise, conformément à l'accord signé le 25 juin dernier.

Sur l'année 2019, l'EBITDA ressort à 20,4 M€, en très forte progression par rapport à 2018 (+46,4 %).

La progression de l'EBITDA s'explique par :

- L'impact positif de la valorisation à la juste valeur des titres HEURUS détenus par le Groupe à la suite de l'opération d'acquisition intervenue fin 2019 (IFRS 3 « Regroupement d'entreprises »), préalablement mis en équivalence,
- La croissance de l'activité et l'amélioration de la rentabilité du Groupe au-delà de ce qui était attendu. Le niveau d'EBITDA issu des activités courantes ressort à 15,2 M€, au-dessus des objectifs initialement prévus en début d'année (ie. « supérieur à 14 M€ » - SFAF 21/03/2019).

Ainsi, à fin 2019 le Résultat opérationnel s'élève à 15,7 M€, inclus un retraitement positif de 0,5 M€ lié à l'application de la norme IAS 23, contre 11,1 M€ en 2018, en forte progression de +41,6 %.

Pour rappel, le Résultat opérationnel de 2018 tenait compte de la dépréciation non récurrente sur le projet Yellopark pour un montant de 1 881 K€. Retraité de cet élément exceptionnel, la progression du Résultat opérationnel s'établit à +23 % alors même que les dotations aux amortissements liés aux investissements en moyens opérationnels (ouverture de nouvelles agences, équipements informatiques) progressent significativement de plus de 900 K€.

Le résultat financier est négativement impacté par la première application de la norme IAS 23 sur le traitement des charges financières liées aux programmes de promotion immobilière. « Impact d'IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif ». L'impact sur le résultat de l'exercice est détaillé ci-après :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019
Coût de l'endettement financier avant changement de norme	-1 000
Impact du changement de Norme IAS 23	-2 715
Coût de l'endettement financier après le changement de norme	-3 715

Malgré un impact négatif net de 2,2 M€ lié à l'application de la Norme IAS 23, le **Résultat net** progresse de 20,8 % pour s'établir à 9 M€ et le Résultat net part de groupe s'élève à 7,6 M€, représentant plus de 84 % de celui-ci (vs. 58 % en N-1).

Renforcement de la structuration financière destiné à accompagner la croissance du Groupe

En juin 2019, REALITES a nettement consolidé ses ressources financières par une double levée de titres hybrides et obligataires pour un montant total de 46 M€. Cette double levée, réalisée à de bonnes conditions de marché, démontre d'une part l'attractivité du Groupe et la confiance des dirigeants historiques (ie. DOGE Invest a souscrit au TSSDI) et lui permet d'autre part de consolider sa trésorerie, venant s'ajouter au premier placement obligataire (EURO PP) réalisé en 2017 et 2018 pour un montant de 24 M€.



Au total, les 70 M€ levés sur le marché ces 18 derniers mois à des conditions de maturité et de taux différentes, ont permis :

- d'assurer le refinancement de la dette structurelle historique (IBO remboursé en 07/2019 pour environ 14,7 M€),
- de disposer des ressources financières suffisantes pour financer son prochain cycle de développement à horizon 2022 à un coût nettement amélioré,
- de racheter pour plus de 7 M€ de parts de co-investissement au cours des 2 dernières années, améliorant significativement la quote-part du Résultat Net Part du Groupe dans le résultat net (ie. 84,4 % vs. 57,6 % Au 31/12/18).
- de disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé à 42,8 M€ (vs. 44,1 M€ en 2018) lui permettant d'asseoir l'indépendance financière du Groupe et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché.

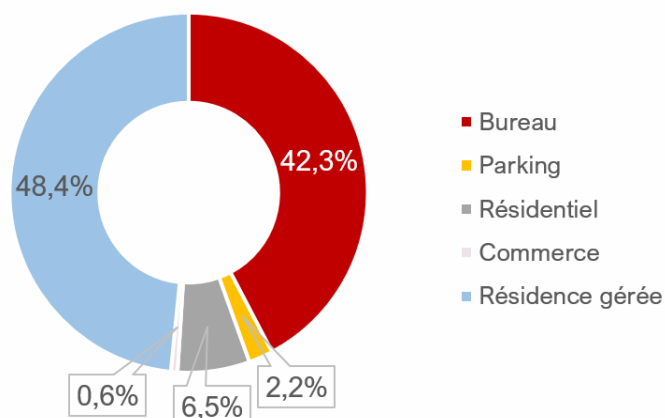
Au final, après ces différentes levées de fonds, le niveau de Gearing ressort à 77 % hors financement des actifs immobiliers contre 61 % fin 2018. L'évolution du Gearing demeure cohérente par rapport aux objectifs et reste tout à fait acceptable dans une période de forte croissance qui va permettre de faire progresser sensiblement les ratios de rentabilité sur les prochaines années.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Dettes sur emprunts obligataires	48 572	44 677
Ouvertures de crédits aux SCCV	25 157	17 548
Autres dettes financières	27 195	14 027
Trésorerie active	-42 775	-44 154
Endettement net	58 150	32 099
Capitaux propres	75 570	52 674
Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers	77 %	61 %
Dette sur actifs immobiliers	10 815	1 557
Gearing y compris dettes liées à des actifs immobiliers	91 %	64 %

Grâce à l'accroissement de ses ressources financières, le Groupe a également accéléré le développement de sa foncière par le rachat de nouveaux actifs au cours de l'année (murs de résidences services seniors, locaux commerciaux...). A ce jour, REALITES détient à travers sa foncière 11 actifs pour une valeur de marché estimée à environ 28 M€ dont 20% ont été financés en fonds propres. Le taux moyen de financement de la foncière est de 1,95%. Enfin, le rendement brut de la foncière est de 5,63% sur l'année représentant près de 1 M€ de loyers perçus sur l'exercice.



VALORISATION DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ



ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS

Après la montée au capital de sa filiale HEURUS (exploitant de résidences services seniors) le 31/12/2019, le Groupe a accéléré le développement de ses activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées en officialisant, le 16/01/2020, l'acquisition du groupe CAP'ETUDES, exploitant national de résidences étudiantes. REALITES détient 68,65% de la holding de reprise, MATTERA FINANCE 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 €).

Le 13 mars 2020, REALITES a finalisé à des conditions favorables une nouvelle émission obligataire sous format EURO PP d'un montant de 15 M€. Le coût moyen de financement de ce placement d'une durée de 4 ans et 9 mois s'élève à 3,74%. En renforçant significativement sa trésorerie active et disponible et dans le contexte sanitaire mondial actuel, REALITES s'est donné les moyens de faire face aux impacts économiques et financiers probables liés à la crise actuelle et, quand les conditions seront de nouveaux favorables, de financer sa croissance.

Enfin, REALITES a créé en janvier 2020 le **Fonds de dotation REALITES**, structure solidaire ayant pour vocation à soutenir et accomplir des œuvres à caractère social, notamment dans les domaines de la protection de l'enfance, la lutte contre l'exclusion et la grande précarité.

Dédié aux actions de mécénat du Groupe et doté de près de 5M€ sur 5 ans, ce fonds s'engagera de manière constructive et pérenne dans l'accomplissement de ses missions liant ses savoir-faire en maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage, au service du développement des territoires et de l'intérêt général, tout en jouant le rôle de passerelle entre les secteurs publics et privés.

Le Groupe réaffirme ainsi, par la création de ce fonds, l'attachement à ses valeurs et son engagement au service des territoires.

