

2020

RAPPORT ANNUEL

— Comptes arrêtés au 31/12/2020

Le présent document constitue le rapport annuel 2020 de la société REALITES SA.

En application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marché Euronext Growth, il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur www.groupe-realites.com.

SOMMAIRE

DU RAPPORT ANNUEL 2020

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	4
Au 31/12/2020	
État de la situation financière consolidée	5
Compte de résultat	7
Etat du résultat global	8
Tableau des flux de trésorerie	9
Variations de capitaux propres	11
Notes annexes aux états financiers consolidés	12
RAPPORT DE GESTION GROUPE	54
Comptes consolidés clos au 31/12/2020	
RAPPORT DE GESTION REALITES SA	64
Comptes sociaux clos au 31/12/2020	

PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste que les informations contenues dans le présent rapport annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2020 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 de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. »

Le 23/04/2021, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président-Directeur Général de REALITES.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Etat de la situation financière actif

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



Etat de la situation financière passif

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



COMPTE DE RESULTAT

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



ETAT DU RESULTAT GLOBAL

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



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

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



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



VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

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



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1 Informations générales	13	Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	47
Note 2 Evénements significatifs	13	7.1 Actifs financiers	47
Note 3 Présentation des états financiers	14	7.2 Passifs financiers	48
3.1 Estimations et jugements comptables significatifs	14	7.3 Gestion des risques financiers	49
3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS	14	Note 8 Engagements sociaux et effectifs consolidés	51
3.3 Méthodes de consolidation	15	8.1 Indemnités de fin de carrière	51
3.4 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	16	8.2 Effectifs consolidés	51
3.5 Test de dépréciation	16	Note 9 Engagements hors bilan	51
3.6 Information sectorielle	17	Note 10 Transactions avec les parties liées	52
Note 4 Périmètre de consolidation	18	10.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	52
4.1 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	18	10.2 Autres parties liées	53
4.2 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	19	Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	53
4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	20	Note 12 Litiges, actifs et passifs éventuels	53
Note 5 Informations sur le bilan	24	Note 13 Evénements postérieurs à la période de reporting	53
5.1 Principes comptables	24		
5.2 Goodwill	27		
5.3 Autres immobilisations incorporelles	28		
5.4 Immobilisations corporelles	30		
5.5 Droits d'utilisation sur contrats de location	32		
5.6 Immeubles de placement	33		
5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	34		
5.8 Autres actifs financiers non courants	36		
5.9 Impôts différés actifs et passifs	36		
5.10 Stocks et travaux en cours	37		
5.11 Créances d'exploitation	37		
5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	38		
5.13 Capitaux propres	38		
5.14 Provisions non courantes et courantes	39		
5.15 Dettes financières non courantes et courantes	40		
5.16 Autres passifs non courants	41		
5.17 Dettes d'exploitation	41		
Note 6 Informations sur le compte de résultat	41		
6.1 Principes comptables	41		
6.2 Chiffre d'affaires	43		
6.3 Charges de personnel	43		
6.4 Autres charges et produits opérationnels	43		
6.5 Impôts sur le résultat	44		
6.6 Résultat net part du groupe par action	45		
6.7 Impacts de la crise COVID-19	45		

Note 1 Informations générales

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

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

Note 2 Evénements significatifs

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

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

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

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

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

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

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

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



Note 3 Présentation des états financiers

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

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

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

3.1 Estimations et jugements comptables significatifs

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

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

3.2 Evolution des Normes et interprétations IFRS

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

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

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

<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
Amendement IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7	Réforme des taux de référence	01/01/2020
Amendements IFRS 16	Allègements de loyer liés à la Covid-19	01/01/2020

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2020 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :



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

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

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

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

3.3 Méthodes de consolidation

3.3.1 Filiales

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

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

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

3.3.2 Participations dans les co-entreprises

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

3.3.3 Perte de contrôle

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

3.3.4 Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle

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

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



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

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

3.4 Regroupements d'entreprises et 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 »).

3.5 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.

3.6 Information sectorielle

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

Ventilation du compte de résultat par secteur

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

Ventilation des actifs et passifs par secteur

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

Les activités du Groupe sont principalement réalisées en France.