EVOLUTION PREVISIBLE DU GROUPE

Pour mener à bien sa stratégie à moyen et long terme, le Groupe va consacrer ses efforts, ressources et moyens :

- à l'amélioration continue de la structuration de son pôle de maîtrise d'ouvrage, pour améliorer les délais et la qualité de la production, mieux maîtriser les coûts et intégrer les mesures liées à l'application des nouvelles normes « RT 2020 », accroître la satisfaction de ses clients, le tout pour garantir et améliorer autant que possible la marge brute des opérations ;
- au passage en production des Grands Projets qui concrétisera le pari assumé d'être un partenaire au service de « l'intelligence des territoires » ;

- au développement du pôle maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées avec Heurus et Cap'Etudes, respectivement gestionnaires de résidences services seniors et étudiantes, dans le secteur des sports & loisirs via Up2Play, et dans le développement d'activités dans le secteur de la santé et du bien-être via MS DEV (cliniques du sport & bien être) et MedCorner City (réfèrent dans l'installation de maisons médicales) ;
- au développement de l'activité internationale et notamment celle réalisée au Maroc avec le lancement de trois premiers projets à usage mixte ;
- à la structuration d'un pôle R&D autour de 3 thèmes : digitalisation, industrialisation et transition énergétique ;
- à sa démarche RSE dont les objectifs et les réalisations seront plus explicites via un process de labellisation en cours.
- à la poursuite des moyens mis en œuvre au niveau des infrastructures notamment en matière de systèmes d'informations.

Ces axes prioritaires mobiliseront toutes les forces du Groupe jusqu'en 2022.

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.

La dernière levée obligataire de 15 millions d'euros, réalisée le 13 mars 2020 dans un contexte de marché très compliqué, démontre encore une fois la capacité de l'équipe dirigeante de REALITES à anticiper les problèmes et à trouver des solutions pérennes.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

Doté d'un potentiel très important, le groupe REALITES entend créer une croissance utile, ancrée dans les territoires et profitable à toutes les parties prenantes.

Après avoir obtenu le statut d'Unité Economique et Sociale (périmètre de la Maîtrise d'ouvrage et services supports en France), la direction du Groupe a procédé en avril à la mise en place d'un Comité Social et Economique, fusion de l'ensemble des instances représentatives du personnel (IRP), délégués du personnel (DP), comité d'entreprise (CE) et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT).

En juin, un accord volontaire mettant en place l'intéressement sur ce même périmètre, selon des critères de performance objectivés, a été signé. Les premiers versements sont attendus pour 2020. Le Fonds Commun de Placement d'Entreprise de REALITES, lancé au 1^{er} semestre 2020, permettra aux salariés d'investir leurs revenus dans les projets de l'entreprise.

D'autre part, comme évoqué précédemment, le Fonds de dotation REALITES, structure solidaire au service de projets consacrés à la protection de l'enfance, contre l'exclusion et la grande précarité, a été officiellement lancé en janvier 2020.

En parallèle, le Groupe poursuit ses investissements en Recherche et Développement. Une Direction dédiée a été mise en place début 2020. Ses travaux portent sur l'industrialisation et la transition énergétique.



Entamée en juin 2018, la réflexion sur le renouvellement de la flotte automobile du Groupe (120 véhicules) vers des modèles écologiquement plus vertueux s'est concrétisée en septembre 2019. Le parc sera entièrement renouvelé en essence, hybride et électrique d'ici à la fin du 1^{er} semestre 2020. Une offre de moyens de déplacements alternatifs (vélos et trottinettes électriques) est déjà disponible sur l'ensemble des sites du Groupe.

En interne, de nombreuses actions sont mises en œuvre pour l'amélioration continue de la qualité de vie au travail : pratique du Home Office, gestion de leurs agendas pour les non-cadres... Des engagements qui devront se traduire par des certifications : le statut d'entreprise à mission est visé pour 2020, le label B-Corp pour 2021.

ACTIVITÉ DU GROUPE EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT AU COURS DE L'EXERCICE

Le groupe n'a pas développé d'activité en matière de recherche et développement sur cet exercice.

Toutefois, comme à son habitude, et au bénéfice d'une veille active, REALITES investit beaucoup en matière de système d'informations, de marketing, et d'organisation au travers de services fonctionnels dédiés. Ces trois axes représentent des piliers essentiels dans la culture d'entreprise de REALITES, facteur fort de différenciation sur le marché.

Fait le 3 avril 2020

Le Conseil d'Administration

RAPPORT DE GESTION REALITES SA COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31/12/2019



RAPPORT SUR LA GESTION DE LA SOCIETE REALITES

ACTIVITE DE LA SOCIETE

- SITUATION ET EVOLUTION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du groupe.

Les ressources de la société sont constituées par les prestations de services facturées à ses filiales et par les produits financiers résultant de ses participations.

Dans un souci de simplification juridique, la société a procédé à la dissolution anticipée sans liquidation de sa filiale SVEN & YOKO le 1^{er} janvier 2019, l'ensemble de son patrimoine étant transféré à REALITES.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte en date du 18 juin 2019 a décidé d'octroyer diverses délégations/autorisations au profit du Conseil d'Administration selon les conditions décrites au tableau figurant à notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

D'autre part, REALITES a finalisé en juin 2019 avec succès l'émission d'une double levée de fonds pour un montant global de 46 millions d'euros (22 millions par le biais d'une levée de type TSSDI et 24 millions d'emprunts obligataires de type « Euro PP » via sa filiale BIRD AM).

- EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE :

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2019, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 37.838.627 euros (contre 55.282.900 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 51.386.205 euros (contre 56.133.785 euros lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 8.248.042 euros et a procédé à des remboursements pour un montant de 530.968 euros.

Au 31 décembre 2019, le montant des créances brutes de la Société s'élève au total à 42.043.880 euros (contre 25.342.874 euros au 31 décembre 2018), dont la majorité est exigible dans un délai d'un an au plus.

Ces créances sont constituées à hauteur de 38.150.760 euros par des créances groupe à l'égard des filiales de la Société REALITES

Les capitaux propres, avant affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019, sont de 25.476.758,30 euros (contre 26.178.211,14 euros au 31 décembre 2018) pour un total de bilan de 98.862.962,89 euros (contre 82.311.996,89 euros au 31 décembre 2018).

- ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT :

Je vous informe que la Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.



- **EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE :**

Après la montée au capital de sa filiale HEURUS (exploitant de résidences services seniors) le 31/12/2019, le Groupe a accéléré le développement de ses activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées en officialisant, le 16/01/2020, l'acquisition du groupe CAP'ETUDES, exploitant national de résidences étudiantes. REALITES détient 68,65% de la holding de reprise, MATTERA FINANCE 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 €).

REALITES a également entamé une procédure contentieuse à l'encontre de la municipalité de Saint-Ouen-sur-Seine, après la décision de recaler le projet de reconstruction du stade BAUER, alors même que le projet « Bauer District », qu'elle portait, avait été désigné lauréat le 19 juin 2019 de l'appel à projet « Inventons la métropole du Grand Paris 2 »

Le 13 mars 2020, REALITES a finalisé à des conditions favorables une nouvelle émission obligataire sous format EURO PP d'un montant de 15 M€. Le coût moyen de financement de ce placement d'une durée de 4 ans et 9 mois s'élève à 3,74%. En renforçant significativement sa trésorerie active et disponible et dans le contexte sanitaire mondial actuel, REALITES s'est donné les moyens de faire face aux impacts économiques et financiers probables liés à la crise actuelle et, quand les conditions seront de nouveaux favorables, de financer sa croissance.

Enfin, REALITES a créé en janvier 2020 le **Fonds de dotation REALITES**, structure solidaire ayant pour vocation à soutenir et accomplir des œuvres à caractère social, notamment dans les domaines de la protection de l'enfance, la lutte contre l'exclusion et la grande précarité.

Dédié aux actions de mécénat du Groupe et doté de près de 5M€ sur 5 ans, ce fonds s'engagera de manière constructive et pérenne dans l'accomplissement de ses missions liant ses savoir-faire en maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage, au service du développement des territoires et de l'intérêt général, tout en jouant le rôle de passerelle entre les secteurs publics et privés.

Le Groupe réaffirme ainsi, par la création de ce fonds, l'attachement à ses valeurs et son engagement au service des territoires.

- **EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR :**

REALITES va poursuivre son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du Groupe.

Les perspectives à moyen et long terme, à l'échelle Groupe, sont précisées dans le rapport de gestion Groupe dédié, en partie « Evolution prévisible du Groupe ».

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. La dernière levée obligataire de 15 millions d'euros, réalisée le 13 mars 2020 dans un contexte de marché très compliqué, démontre encore une fois la capacité de l'équipe dirigeante de REALITES à anticiper les problèmes et à trouver des solutions pérennes.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

- ACTIVITE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS :

Pendant cet exercice, REALITES a procédé aux modifications suivantes sur ses filiales et participations :

- En date 15 janvier 2019, REALITES a souscrit 2.999 actions et FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE a souscrit 1 action de la Société REALITES AFRIQUE dans le cadre de sa création (SA de droit Marocain, au capital de 300.000 Dirhams et immatriculée au Registre du commerce Casablanca sous le numéro 422.997).
- En date 15 janvier 2019, FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE (filiale 100% REALITES) a souscrit 100 parts sociales de la Société FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE dans le cadre de sa création (SARL de droit Marocain, au capital de 10.000 Dirhams et immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro 422.999).
- En date 18 janvier 2019, HEURUS (Filiale à 95,64% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Olympe By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 847 803 517).
- En date 18 janvier 2019, HEURUS (Filiale à 95,64% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Avel By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 847 799 632).
- En date 18 janvier 2019, HEURUS (Filiale à 95,64% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Kalon By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 847 803 525).
- En date 8 février 2019, HEURUS (Filiale à 95,64% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Epona By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 848 950 465).
- En date 15 mars 2019, LONGVIA GROUP (filiale 100% REALITES) a souscrit 32.000 actions de la Société MEDCORNER CITY dans le cadre de sa création (SAS au capital de 80.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 849 164 033).
- En date 15 mai 2019, HEURUS (Filiale à 95,64% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Odysée By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 851 673 988).
- En date du 04 juin 2019, la Société BIRD AM, détenue à 100% par REALITES, a souscrit à une augmentation de capital de la Société FINANCIERE REALITES à hauteur de 25.000.000 euros portant ainsi le capital de ladite Société de 30.000.000 d'euros à 55.000.000 d'euros divisé en 55.000.000 de parts sociales.
- En date du 03 juillet 2019, la société REALITES AFRIQUE, détenue à 97% par REALITES et 3% par FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE, a procédé au transfert de son siège social, situé à CASABLANCA, au 3 rue Abou Zaïd Edaboussi (ex Necker).



- En date du 23 juillet 2019, REALITES a acquis l'intégralité des actions détenues par la société LONGVIA (soit 70 actions) au capital de la société LONGVIA GROUP, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 100% du capital social de celle-ci.
- En date du 23 juillet 2019, LONGVIA GROUP, filiale 100% de REALITES a acquis une action détenue par la société LONGVIA au capital de la société MS DEV, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 100% du capital social de celle-ci.
- En date du 30 septembre 2019, FONCIERE REALITES, filiale 100% REALITES, a acquis l'intégralité des parts sociales détenus par la Caisse des dépôts et Consignations (soit 490 parts sociales) au capital de la société SCI CASTILLE, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 100% du capital social de celle-ci.
- En date du 25 octobre 2019, la Société FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE, détenue à 100% par REALITES a souscrit à une augmentation du capital de la Société REALITES AFRIQUE à hauteur de 9.700.000 dirhams portant ainsi le capital de ladite Société de 300.000 dirhams à 10.000.000 de dirhams divisé en 100.000 actions (dont 97% appartiennent à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE et 3% à REALITES).
- En date 04 novembre 2019, REALITES a souscrit 100 actions de la Société REALITES MAITRISE D'USAGE dans le cadre de sa création (SAS au capital de 100.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 878 825 041).
- En date du 04 novembre 2019, DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE, filiale à 100% de REALITES, a procédé à une modification de sa dénomination sociale afin de passer de DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE à SYNK.
- En date du 4 décembre 2019, la Société REALITES a acquis les parts sociales de la société GOUPIL appartenant à M. MAGNIN et M. RENARD (soit 40% du capital social) et souscrit à une augmentation du capital de la Société GOUPIL à hauteur de 5.400.000 dirhams portant ainsi le capital de ladite Société de 1.000.000,00 dirhams à 6.400.000,00 dirhams divisé en 64.000 actions (dont 100% appartiennent in fine à REALITES).
- En date du 31 décembre 2019, REALITES a acquis l'intégralité des actions détenues par la société DOGE Invest (soit 834 actions) au capital de la société HEURUS, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 2391 actions soit 95,64% du capital social de celle-ci.

Vous trouverez dans le tableau annexé au bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

Nous complétons ce tableau par les éléments suivants :

1. Filiales de droit Français

- REALITES MAITRISE D'OUVRAGE (Anciennement REALITES PROMOTION) - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 30 000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 8.634.987,36 € (contre 10.510.904,37 € sur l'exercice précédent)



Bénéfice : 1.341.237,75 euros (contre un bénéfice de 3.749.031,39 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 4.641.277,50 euros (contre 5.455.341,01 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES HUB 5 - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : 4.020.248,18 euros (contre 2.548.975,32 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 395.102,18 euros (contre une perte de 454.741,94 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 6.533,43 euros (contre -388.568,75 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES INGENIERIE - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : 4.278.526,61 euros (contre 2.813.497,68 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 379.750,36 euros (contre 200.855,95 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 540.281,94 euros (contre 300.597,89 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **SYNK (Anciennement DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE) - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 1.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES INGENIERIE.

Chiffre d'affaire : 3.788.346,60 euros (contre un chiffre d'affaire de 3.174.350,08 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 185.664,57 euros (contre un bénéfice de 5.093,44 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 233.543,48 euros (contre 28.024,98 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES LIFE PLUS - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : 1.797.644,34 euros (contre 1.161.034,63 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 376.904,17 euros (contre un bénéfice de 104.780,91 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 483.144,17 euros (contre 205.780,91 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES WORK 4 - exercice clos le 31 décembre 2018 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : 717.305,55 euros contre un chiffre d'affaires de 284.616,00 sur l'exercice précédent

Perte : 184.381,12 euros (contre une perte de 28.888,01€ sur l'exercice précédent)



Capitaux propres avant affectation : - 113.269,13 euros (contre 71.111,99 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES IMMOBILIER** - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 2.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 19.005.609,18 euros (contre 13.018.943,27 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.378.774,36 euros (contre un bénéfice de 1.310.989,04 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 2.653.774,36 euros (contre 1.585.989,04 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES SERVICES** - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 60 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 186.630,34 euros (contre un chiffre d'affaires de 227.131,99 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 131.721,32 euros (contre un bénéfice de 152.972,81 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 197.721,32 euros (contre 218.972,81 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **HEURUS** - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 2.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros, dont 95,64% appartiennent à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 2.572.013,56 euros (contre un chiffre d'affaires de 2.407.992,69 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 30.810,88 euros (contre un bénéfice de 153.142,29 euros lors de la dernière clôture)

Capitaux propres : 530.756,40 euros (contre 499.945,52 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Steredenn by HEURUS** - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : 1.519.402,76 euros (contre un chiffre d'affaire de 1.113.046,84 euros lors de la précédente clôture)

Bénéfice : 3.382,47 euros (contre une perte de 32.819,71 euros lors de la précédente clôture)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 23.349,35 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 26.731,82 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **Blanche de Castille by HEURUS** - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : 939.783,94 euros contre un chiffre d'affaires 564.988,83 lors de la clôture précédente

Bénéfice : 5.432,55 euros (contre une perte de 112.398,05 euros lors de l'exercice précédent)



Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 100.595,33 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 106.027,88 euros lors de la clôture précédente)

- **Epona de Castille by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 10 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : Nul

Perte : 16.328,92 euros

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 6.328,92 euros

- **Avel by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 11 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : Nul

Perte : 1.065,21 euros

Capitaux propres avant affectation : 8.934,79 euros

- **Olympe by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 11 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : 1.494,40 euros

Perte : 3.065,00 euros

Capitaux propres avant affectation : 6.935,00 euros

- **Kalon by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 11 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 125,73 euros

Capitaux propres avant affectation : 9.874,27 euros

- **Odyssée by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 7 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 320,00 euros

Capitaux propres avant affectation : 9.680,00 euros

- **BIRD AM - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 1 500 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : Nul (contre un chiffre d'affaires nul euros sur l'exercice précédent)



Bénéfice : 535.326,13 euros (contre un bénéfice de 84.833,98 euros à la clôture de l'exercice précédent)
 Capitaux propres avant affectation : 15.549.967,45 euros (contre 15.032.856,08 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **FINANCIERE REALITES- exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois).**

SARL - Capital social composé de 55.000.000 de parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à 99,98% à BIRD AM et 0,02% à REALITES.