Note 4 Périmètre de consolidation

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

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV 125 NORMANDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304421	100%	100%	IG
SNC 150 RCA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	885313973	100%	100%	IG
SCCV ADRIENNE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	887712453	100%	100%	IG
SARL ALIENOR BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891516809	100%	100%	IG
SARL BEATRIX BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891477895	100%	100%	IG
SCCV BLOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882297195	100%	100%	IG
SCCV BRISSAC	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891414724	100%	100%	IG
SAS CAP ETUDES	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	489193292	100%	84%	IG
SCCV COUNORD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884633363	50%	50%	ME
SCCV ETRIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891208563	100%	100%	IG
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%	IG
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%	IG
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES WORK 4	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883921330	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%	IG
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%	IG
SNC GENTILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883922130	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%	IG
SARL HEOL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	100%	IG
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%	IG
SCI HUCILE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	532969615	100%	100%	IG
SARL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%	IG
SCCV L'AUBRIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847970910	51%	51%	IG
SCCV LES EYQUEMS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890295231	100%	100%	IG
SCCV LOCTUDY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	88880523	100%	100%	IG
SCCV LORETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888560935	100%	100%	IG
SAS LUGO GESTION IMMOBILIERE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	452465552	100%	84%	IG
SCCV MALADRIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881506778	100%	100%	IG
SNC MASSENET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883035545	100%	100%	IG
SCCV MENARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881715387	100%	100%	IG
SNC PECCOT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881525125	100%	100%	IG
SCCV PETIT CHER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890304389	100%	100%	IG
SNC POTTIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888564465	100%	100%	IG
SCCV POURFOUET	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882756877	100%	100%	IG
PUMA C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SAS REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890708100	100%	100%	IG
SCCV SAUNIERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882157357	100%	100%	IG
SCCV SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	881517536	100%	100%	IG
SNC TALARDS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888834769	100%	100%	IG
SCCV THORIGNY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882288715	100%	100%	IG
SCCV TOURVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882010317	100%	100%	IG
SARL UPPER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892448226	100%	100%	IG
SCCV VEDRINES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882245616	100%	100%	IG
SNC VIASILVA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882759160	100%	100%	IG
SCCV VICTOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	884552076	100%	100%	IG



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

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

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



4.3 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

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



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CTM	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841370620	100%	100%	IG
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851312157	100%	100%	IG
SNC DAVID DANGERS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879198042	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812431435	51%	51%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	850612615	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833517774	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	825306731	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	831320098	100%	100%	IG
SCCV DUNANT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828645176	51%	51%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	879571347	100%	100%	IG
SARL EPONA BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	848950465	100%	100%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	801564972	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	832227359	51%	51%	IG
SCCV ETRIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891208563	100%	100%	IG
SCCV EVREUX	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888576170	100%	100%	IG
SNC FACTORY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	888846904	100%	100%	IG
SCCV FERRY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883257446	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	519587596	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES WORK 4	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883921330	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES 2	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839161700	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	841538192	100%	100%	IG
SCI FONCIERE 49	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	799579024	100%	100%	IG
SAS FONCIERE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	817640907	100%	100%	IG
SARL FONCIERE REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890467798	100%	100%	IG
SCCV FOUGERES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	890294937	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	838470656	51%	51%	IG
SCCV GALEMBERT	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	852921626	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	851914283	100%	100%	IG
SNC GASNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	803201771	51%	51%	IG
SCCV GENERAL	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	812680825	100%	100%	IG
SNC GENTILLY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883922130	100%	100%	IG
SCCV GRAVELLOTTE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833518582	51%	51%	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	502773971	100%	100%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	833482318	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	883261083	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	882699770	100%	100%	IG
SCCV HAUTES OURMES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829606698	51%	51%	IG
SCCV HAUY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	829885128	100%	100%	IG
SARL HEOL BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891621104	100%	100%	IG
SAS HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	798174215	100%	100%	IG
SCCV HILARD	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	849577135	100%	100%	IG
SCCV HORLOGERIE	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	891415515	100%	100%	IG
SCI HUCILE	Rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	532969615	100%	100%	IG
SCCV ILOT G	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	828665315	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	847878170	100%	100%	IG
SARL INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	892375809	100%	100%	IG
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	839366994	100%	100%	IG
SARL KALON BY HEURUS	8 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	847803525	100%	100%	IG
SNC KERLENA	1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN	878753144	100%	100%	IG



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



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



Note 5 Informations sur le bilan

5.1 Principes comptables

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Immeubles de placement

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

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

Stocks

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

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

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

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



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

Les dépenses de publicité non directement rattachées à un contrat donné sont comptabilisées en charges de l'exercice

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

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

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

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

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

Créances d'exploitation

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

Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Provisions

Conformément à la norme IAS 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.



5.2 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 2019	10 181	341	9 839
Acquisition LUGO	2 691	0	2 691
Acquisition HUCILE	203	0	203
Acquisition CAP ETUDES	18	0	18
Acquisition MEDCORNER CITY	16	0	16
Autres mouvements	0	0	0
Valeur au 31 décembre 2020	13 109	341	12 767

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

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

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



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

- Un 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 ».

5.3 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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



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

<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



5.4 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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



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

<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



5.5 Droits d'utilisation sur contrats de location

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

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

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

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

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

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



5.6 Immeubles de placement

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

Les biens suivants ont été comptabilisés en immeubles de placements :

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

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

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



5.7 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

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

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



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

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



5.8 Autres actifs financiers non courants

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

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

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

5.9 Impôts différés actifs et passifs

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

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

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



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

5.10 Stocks et travaux en cours

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

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

5.11 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20			31/12/19		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	82 117	15	82 103	69 912	66	69 845
Etat	22 935	0	22 935	20 946	0	20 946
Impôt sociétés	83	0	83	0	0	0
Autres créances	35 440	0	35 440	28 704	0	28 704
Charges constatées d'avance	3 087	0	3 087	3 291	0	3 291
Total	143 663	15	143 649	122 852	66	122 786



5.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

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

5.13 Capitaux propres

Capital

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

Distributions

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

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Autocontrôle

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

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

Le 29 décembre 2020, REALITES a émis un emprunt subordonné à durée de vie indéterminée pour un montant de 4.8 M€, venant s'ajouter aux 22 M€ émis en juin 2019. Cet emprunt a été comptabilisé en capitaux propres conformément aux normes IFRS.



5.14 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>	31/12/19	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/20
Indemnités de fin de carrière	257	25	123	0	27	0	432
Provisions non courantes	257	25	123	0	27	0	432
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	1 058	0	1 022	399	0	0	1 681
Provisions pour autres litiges	300	5	66	32	0	3	335
Provisions courantes	1 358	5	1 087	431	0	3	2 016

Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
- Taux de charges sociales : 45 %,
- Taux d'actualisation retenu : 0,34 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8 %.

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

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

<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



5.15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

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

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

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

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 131	47 442 0	48 573
Emprunts auprès d'établissements de crédit	6 650	10 724 7 080	24 454
Ouvertures de crédit SCCV	25 157	0 0	25 157
Billets de trésorerie	1 500	98 0	1 598
Découverts bancaires	11 959	0 0	11 959
Total	46 396	58 264 7 080	111 740



5.16 Autres passifs non courants

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

5.17 Dettes d'exploitation

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

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

Note 6 **Informations sur le compte de résultat**

6.1 Principes comptables

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 ».



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.

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

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

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

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

Impôt sur le résultat

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

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles déductibles, les déficits fiscaux et crédits d'impôts non utilisés donnent lieu à la constatation d'impôts différés actifs (sauf exceptions). Les différences temporelles imposables donnent lieu à la constatation d'impôts différés passifs (sauf exceptions).

Les impôts différés actifs et passifs sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale et des taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. Les impôts différés ne sont pas actualisés.

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

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



6.2 Chiffre d'affaires

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

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

6.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

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

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

6.4 Autres charges et produits opérationnels

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

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

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

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



6.5 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

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

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>	31/12/20	31/12/19
Impôts courants	453	18
Impôts différés	829	1 995
Total	1 282	2 013

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



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

6.6 Résultat net part du groupe par action

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

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

6.7 Impacts de la crise COVID-19

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



normes sanitaires. Pendant la période de confinement, les réservations nettes en Maîtrise d'ouvrage ont été inférieures de 30 % par rapport aux objectifs car les études notariales étaient majoritairement fermées.

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

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

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

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



Note 7 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

7.1 Actifs financiers

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

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

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

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

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



7.2 Passifs financiers

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

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

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

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

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



7.3 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

Gestion du risque de marché

Gestion du risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Gestion du risque de liquidité

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

Gestion du risque de crédit

Gestion du risque client

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

Gestion du risque de contrepartie

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

Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2020

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

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

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



Note 8 Engagements sociaux et effectifs consolidés

8.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 16.

8.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

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

Note 9 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Promotion immobilière	185 900	143 906
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	185 900	143 906
Annexe	0	0
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Total des engagements reçus	185 900	143 906
Promotion immobilière	255 522	203 610
Avals, cautions, garanties donnés	69 622	59 704
Engagements donnés sur réservation VEFA	185 900	143 906
Annexe	15 625	24 941
Avals, cautions, garanties donnés	15 625	24 941
Total des engagements donnés	271 147	228 551



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

Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

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

Avals et cautions et garanties données et reçues

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

Contrat de crédit-bail immobilier

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

Note 10 Transactions avec les parties liées

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

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

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

10.2 Autres parties liées

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

Note 11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

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

Note 12 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 13 Événements postérieurs à la période de reporting

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



RAPPORT DE GESTION GROUPE
COMPTES CONSOLIDÉS CLOS AU 31/12/2020



RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 2020 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.