Chiffre d'affaires : 4.413,86 euros (contre un chiffre d'affaires de 2.068,06 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.002.453,87 euros (contre un bénéfice de 3.428.787,62 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 57.293.417,96 euros (contre 33.548.311,09 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES AMENAGEMENT - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société FINANCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 4.126.461,00 euros (contre un chiffre d'affaires de 2.366.920,03 euros pour l'exercice précédent).

Bénéfice : 179.390,10 euros (contre une perte de 344.845,28 euros pour l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : - 55.455,18 euros (contre -234.845,28 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant en totalité à la Société FINANCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : Nul (contre un chiffre d'affaires de 6.603,00 lors du précédent exercice).

Perte : 13.273,29 euros (contre un bénéfice de 4.511,61 euros à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : - 12.173,29 euros (contre des capitaux propres de 5.611,61 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **FONCIERE REALITES - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 100.544,39 euros (contre un chiffre d'affaire de 420.551,24 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 1.012.576,26 euros (contre un bénéfice de 433.008,91 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 9.074,74 euros (contre 1.433.008,91 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **BR1 - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

Société civile - Capital social composé de 2 600 parts d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société FONCIERE REALITES.



Chiffre d'affaires : 34.197,53 euros (contre un chiffre d'affaires de 32.521,71 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 310.267,70 euros (contre une perte de 113.963,88 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : Négatifs à hauteur de 836.864,20 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de -526.596,50 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REFLEX - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SNC - Capital social composé de 150 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant à plus de 99% à la Société FONCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 36.053,10 euros (contre un chiffre d'affaires de 344.155,16 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Perte : 743.655,75 euros (contre une perte de 558.536,54 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : -1.300.692,29 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de -557.036,54 euros lors de la clôture de l'exercice précédent).

- **FONCIERE 49 - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SCI - Capital social composé de 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société FONCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 53.286,16 euros (contre 52.334,00 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.394,77 euros (contre une perte de 572,09 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 2.822,68 (contre des capitaux propres négatifs de -29.195,21 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **SCI CASTILLE - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)**

SCI - Capital social composé de 1.000 de parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à 100% à FONCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 535.627,22 euros (contre un chiffre d'affaires 502.399,10 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 280.655.46 euros (contre une perte de 160.736,32 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 279.655,46 euros (contre des capitaux propres positifs à hauteur de 2.796.517,95 euros à la clôture de l'exercice précédent).

- **YELLOPARK - exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois) Situation avant Audit**

SAS - Capital social composé de 1 000 000 d'action d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à hauteur de 50% à REALITES.

Chiffre d'affaires : Négatif à hauteur de 500.880,89€ contre un chiffre d'affaires de 3.538.535,87 euros lors de l'exercice précédent

Bénéfice : 477.208,90 euros (contre une perte de 4.190.974,60 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 2.787.180,70 euros (contre des capitaux propres de -3.264.389,60 euros sur l'exercice précédent)

- **FIR 2- exercice clos le 31 décembre 2018 (exercice de 12 mois).**

SNC - Capital social composé de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à 99,99% à BIRD AM et 0,01% à REALITES.

Chiffre d'affaires : nul, comme sur l'exercice précédent



Perte : 226.350,08€ (contre une perte de 104.737,81 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : Négatifs à hauteur de 321.087,89 (contre - 94.737,81 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE- exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois).**

SAS - Capital social composé de 200 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant à 100% à REALITES.

Chiffre d'affaires : nul, comme sur l'exercice précédent

Perte : 64.310,13 euros, (contre une perte de 68,55 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 135.621,32 euros (contre 199.931,45 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **LONGVIA GROUP - exercice clos le 31 décembre 2019 (Exercice de 23 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant à 100% à REALITES.

Chiffre d'affaires : 59.350,00 euros

Perte : 342.842,05 euros

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 242.708,25 euros

- **MS DEV - Exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois).**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant à 100% à LONGVIA GROUP

Chiffre d'affaires : nul (comme sur l'exercice précédent)

Perte : 17.929,86 euros (contre une perte de 40.808,89 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 48.738,75 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 30.808,89 euros sur l'exercice précédent)

- **UP2PLAY - Exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 17 mois).**

SAS - Capital social composé de 2 000 actions d'une valeur nominale de 50 euros, appartenant à 49% à REALITES et 51% à SPORT CONSULTTEAM

Chiffre d'affaires : 9.489,57 euros

Perte : 327.564,21 euros

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 227.564,21 euros

- **MEDCORNER CITY - Exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 10 mois).**

SAS - Capital social composé de 80 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à 40% à LONGVIA GROUP, filiale 100% REALITES

Chiffre d'affaires : 122.838,00 euros

Perte : 22.246,83 euros

Capitaux propres avant affectation : 57.753,17 euros



- **REALITES MAITRISE D'USAGE - Exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 2 mois).**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1.000 euros, appartenant à 100% à REALITES

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 173,09 euros

Capitaux propres avant affectation : 99.826,91 euros

- **SCCV - exercice clos le 31 décembre 2019**

Par ailleurs, la Société REALITES détient indirectement (par l'intermédiaire des Sociétés FINANCIERE REALITES, FIR 2 et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE) le contrôle de 130 sociétés de projet (au 31 décembre 2019) mentionnées dans le tableau ci-après.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le Groupe a développé de nouveaux projets de construction et 35 nouvelles filiales ont été créées afin de porter ces derniers, savoir :

SAS ASTER	SAS PARC DES DECOUVERTES	SCCV AIME CESAIRE
SCCV BAUDIN	SCCV BOHARS	SCCV BUFFON
SCCV BONHOMMES	SNC CTM 2	SCCV EGLISE ROMANE
SCCV GALEMBERT	SCCV GARE SAINTE LUCE	SCCV HILARD
SCCV INTERIVES	SCCV LA PRESCHÉ	SCCV LABRO LENINE
SCCV LOTI	SCCV NANTERRE	SCCV OISEAU DE FEU
SCCV PYRENEES	SCCV ROYAN CLEMENCEAU	SCCV SOULLAIRDERIE
SCCV ROMANET	SCCV SABLONS	SCCV SADI CARNOT
SCCV VAUGIRAUD	SNC ARBRISSEL	SCCV CHATELAILLON FOCH
SNC COSSERAT	SNC DAVID D'ANGERS	SNC KERLENA
SNC ATELIERS QUELLE	SNC ROUSSEAU 2	SNC TOULOUSE
SNC VAN ISEGHEM	SNC LES VILLES DOREES	

Concernant la prise de participation dans lesdites sociétés au 31 décembre 2019, nous vous invitons à vous référer au tableau ci-dessous qui fait état du détail de la participation et du contrôle dans chaque filiale.

Par ailleurs 8 projets portés par des sociétés de projet ayant été livrés depuis plus d'un an, l'objet social de ces dernières a été réalisé et ces filiales ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à FINANCIERE REALITES ou d'une liquidation. Il s'agit des Société suivantes :

SCCV LA PLAGE	SCCV TABARLY	SCCV NERUDA
SCCV RDC	SCCV CASTILLE	SCCV NEWTON
SNC BALUE	SCCV SCHUMAN	

Le tableau ci-après contient les principaux indicateurs comptables relatifs aux sociétés de projet dont REALITES détient (directement ou indirectement) des titres pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Sociétés de projet	Participation (directe ou indirecte)	Résultat	CA	Production stockée	Capitaux propres avant affectation
ASTER	75%	-17 800,01 €	0,00 €	1 036 354,00 €	-7 800,01 €
LES CORDELIERS	100%	0,00 €	0,00 €	571 313,00 €	1 000,00 €
SAS DE LA MARNE	100%	149 307,57 €	3 098 588,49 €	-2 453 882,00 €	100 307,55 €
SAS MANGIN	33%	828 506,00 €	17 045 199,00 €	-5 106 566,00 €	1 833 487,00 €
SAS PARC DES DECOUVERTES	100%	-0,60 €	0,00 €	19 116 479,00 €	1 999 999,40 €
SCCV 136 NORMANDIN	100%	551 251,43 €	6 532 232,50 €	-4 946 117,02 €	423 057,92 €