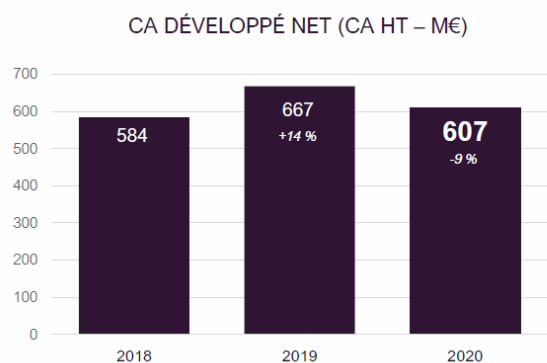
ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Dans un contexte de marché particulièrement défavorable, l'année 2020 aura permis à REALITES de démontrer la pertinence de son modèle de « développeur territorial », associant les activités de Maîtrise d'ouvrage et de Maîtrise d'usage, complété par son activité foncière.

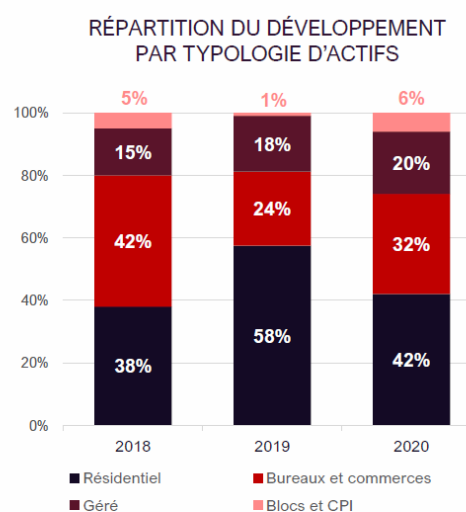
L'ACTIVITE DE MAITRISE D'OUVRAGE

Développement foncier

Avec un chiffre d'affaires (net de tout abandon) de 607 M€, le développement foncier confirme son dynamisme, garantissant ainsi au Groupe un fort développement du chiffre d'affaires, à moyen terme.



- ✓ Supérieur à l'objectif (500 M€) malgré la décision d'arrêter un projet de 25 000 m² de bureaux en 2^e couronne parisienne



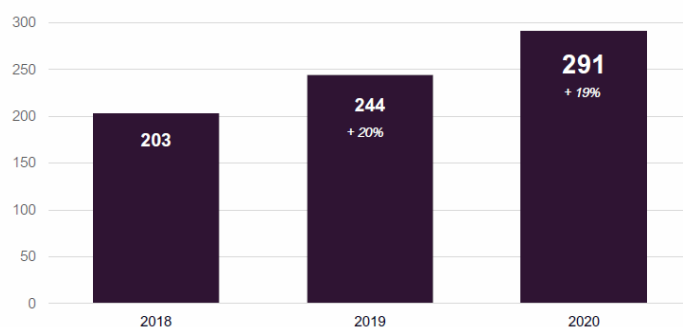
- ✓ Un développement équilibré sur la typologie d'actifs

Réservations et actes authentiques

L'activité de Maîtrise d'ouvrage enregistre une croissance de ses réservations (+19 %) et de ses actes (+11 %), atteignant un plus haut historique, et surperforme un marché en forte baisse.

Les réservations, qui représentent un des indicateurs avancés du développement commercial du Groupe, progressent de +19 % à 291,1 M€ et se caractérisent par une augmentation des lots réservés (+3 % à 1 523 lots) et une forte progression des réservations sur les équipements (commerces, locaux d'activité, écoles), avec 18 204 m² commercialisés sur l'année.

EVOLUTION DES RÉSERVATIONS (CA HT – M€)



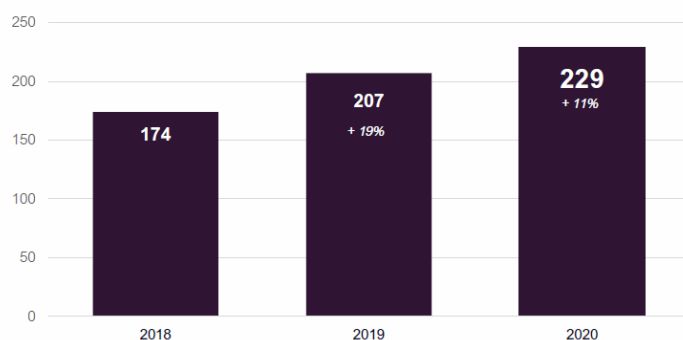
REALITES  +19%
FRANCE  -24%

- ✓ **Surperformance marché :**
En France, les réservations au détail ont baissé de -24 %* par rapport à 2019, soit plus de 30 000 logements.

* Source : ECLN, SDES CGDD

Les actes, fortement pénalisés au 1^{er} semestre, ont bénéficié d'un effet de rattrapage au 2^e semestre et atteignent 229 M€ en fin d'année, avec 1 415 lots actés et une commercialisation de 2 771 m² de bureaux, commerces et locaux d'activités.

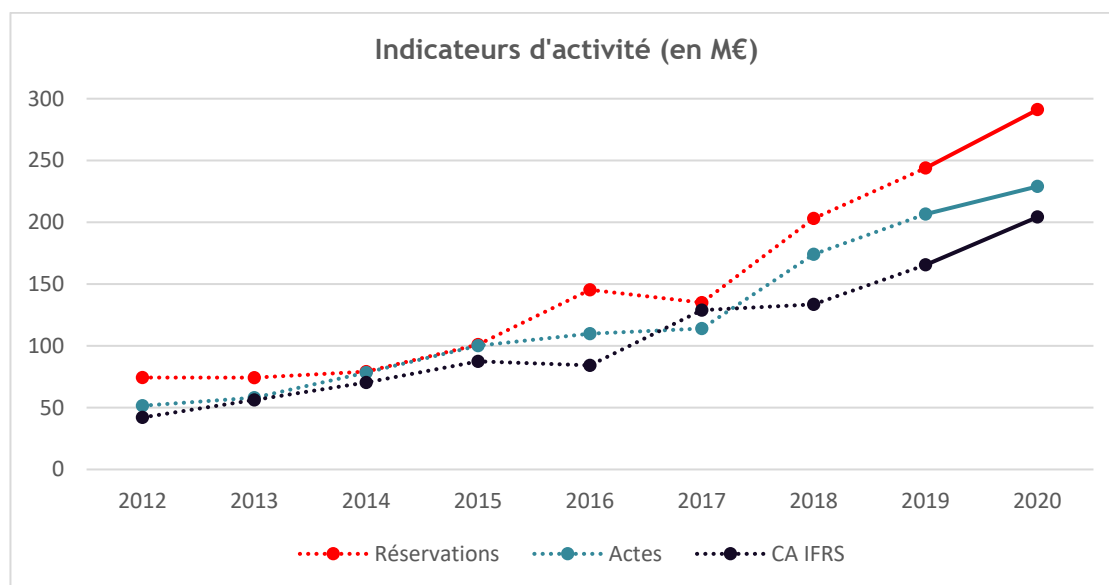
EVOLUTION DES ACTES (CA HT – M€)



REALITES  +11%
FRANCE  -32%

- ✓ **Surperformance marché :**
En France, les actes nettes au détail ont baissé de -32 % par rapport à 2019, soit 40 000 logements.

* Source : FPI-France



- L'ACTIVITE DE MAITRISE D'USAGE

Poursuite du développement des activités de Maîtrise d'usage, en lien avec la stratégie du Groupe

Résidences gérées

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

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

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

HEURUS a inauguré en 2020 sa 4^e résidence services pour séniors, à Saumur (49). 8 autres résidences sont actuellement en travaux et HEURUS a pour ambition de gérer plus de 25 résidences à l'horizon 2025. Substitut du maintien à domicile, le modèle HEURUS se distingue par ses prestations de services adaptées aux personnes en perte d'autonomie, incluant l'accompagnement aux gestes de la vie quotidienne et un pack de services adapté aux besoins de ses résidents.

Fin 2020, REALITES a cédé en VEFA les futures résidences services pour séniors HEURUS d'Angers (49) et de Villennes-sur-Seine (78) à respectivement Primonial et A+ Finance. Ces cessions font suite à la vente en octobre 2020 à Swiss Life Asset Managers d'une des premières résidences ouvertes par HEURUS, la résidence « Blanche de Castille », ainsi qu'à la cession de la résidence « Béatrix » à Laval à Infrared Capital Partners. Dans ce contexte de fort développement d'HEURUS, d'autres opérations ont également été conclues en 2020 ou sont en cours de finalisation par REALITES en ce début d'année avec des acteurs majeurs du marché. Elles viennent ainsi conforter la pertinence de la stratégie de diversification dans les usages du groupe REALITES, autant que la reconnaissance du positionnement différenciant d'HEURUS par les principaux investisseurs institutionnels du secteur de la santé et des séniors.