SCCV 39 RSH	31%	274 403,97 €	4 102 018,34 €	-3 638 053,00 €	365 573,80 €
SCCV 4T	31%	147 673,43 €	1 358 571,94 €	-1 240 243,08 €	148 673,43 €
SCCV AIME CESAIRE	51%	-80 500,00 €	0,00 €	768 673,00 €	-79 500,00 €
SCCV ALMA RIVE OUEST	51%	0,00 €	0,00 €	201 801,00 €	170 327,00 €
SCCV ANJOU	100%	-17 460,16 €	-4 058,86 €	139,70 €	-16 460,16 €
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70%	-5 199,97 €	16 666,66 €	-12 154,63 €	-4 199,97 €
SCCV BASSE SAINT ELOI	51%	-130 000,00 €	0,00 €	1 625 084,00 €	-129 000,00 €
SCCV BASTIE	100%	0,01 €	0,00 €	838 086,00 €	1 000,01 €
SCCV BAUDELAIRE	51%	0,00 €	0,00 €	7 665,00 €	278 000,00 €
SCCV BAUDIN	100%	-32 000,00 €	0,00 €	736 287,00 €	-31 000,00 €
SCCV BE 3	100%	16 855,04 €	27 994,11 €	1,04 €	17 855,04 €
SCCV BEAUREGARD	51%	0,00 €	0,00 €	5 223 982,00 €	1 229 367,01 €
SCCV BELFORT	100%	-8 785,03 €	4 620,98 €	0,00 €	-7 785,03 €
SCCV BETTIGNIES	100%	-16 004,31 €	20 239,34 €	-39 192,75 €	-15 004,30 €
SCCV BIR HAKEIM FOCH	51%	0,85 €	0,00 €	139 240,00 €	1 000,85 €
SCCV BOHARS	100%	0,00 €	0,00 €	66 759,76 €	0,00 €
SCCV BONHOMMES	100%	-125 000,00 €	0,00 €	826 211,00 €	-124 000,00 €
SCCV BRIAND	100%	323 473,50 €	6 672 930,25 €	-5 379 085,98 €	224 473,49 €
SCCV BUFFON	100%	0,00 €	0,00 €	832 150,00 €	1 000,00 €
SCCV BUISSON	100%	41 818,70 €	-596,00 €	1 618 061,70 €	-161 525,67 €
SCCV CHEZINE	100%	-172 508,42 €	439 937,61 €	-421 772,00 €	-535 181,82 €
SCCV CŒUR DE VILLE	51%	-0,29 €	-0,27 €	2 180 998,00 €	-187 000,29 €
SCCV COMBES	100%	-24 998,40 €	0,00 €	2 631 747,00 €	-148 998,40 €
SCCV COMTESSE DE SEGUR	100%	-2 272,42 €	0,00 €	0,13 €	-1 272,42 €
SCCV CONCARNEAU	31%	65 713,39 €	577 054,00 €	-63 167,63 €	6 866,78 €
SCCV COTE D'AMOUR	51%	0,00 €	0,00 €	2 304 343,00 €	139 500,00 €
SCCV CTM	100%	-2,13 €	0,00 €	4 578 645,00 €	-279 002,13 €
SCCV DALMON	100%	-0,31 €	0,00 €	0,00 €	999,69 €
SCCV DENFERT ROCHEREAU	51%	-52 000,01 €	0,00 €	2 043 794,00 €	117 999,99 €
SCCV DOUMER	100%	403 803,04 €	6 180 464,57 €	-2 070 076,00 €	232 802,62 €
SCCV DUPRE	51%	-45 500,00 €	0,00 €	260 976,00 €	-44 500,00 €
SCCV EGLISE ROMANE	51%	0,00 €	0,00 €	127 538,02 €	0,00 €
SCCV ERABLES	100%	-4 506,57 €	13 232,41 €	-202,00 €	-3 506,57 €
SCCV GALEMBERT	100%	0,00 €	0,00 €	687 510,00 €	1 000,00 €
SCCV GARE STE LUCE	51%	0,00 €	0,00 €	338 965,00 €	1 000,00 €
SCCV GENERAL	31%	742 952,39 €	9 915 225,72 €	-5 687 296,00 €	1 881 287,25 €
SCCV GRANDES MAISONS	100%	699 691,64 €	7 179 296,72 €	-4 227 431,00 €	561 744,84 €
SCCV GRAVELOTTE	51%	-55 000,12 €	0,00 €	1 679 429,00 €	1 712 958,88 €
SCCV GUIGNARDIERE	100%	0,00 €	0,00 €	4 460 662,00 €	-286 915,00 €
SCCV HAUTES OURMES	51%	336 974,29 €	4 697 876,28 €	405 050,00 €	989 228,50 €
SCCV HAUY	51%	265 714,64 €	4 543 371,62 €	-97 007,00 €	837 621,63 €
SCCV HILARD	100%	-32 911,50 €	0,00 €	1 436 678,00 €	-31 911,50 €
SCCV ILOT G - ETUDES	51%	0,02 €	0,00 €	4 193 719,00 €	1 619 020,02 €
SCCV INTERIVES	100%	-207 500,61 €	0,00 €	2 134 155,00 €	-206 500,61 €
SCCV JEAN ZAY	100%	188 000,00 €	0,00 €	1 224 075,00 €	1 000,00 €
SCCV KOUFRA	67%	60 959,68 €	346 612,67 €	-315 534,00 €	428 885,34 €
SCCV LA BARRE	100%	-119 667,50 €	0,00 €	2 414 726,00 €	-118 667,50 €
SCCV LA PINEDE	100%	-44 563,20 €	0,00 €	3 087 160,84 €	-44 463,20 €
SCCV LA PRESCHÉ	100%	-70 000,00 €	0,00 €	646 692,00 €	-69 000,00 €
SCCV LA VANNERIE	51%	0,41 €	0,00 €	2 704 388,00 €	1 284 000,41 €
SCCV LABRO LENINE	100%	0,00 €	0,00 €	119 409,41 €	0,00 €
SCCV LE CLOS GUTENBERG	51%	0,28 €	-0,02 €	2 537 406,00 €	133 999,72 €
SCCV LE HAVRE - LECESNE	51%	-0,75 €	0,00 €	2 279 503,00 €	463 366,21 €
SCCV LECLERC	51%	640 199,23 €	13 022 738,25 €	-8 007 696,00 €	2 255 809,11 €
SCCV LITRE	100%	-21 097,75 €	0,00 €	1 341 434,26 €	-20 097,76 €
SCCV LOTI	51%	0,00 €	0,00 €	410 867,00 €	1 000,00 €
SCCV LOUDEAC	100%	78 391,00 €	10 248 391,78 €	-6 206 865,24 €	-20 610,60 €
SCCV MADELEINE	80%	47 070,41 €	329 620,97 €	-326 089,54 €	48 070,41 €