Santé

MEDCORNER CITY poursuit le développement de ses activités de développement de centres médicaux et paramédicaux avec 4 projets en cours, dont un centre au sein du grand projet « Les Villes Dorées », porté par REALITES à Saint-Brieuc (22).



Porteur d'un concept de « centres santé/sport » novateur, **VISTA SANTE** a ouvert son premier centre en janvier 2021 à Saint-Herblain (44), dans les locaux du nouveau siège social de REALITES.

Sports & loisirs

Du fait de la crise sanitaire, l'ouverture du premier complexe indoor **UP2PLAY**, aux Sables d'Olonne (85), n'a pu avoir lieu que le 9 juillet. Si ce report a pesé sur la rentabilité de cette activité au cours du 1^{er} semestre, les 3 premiers mois d'activité ont sensiblement dépassé les prévisions attendues par le management, démontrant l'intérêt de poursuivre le développement de cette activité sur d'autres sites.

- LES AUTRES ACTIVITES

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

L'année 2020 a confirmé le positionnement de développeur territorial de REALITES, par l'avancée des grands projets urbains portés par le Groupe.

A Saint-Ouen-sur-Seine, l'année 2020 a été marquée par la reprise du projet de réhabilitation du stade Bauer, officialisée le 23 octobre au cours d'une conférence de presse réunissant Karim Bouamrane, maire de Saint-Ouen, Patrice Haddad, président du Red Star FC et Yoann Choin-Joubert. REALITES a poussé en novembre son engagement dans le projet en devenant partenaire officiel du Red Star FC, associée à une entrée au capital du club.

A Saint-Brieuc (22), le projet Les Villes Dorées est en production et a été récompensé d'une Pyramide d'Argent « Prix de la Mixité Urbaine » par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) Région Bretagne, en novembre.

Les autres grands projets ont poursuivi leur développement, avec pour dénominateur commun la forte synergie entre les métiers et expertises du Groupe :

- Les Ateliers QUELLE à Saran (45)
- COSSERAT à Amiens (80).

International : concrétisation du développement au Maroc

REALITES poursuit le développement de ses activités au Maroc. A Casablanca, la réhabilitation de l'hôtel Lincoln est entrée dans sa phase opérationnelle avec l'achat du foncier par REALITES et le lancement des travaux de réhabilitation.

Les autres projets poursuivent leur développement :

- « Teal Vallée », première composante résidentielle du Pôle Urbain de Mazagan (13 ha, 176 villas, 156 appartements, 2 000 m² de commerces) en partenariat avec la Société d'Aménagement et de Développement de Mazagan (SAEDM S.A), filiale du Groupe OCP, leader mondial sur le marché des phosphates
- 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) en partenariat avec le groupe immobilier marocain MFADEL

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 chiffre d'affaires est attendue à un horizon de 5 à 7 ans.



COMPTES CONSOLIDES

L'exercice clos le 31 décembre 2020 constitue le treizième 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.

<i>En millions d'euros HT</i>	31/12/2020	31/12/2019	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires	204,8	165,4	+23,8%
EBITDA	24,3	19,3	+25,8%
<i>Taux de marge EBITDA</i>	11,9%	11,7%	
Résultat opérationnel	13,6	15,9	-14,3%
<i>Taux de marge opérationnelle</i>	6,6%	9,6%	
Résultat net	7,9	8,9	-11,2%
<i>Taux de marge nette</i>	3,9%	5,4%	
Résultat net part du Groupe	6,1	7,6	-19,7%
<i>BNPA</i>	1,72	2,89	

Croissance soutenue de l'activité

Malgré un contexte sanitaire et administratif (fort recul de délivrance des permis) défavorable, REALITES a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires de 204,8 M€ en progression de 23,8% par rapport à 2019, soit un niveau nettement supérieur à celui de 190 M€ initialement prévu.

La hausse du chiffre d'affaires a bénéficié d'une croissance soutenue de l'activité principale de Maîtrise d'ouvrage (+15%) mais également de la montée en puissance des nouvelles activités de Maîtrise d'usage (notamment HEURUS et CAP'ETUDES) qui ont contribué pour 14,6 M€ au chiffre d'affaires consolidé du groupe.