SCCV MAISONNEUVE	100%	-113 000,00 €	0,00 €	1 339 344,00 €	-112 000,00 €
SCCV MANDELA	31%	-34 486,13 €	183 083,93 €	-110 012,64 €	-33 386,13 €
SCCV MAREUIL	100%	-90 000,01 €	0,00 €	3 463 882,00 €	-89 000,01 €
SCCV MARIE THERESE	100%	18 345,34 €	-287 833,54 €	-17,64 €	19 345,34 €
SCCV MARIETTE	100%	-99 919,17 €	415 399,84 €	-490 884,00 €	-98 919,17 €
SCCV MARTYRS	100%	0,00 €	0,00 €	3 207 619,00 €	-183 523,79 €
SCCV MITTERRAND	100%	0,03 €	0,00 €	1 936 340,00 €	-88 999,47 €
SCCV MONTAGNE	100%	-4 799,26 €	6 395,72 €	4,00 €	-18 404,75 €
SCCV MOUTCHIC	100%	0,00 €	0,00 €	825 459,00 €	1 000,00 €
SCCV NANTERRE	100%	0,00 €	0,00 €	180 354,00 €	1 000,00 €
SCCV NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	100%	0,77 €	0,00 €	5 012 394,00 €	-68 999,99 €
SCCV OISEAU DE FEU	100%	-76 500,00 €	0,00 €	623 753,00 €	-75 500,00 €
SCCV OUCHE BURON	51%	662 245,39 €	7 495 704,42 €	-6 278 572,70 €	501 269,35 €
SCCV PASSY	51%	0,02 €	0,00 €	2 253 908,00 €	1 079 959,02 €
SCCV PATTON	60%	-14 611,19 €	165 883,89 €	-52 174,09 €	318 753,81 €
SCCV PLACIS VERT	51%	-132 264,00 €	0,00 €	528 778,00 €	216 736,00 €
SCCV POINCARE	100%	35 041,04 €	133 359,25 €	-117 191,00 €	36 041,04 €
SCCV PRUNIER	100%	205 229,51 €	2 784 986,61 €	-1 607 922,00 €	158 723,50 €
SCCV PYRENEES	51%	0,00 €	0,00 €	611 368,00 €	1 000,00 €
SCCV RAVEL	100%	-26 500,01 €	0,00 €	1 257 483,00 €	-25 500,01 €
SCCV RECOUVRANCE	51%	0,01 €	0,00 €	3 733 756,00 €	3 677 737,01 €
SCCV ROMANET	51%	-44 500,00 €	0,00 €	457 011,00 €	-43 500,00 €
SCCV ROUSSEAU	51%	-76 500,03 €	0,00 €	3 254 353,00 €	-75 500,03 €
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	100%	0,00 €	0,00 €	818 529,00 €	1 000,00 €
SCCV RUBILLARD	51%	231 905,34 €	4 974 427,57 €	-3 242 482,21 €	688 794,28 €
SCCV SABLONS	100%	0,00 €	0,00 €	342 293,00 €	1 000,00 €
SCCV SADI CARNOT	100%	0,00 €	0,00 €	907 418,00 €	1 000,00 €
SCCV SAINT BRIEUC	100%	-12 402,57 €	0,00 €	2,23 €	-11 402,57 €
SCCV SAINT CLEMENT	51%	0,00 €	0,00 €	868 794,00 €	-118 000,00 €
SCCV SAINT LUNAIRE	51%	0,00 €	0,00 €	162 557,00 €	2 021 408,00 €
SCCV SAND	100%	5 929,80 €	0,00 €	1 956 080,00 €	-96 841,38 €
SCCV SAUMUR	100%	342 445,32 €	12 761 734,33 €	-4 649 796,00 €	73 757,81 €
SCCV SOUILLARDERIE	100%	0,00 €	0,00 €	31 622,00 €	1 000,00 €
SCCV SPORTS	100%	-0,11 €	0,00 €	2 054 866,00 €	-132 000,11 €
SCCV VAUGIRAUD	100%	-37 000,00 €	0,00 €	1 159 286,00 €	-36 000,00 €
SCCV VERN	100%	0,00 €	0,00 €	3 408 884,00 €	-170 999,60 €
SCCV VERNEAU	31%	138 893,04 €	1 160 213,04 €	955 818,00 €	912 213,04 €
SCCV VILLA ELINA	50%	1 474,48 €	0,00 €	4 348 874,00 €	-56 515,51 €
SNC ARBRISSEL	100%	0,00 €	0,00 €	317 570,00 €	1 000,00 €
SNC ARISTIDE	100%	0,00 €	0,00 €	663 032,00 €	1 000,00 €
SNC AT 58	100%	0,00 €	0,00 €	93 215,00 €	999,39 €
SNC AURANT	100%	0,26 €	0,00 €	2 591 460,00 €	1 000,26 €
SNC BOBIGNY FL 01	100%	0,02 €	0,00 €	883 262,00 €	-28 999,98 €
SNC BONDY FL 01	100%	-129 929,98 €	0,00 €	667 105,00 €	-223 198,98 €
SNC CHATELAILLON FOCH	100%	0,00 €	0,00 €	386 444,00 €	1 000,00 €
SNC COSSERAT	100%	0,00 €	0,00 €	1 317 640,00 €	1 000,00 €
SNC CTM 2	100%	-115 499,99 €	0,00 €	836 545,00 €	-114 499,99 €
SNC DAVID D'ANGERS	100%	0,00 €	0,00 €	229 779,00 €	1 000,00 €
SNC DE GAULLE	31%	-75 891,01 €	0,00 €	-253,02 €	-30 065,01 €
SNC DIDELON 1	100%	250 033,05 €	1 950 000,00 €	4 754 675,00 €	251 033,05 €
SNC DUNANT	51%	-243 510,00 €	0,00 €	1 340 264,00 €	1 758 910,00 €
SNC EQUEURDREVILLE	100%	-200 000,01 €	0,00 €	2 493 561,00 €	-199 000,01 €
SNC ESPADON	51%	0,01 €	0,00 €	3 080 789,00 €	2 407 019,49 €
SNC FREMOND	51%	0,00 €	0,00 €	2 785 277,00 €	1 021 408,00 €
SNC GASNIER	51%	57 811,09 €	725 482,34 €	-609 382,00 €	960 344,09 €
SNC KERLENA	51%	0,00 €	0,00 €	398 857,00 €	1 000,00 €
SNC LES ATELIERS QUELLE	100%	0,00 €	0,00 €	1 133 921,00 €	1 000,00 €



SNC MEIGNANNE	100%	838 191,41 €	9 829 334,41 €	-4 494 029,00 €	664 190,40 €
SNC MONZIE	100%	-6 490,73 €	198 108,35 €	-151 139,75 €	-5 490,73 €
SNC PORCE	51%	0,00 €	0,00 €	1 579 344,00 €	-124 953,00 €
SNC ROUSSEAU 2	100%	0,00 €	0,00 €	185 176,00 €	1 000,00 €
SNC SAINT GILDAS	51%	761 611,89 €	9 729 345,51 €	-7 211 015,59 €	2 194 949,56 €
SNC TOULOUSE	100%	-54 000,00 €	0,00 €	1 186 837,00 €	-53 000,00 €
SNC VAN ISEGHEM	100%	0,00 €	0,00 €	164 981,00 €	1 000,00 €
SNC VILLES DOREES	100%	-85 132,40 €	0,00 €	2 758 882,00 €	-84 132,40 €
SNC VISITATION	100%	428 520,91 €	5 402 819,89 €	-2 223 223,00 €	303 374,91 €

2. Filiales de droit Marocain

- GOUPIL -exercice clos le 31 décembre 2019 (exercice de 12 mois)

SARL - capital social composé de 64 000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à 100% à REALITES.

Chiffre d'affaires : 43.695.154 dirhams (contre 7.516.793 dirhams lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.850.874 dirhams (contre 194 832 dirhams lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 9.930.249,87 dirhams (contre 1 679 376 dirhams lors de l'exercice précédent)

- REALITES AFRIQUE -exercice clos le 31 décembre 2019 (1^{er} exercice d' environ 12 mois)

SA - capital social composé de 100.000 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à hauteur de 97% à REALITES et 3% FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE.

Chiffre d'affaires : 7.021.907 dirhams

Bénéfice : 1.940.147 dirhams

Capitaux propres avant affectation : 11.940.147 dirhams

- FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE -exercice clos le 31 décembre 2019 (1^{er} exercice d'environ 12 mois)

SARL - capital social composé de 100 parts sociales d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à 100% à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE.

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 14.463,28 dirhams

Capitaux propres avant affectation : - 4.463,28 dirhams

- SOCIETE HOTELIERE REALITES -exercice clos le 31 décembre 2019 (1^{er} exercice d'environ 10 jours)

SA - capital social composé de 180.000 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à hauteur de 99% à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France et 1% à GOUPIL

Chiffre d'affaires : Nul

Perte: - 1.340.909,29 dirhams

Capitaux propres avant affectation : 16 659 090,71 dirhams



RESULTATS - AFFECTATION

- EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS :

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent. Un rappel des éléments comptables de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires s'est élevé à 21.177.419,42 euros contre 16.483.328,90 euros pour l'exercice précédent.

L'évolution du chiffre d'affaires est notamment due au volume de facturation des honoraires par REALITES aux sociétés de projet (dont honoraires liés à la communication).

Le montant des traitements et salaires s'élève à 3.890.493,36 euros contre 1.778.471,77 euros au titre de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 2.081.510,11 euros contre 693.422,66 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

L'évolution de ces éléments est notamment due à l'intégration sur REALITES, au 1^{er} janvier 2019, des effectifs de la société SVEN & YOKO suite à la transmission universelle de patrimoine de cette dernière à cette date.

L'effectif salarié moyen est de 80,78 personnes sur l'exercice 2019, contre 39,15 personnes en effectif moyen à la clôture de l'exercice précédent. Cette augmentation est liée à l'intégration des équipes de communication le 1^{er} janvier 2019 comme vu ci-dessus.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 22.518.417,95 euros contre 16.389.333,35 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est ainsi pour l'exercice négatif à hauteur de 1.312.480,29 euros contre un résultat de 341.800,74 euros pour l'exercice précédent. Cette évolution est notamment due à la provision pour l'intéressement, et à des frais d'émissions d'emprunts

Le résultat financier ressort quant à lui à un montant de 529.584,33 euros contre un résultat financier négatif de 2.177.302,25 euros au terme de l'exercice précédent. Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation des dividendes perçus par REALITES sur l'exercice.

En conséquence du point précédent, le résultat courant avant impôt ressort ainsi pour l'exercice à résultat négatif à hauteur de 782.895,96 euros contre un résultat courant avant impôt négatif à hauteur de 1.835.501,51 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le résultat exceptionnel est de 328.553,45 euros contre un résultat exceptionnel négatif à hauteur de 456.227,81 euros au terme de l'exercice précédent. Cela s'explique notamment par le produit de la cession d'actions auto-détenues.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés. Toutefois, on constate un crédit d'impôt de 1.488.401,00 euros à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par un bénéfice de 1.034.058,49 euros, contre une perte de 685.214,32 euros pour l'exercice précédent.

A. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

En raison de la crise sanitaire que nous traversons, des conséquences qu'elle aura sur nos activités en 2020, et de la nécessité de préserver autant que nécessaire la trésorerie du Groupe, le Management propose à titre exceptionnel de ne pas procéder à la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2019.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1.034.058,49 euros.

Je vous propose également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Origines	
Bénéfice de l'exercice	1.034.058,49 euros
Affectation :	
Au compte de « réserve légale »	51.702,92 euros
Au compte « Autres réserves »	977.780,57 euros
Réserve spéciale œuvres d'arts (réserves réglementées)	4.575,00 euros

Compte tenu de ce qui précède, les capitaux propres de la Société seraient de 25.476.758,30-euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titres des trois derniers exercices sociaux clos par la société et le montant des dividendes éligibles à l'abattement prévu au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts correspondant (compte tenu de l'option par certains associés bénéficiaires de la distribution pour le prélèvement forfaitaire libératoire en application de l'article 117 quater du Code Général des Impôts), ont été les suivants :

Exercice/Date de distribution	Dividende Net	Montant des dividendes éligibles à l'abattement	Montant des dividendes distribués non éligibles à l'abattement
Exercice clos le 31 décembre 2016	1.296.171,50 euros		1.296.171,50 euros
Exercice clos le 31 décembre 2017	1.555.405,80 euros		1.555.405,80 euros
Exercice clos le 31 décembre 2018	1.710.946,38 euros		1.710.946,38 euros

- **TABLEAU DES RESULTATS :**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.



- **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT (DEPENSES SOMPTUAIRES) :**

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 197.670,00 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 65.890 euros.

- **CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT (FRAIS GENERAUX) :**

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent des charges visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 8.066 euros.

DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS et FOURNISSEURS

En application de l'article D441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des factures fournisseur reçues et des factures clients émises dont le terme est échu et non réglées à la date de clôture de l'exercice, soit au 31 décembre 2019.

MODÈLES TYPE DE TABLEAUX UTILISÉS POUR PRÉSENTER LES INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS MENTIONNÉS À L'ARTICLE D. 441-4												
Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)												
	Article D. 441-1 du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-2 du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	815					725	291					159
Montant total des factures concernées (TTC)	1938 147,47	946 241,14	-47 250,48	-58 520,34	241 286,99	1 081 757,31	4 959 768,93	2 059 081,09	315 332,12	107 820,08	783 455,59	3 265 688,88
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	8,83%	4,31%	-0,22%	-0,27%	1,10%	4,93%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de							22,44%	9,32%	1,43%	0,49%	3,54%	14,78%
(B) Factures exclues du (f) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Montant total des factures exclues (TTC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	840,00	840,00
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de	- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours						- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours					



PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que les salariés de la société ne détenaient aucune participation au capital social selon la définition de l'article susvisé, au dernier jour de l'exercice, soit au 31 décembre 2019.

CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons d'approuver les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019 telles qu'elles sont relatées dans le rapport des commissaires aux comptes.

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes.

Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, nous vous demandons de bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous informons que les mandats de vos commissaires aux comptes n'arrivent pas à expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En revanche, le mandat d'un administrateur arrive à expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, savoir :

- Monsieur Yann MERTZ
Né le 5 octobre 1972 à SAINT-DENIS (93)
Demeurant 10 Rue Vignon - 95240 CORMEILLES EN PARISIS

Ce mandat ne sera pas renouvelé.

De plus, le conseil prend acte de la démission, à compter de cette même assemblée, de :

- Monsieur Gérard CAMBOULIVES
Né le 17 juillet 1952 à Neuilly Sur Seine (92)
Demeurant 22 Rue de la Picardie, 77580 VILLIERS SUR MORIN

Ainsi, nous proposerons à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2019 la nomination de nouveaux administrateurs pour une durée de 4 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2024 et appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2023, savoir :

- Madame Cristina PEICUTI
née le 27 décembre 1977 à PETROSANI (Roumanie)
demeurant 16 Rue de la Convention à PARIS (75015), de nationalité française

Economiste dans une banque d'investissement, Cristina Peicuti a travaillé au sein de plusieurs banques comme conseiller d'entreprises en stratégie, financement et développement à l'international pour les secteurs de l'immobilier, du luxe, de la santé et de l'agroalimentaire. Cristina Peicuti est également maître de conférences en sciences économiques. Suite à un doctorat sur



la crise immobilière et financière de 2008 à l'Université Paris 2 Panthéon-Assas, elle enseigne l'économie internationale et la finance d'entreprise dans différentes grandes écoles et universités.

- Monsieur Arnaud PONROY
né 11 décembre 1964 à POITIERS (86)
demeurant professionnellement 16A Avenue de la Liberté à LUXEMBOURG, de nationalité française

Ingénieur en Biotechnologie de formation, Arnaud Ponroy a travaillé en tant qu'ingénieur commercial chez International Flavors & Fragrances de 1992 à 1995 avant de prendre la direction du groupe PONROY Santé (Groupe industriel spécialisé dans les produits de santé naturels, l'hygiène bébé, la cosmétique bio et naturelle) de janvier 1996 à décembre 2016.

Depuis janvier 2017, Arnaud Ponroy est gérant de la société AZIMUT (SARL), société de placement financiers et d'investissements.

- Monsieur Fabrice CAHIERC
né 16 février 1964 à CAEN (14)
demeurant 29 Rue Stéphane Leduc à NANTES (44300), de nationalité française

Gérant des Laboratoires Vitarmonyl de 1990 à 2017, Fabrice Cahierc a également été directeur général du groupe Ponroy Santé de 2001 à 2017, année de sa vente.

Fabrice Cahierc est depuis Gérant de la société AZIMUT (SARL), société de placements financiers et d'investissements.

Il est également Président de la société SAS DUNE, Société d'investissements.

REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS AU TITRE DE LEUR ACTIVITE

Nous vous proposons de fixer la rémunération liée à l'activité des administrateurs pour l'année 2020 à un montant maximum de 30.000 euros.