L'exercice 2020 confirme la pertinence de la stratégie de diversification (Maîtrise d'usage, grands projets urbains, international) engagée par la Groupe et de son engagement pour le développement intelligent des territoires. La complémentarité naturelle des deux pôles de Maîtrise d'ouvrage et de de Maîtrise d'usage permet ainsi d'accélérer le développement et d'améliorer la récurrence des revenus du Groupe.

Indicateur essentiel de la croissance à court / moyen terme du groupe, le niveau de réservations est également en forte progression (291 M€ en 2020 vs. 244 M€ en 2019). Le montant des transactions actées atteint un nouveau record à 229 M€ (+11% par rapport à 2019) alors que le marché national affiche une décroissance globale de -32% (source ECLN, SDES CGDD) sur cet indicateur.

Le pourcentage de stock achevé demeure très bas à 1,2% de l'offre globale, en % du nombre de lots (vs. 4,7% au niveau national - source FPI).



Forte progression de l'EBITDA

L'EBITDA est en hausse de 24,3 M€ (+25,8% vs. 2019) faisant ressortir un taux de marge de 11,9% supérieur aux anticipations à 10,4%. Après un premier semestre fortement impacté par le premier confinement, mais grâce à une politique volontariste de reprise rapide des chantiers, l'activité a fortement rebondi au cours du second semestre avec notamment un montant de réservations et d'actes très élevé sur le dernier trimestre de l'année.

Retraité de l'impact du changement de méthode de consolidation de la filiale HEURUS, le taux d'EBITDA 2020 atteint 11,7% contre 9,2% sur l'exercice 2019 (après retraitement).

Le résultat opérationnel de l'année s'établit à 13,6 M€, en hausse de 27,1% par rapport au résultat opérationnel retraité de l'opération HEURUS de 2019, soit 10,7 M€.

Malgré le contexte, le Groupe a également poursuivi sa politique volontariste d'investissement et de structuration en lien avec son fort développement. Cet investissement se traduit par une augmentation de sa masse salariale de 21% à périmètre constant (+43% avec la consolidation de la Maîtrise d'usage).

Après prise en compte d'un résultat financier de -4,5 M€ et d'une charge d'impôt de 1,3 M€, le résultat net s'établit à 7,9 M€ pour un Résultat Net Part de Groupe à 6,1 M€.

Dans un marché durement affecté par la crise sanitaire, REALITES affiche des indicateurs de rentabilité en croissance, validant la robustesse de son modèle économique.

Contribution à la rentabilité par métier

Avec la reprise de la totalité du capital d'HEURUS (gestion de résidences services pour séniors) au 1^{er} janvier et l'acquisition en deux temps de 84% du capital du groupe CAP'ETUDES (gestion de résidences services étudiantes), REALITES entend accélérer le développement de son pôle Maîtrise d'usage. Avec une taille de près de 15 M€, cette activité devient significative à l'échelle du groupe.

La contribution aux résultats par segment est présentée pour la première fois en 2020 :

<i>En millions d'euros HT</i>	Maîtrise d'ouvrage	%	Maîtrise d'usage	%	Total
Chiffre d'affaires	190,1	100%	14,6	100%	204,8
EBITDA	17,2	9,0%	7,1	48,6%	24,3
Dotations aux amortissements et aux provisions	-3,2	-1,7%	-7,5	-51,4%	-10,7
Résultat opérationnel	14,0	7,4%	-0,4	-2,7%	13,6

La Maîtrise d'ouvrage, métier historique du groupe, représente 93% du chiffre d'affaires total et demeure le premier relais de croissance du groupe sur les prochaines années.

A date, ce pôle est en phase de structuration et de développement et certaines de ses activités n'ont pas encore atteint leur seuil de rentabilité (HEURUS, UP2PLAY). La contribution de la Maîtrise d'usage à la rentabilité du Groupe doit s'apprécier à moyen terme.

En conjuguant les deux métiers avec des interactions fortes au niveau de la construction des résidences (contribuant à hauteur de 60 M€ au montant global des réservations sur 2020), REALITES entend tirer parti de fortes synergies et réduire à terme une partie de la cyclicité de son activité, tout en bénéficiant d'un accroissement de la profitabilité de la Maîtrise d'usage.

Renforcement de la structure financière en lien avec la croissance annoncée

Au 31/12/2020, la structure financière du Groupe se présente ainsi :

<i>En millions d'euros HT</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sur emprunts obligataires	72,3	48,6
Ouverture de crédits aux SCCV	34,9	25,2
Autres dettes financières	59,1	27,2
Trésorerie active	-76,2	-42,8
Endettement net	90,2	58,1
Capitaux propres	102,8	75,6
Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers	88%	77%

REALITES a dégagé en 2020 une capacité d'autofinancement d'un montant de 25,5 M€, illustrant la forte génération de cash provenant de son activité.