NOMINATION DE CENSEURS

Nous proposerons, à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2019, conformément à l'article 19 des statuts de la Société, la nomination de censeurs, savoir :

- Monsieur Laurent GODET,
né le 17 Janvier 1968 à ANGERS (49),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN.
- Monsieur Marc BERNARD,
né le 29 août 1980 à LA ROCHE SUR YON (85),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN ;
- Monsieur Bertrand MALBET,
né le 24 janvier 1971 à LIMOGES (87),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN ;
- Madame Cécile IBRAHIM,
née le 12 avril 1977 à ANGOULEME (16),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN ;
- Monsieur Luc BELOT,
né le 6 septembre 1974 à NIORT (79),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN ;



- Madame Sabine MOUILLEFARINE,
née le 8 juin 1967 à PARIS (75),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN
- Monsieur Aurélien BARBIN,
né le 13 février 1984 à NANTES (44),
demeurant professionnellement 103 Route de Vannes, Imm Le Cairn - 44800 SAINT HERBLAIN
- Monsieur Régis MAGNIN,
né le 14 juin 1967 à RABAT, MAROC
demeurant professionnellement 3 Rue ABOU ZAID EDABOUSSI ex NECKER à CASABLANCA
- Monsieur Yann MERTZ,
né le 05 octobre 1972 à Saint-Denis (93),
demeurant 10 Rue Vignon, 95240 CORMEILLES EN PARISIS

pour une durée de quatre (4) années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2024 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

USAGE DES DELEGATIONS EN MATIERE DE RACHAT D'ACTIONS

Lors des Assemblées Générales mixte des actionnaires en date des 20 juin 2018 et 18 juin 2019, les Assemblées Générales avait approuvé des délégations de compétence et notamment une délégation relative à la possibilité pour la Société de racheter ses propres actions conformément à l'article L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Dans ce cadre, la Société a mis en place en avril et juillet 2019 des programmes de rachat d'actions au travers de contrats souscrits auprès de Portzamparc, selon les éléments suivants.

- Achat d'actions REALITES FR0011858190 pour un montant maximum de 1.000.000 € par contrat
- Achat par tous moyens y compris par achat de blocs de titres
- Durée de validité : du 15/04/2019 au 30/06/2019 et du 10/07/2019 au 31/12/19

Durant l'exercice 2019, 61.779 actions ont été acquises via ces programmes de rachat d'actions, pour un prix pondéré moyen d'environ 20,17€, soit un prix d'acquisition global d'actions de 1.246.137,70 euros (hors frais Portzamparc s'élevant à 3.738,11€ sur l'exercice).

L'ensemble des actions propres détenues par la Société (84.791 actions) a été cédé en décembre 2019 en 2 opérations (54.545 actions puis 30.246 actions) pour un prix moyen pondéré de 18,79 euros soit un montant total de 1.593.567,09€.

Ainsi, au 31 décembre 2019, la Société ne détient plus d'actions propres.

ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE AU 31 DECEMBRE 2019

	Actions	%	Droits de vote	%
DOGE INVEST	1.552.783	59,90%	2.955.556	68,54%
REACTION	152.500	5,88%	305.000	7,07%

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons par ailleurs qu'aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article L 225-37 du Code de commerce, nous vous présentons ci-dessous notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Nous vous rappelons que REALITES a opté pour l'exercice d'une direction générale exercée par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

CONVENTION AVEC DES PARTIES LIEES

En accord avec les dispositions de l'article L 225-37-4 alinéa 2° nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 aucune convention portant sur des opérations non courantes ou à des conditions anormales de marché n'a été conclue entre un mandataire de la Société ou un actionnaire détenant plus de 10% du capital de la Société et l'une de ses filiales dont REALITES détient plus de 50% du capital autrement qu'à des conditions normales.

LISTE DES MANDATS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
Yoann CHOIN-JOUBERT, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	DOGE INVEST SAS	481 926 822	GERANT
	SCI CYSCO	479 177 925	LIQUIDATEUR
	REALITES AMENAGEMENT	498 108 976	GERANT
	YJ INVEST	828 868 711	GERANT
	HEURUS	798 174 215	Représentant permanent de REALITES au sein du Conseil d'Administration
	REALITES SERVICES	790 217 319	GERANT
	UP2PLAY	842 024 705	Représentant permanent de REALITES au sein du Conseil d'Administration (jusqu'au 21/01/2019)
	VILLABELLA	832 475 751	GERANT
	SCI SHALOM	820 596 351	GERANT
	ARRA	811 854 629	GERANT
Gérard CAMBOULIVES, Administrateur	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	502 773 971	GERANT
	GERARD CAMBOULIVES INVESTISSEMENTS	352 041 982	PRESIDENT
	MARNOU	448 736 694	GERANT
	SCI GME	494 769 037	GERANT
	SODESNE	429 645 765	GERANT
Yann MERTZ Administrateur	F2T	790 459 457	PRESIDENT
	NEANT		



Christophe de BREBISSE Administrateur	DB2	484 041 710	GERANT
	1 BORA BORA 2014	798 555 504	GERANT
	1 TAHITI 2014	801 855 321	GERANT
	1 POLYNESIE 2014	793 312 000	GERANT
	1 MOOREA 2014	798 575 163	GERANT
	2 TAHITI 2014	801 953 373	GERANT
	2 POLYNESIE 2014	801 953 209	GERANT
	1 BORA BORA 2015	801 855 347	GERANT
	1 POLYNESIE 2015	809 931 272	GERANT
	1 HUANINE 2015	801 855 354	GERANT
	1 MOOREA 2015	801 953 431	GERANT
	1 TAHITI 2015	809 931 330	GERANT
	ACMS	793 016 262	GERANT
	SCI CHEVAL MAGIQUE	512 603 820	GERANT
	PACIFIQUE FINANCE PARTICIPATION - 1	480 463 082	GERANT
	FINANCIERE REALITES	519 587 596	GERANT
	FIR 2	839 161 700	GERANT
	FONCIERE REALITES	817 640 907	GERANT
	UP2PLAY	842 024 705	ADMINISTRATEUR
	REALITES MAITRISE D'USAGE	878 825 041	DIRECTEUR GENERAL
	LIVE AND CO	880 447 248	DIRECTEUR GENERAL
	SARL APPART DU CHANTEL	820 809 655	GERANT
	SAS WAVE 2017-1	833 756 885	PRESIDENT
	SAS GRANDEANI	499 759 793	ADMINISTRATEUR



TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (13 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
8 ^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)	Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €	Prix fixé par le CA Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%		non	26 mois
9 ^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservées à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après) <u>Catégories de bénéficiaires visées :</u> « - sociétés de gestion ou fonds d'investissement (en ce compris tout FCPE, FCPR ou FIP investissant à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas 1.000.000.000 euros) ; - personnes physiques ou morales investissant à titre habituel ou ayant déjà investi dans le secteur de l'immobilier, en ce compris tout investissement déjà réalisé dans la Société ; - salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce »	Actions (immédiates ou à terme) : 10.000.000 €	Prix fixé par le CA Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le Marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%		non	18 mois



Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (13 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
10 ^{ème} résolution Augmentation de capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	Actions (immédiates ou à terme) 10.000.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15.000.000 €			oui	26 mois
11 ^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public	Actions (immédiates ou à terme) 10.000.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15.000.000 €	Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext de Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%		non	26 mois
12 ^{ème} résolution Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées	5% du capital social	Prix au moins égal à la moyenne des derniers cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Growth Paris aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du CA, sans pouvoir être inférieure à 80% du cours moyen d'achat par la Société pour l'ensemble des actions qu'elle aura préalablement achetées.		Non	38 mois
14 ^{ème} résolution Augmentation de capital social réservée aux salariés	Limité à 3% du montant du capital social				18 mois
15 ^{ème} résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	10.000.000 €				26 mois
16 ^{ème} résolution Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (option de sur-allocation)	Limité à 15 % de l'émission initiale			oui / non	18 mois / 26 mois
Programme de rachat d'actions	Limité à 10% du capital social	Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 25 euros			18 mois



Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (13 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
Réduction du capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	Limité à 10% du capital social				18 mois

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous donniez au Directeur Général, quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par vos commissaires aux comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le 3 avril 2020,

Le Président du Conseil d'Administration



Retrouvez ce rapport annuel et
l'actualité financière de REALITES sur :
www.groupe-realites.com

Contactez-nous :
comfi@realites.com