Durant l'exercice, le Groupe a poursuivi les travaux engagés sur les deux dernières années de consolidation de ses ressources financières afin d'anticiper ses besoins actuels et futurs dans le cadre du plan Ambition 2025 et d'assurer son indépendance financière en renforçant sa trésorerie, au plus haut historique à la clôture (trésorerie active à 76,2 M€).

Le Groupe a ainsi procédé avec succès à une augmentation de capital par offre au public avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant de 14,8 M€ et une autre réservée à 49 managers du Groupe pour 4,9 M€. Ces derniers ont également souscrit à cette occasion pour 4,8 M€ de Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée. Cette forte contribution des managers au capital de REALITES affirme l'adhésion des équipes au projet d'entreprise Ambitions 2025.

En complément, REALITES a recouru à de l'endettement bancaire et obligataire supplémentaire pour un montant brut de 76,6 M€. A fin 2020, le montant de la dette tirée s'élève à 166,3 M€ à comparer à 101,0 M€ un an plus tôt.

La trésorerie du Groupe au 31/12/2020 est en progression de 33,4 M€ et atteint 76,2 M€.

La dette nette (hors dettes foncières) s'élève à 90,2 M€ fin 2020, et fait ressortir un gearing maîtrisé de 88%.

La maîtrise du niveau d'endettement traduit la politique de maîtrise des risques poursuivie par le management ces dernières années et l'agilité du Groupe à réagir et à se financer, même en période de crise.

Proposition de distribution de dividende

Compte tenu des bonnes performances réalisées en 2020, le Conseil d'Administration proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires un dividende unitaire de 0,70€, soit une distribution maximale de 2,5 M€.

Par ce dividende, REALITES souhaite récompenser la fidélité de ses actionnaires qui ont renoncé en 2020 à la distribution d'un dividende pour préserver les liquidités de la société.



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

Le 5 janvier 2021, REALITES est devenu l'actionnaire principal de la société NAHB PRO (club féminin du Nantes Atlantique Handball) nouvellement créée, aux côtés de l'association sportive Nantes Atlantique Handball et de la société AZIMUT. Le Président Directeur Général du Groupe REALITES, Yoann CHOIN-JOUBERT, est devenu le nouveau Président du club, succédant à Arnaud PONROY.

A l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 14 janvier 2021, les actionnaires de REALITES ont approuvé à plus de 99% l'inscription, dans les statuts de l'entreprise, de la qualité de société à mission. « Être utiles, partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires. » A l'appui de cet engagement et des quatre objectifs sociétaux inscrits dans ses statuts, le Groupe s'engage à modifier ses règles de gestion et à apporter les preuves de l'atteinte de ses objectifs pour concilier but lucratif et intérêt général.

Le 26 janvier 2021, le Conseil d'administration a acté le transfert du siège social de REALITES avec rétroactivité au 1^{er} janvier. Le nouveau siège social est situé Immeuble L'intrépide, 1 impasse Claude Nougaro, 44800 SAINT-HERBLAIN.

EVOLUTION PREVISIBLE DU GROUPE

Le carnet de commandes à fin 2020 atteint près de 2 milliards d'euros en progression de 30,5% par rapport à la situation de fin 2019. Il se compose du portefeuille foncier pour 1 336 M€, de l'offre commerciale pour 231 M€ et du backlog commercial pour 337 M€. Ce dernier élément illustre le chiffre d'affaires embarqué au 31/12/2020 et non reconnu à cette date.

Sur un marché marqué par une crise de l'offre, l'offre commerciale disponible au 31/12/2020 est en forte hausse à 231 M€ (vs. 165 M€ au 31/12/2019) soit une croissance de 39,8% grâce à de nombreux lancements commerciaux réalisés au cours du deuxième semestre 2020.

Enfin, concernant l'activité Maîtrise d'usage, l'ouverture prévue de nouveaux établissements (HEURUS, CAP'ETUDES et UP2PLAY) et le développement des activités existantes devraient permettre d'atteindre un chiffre d'affaires autour de 18 M€.

Ces indicateurs favorables et la très forte visibilité des activités du Groupe l'amènent à anticiper la poursuite de sa croissance en 2021 à minima sur le même niveau que les deux derniers exercices avec un objectif de chiffre d'affaires attendu supérieur à 250 M€.

Sur le plan de la rentabilité, compte tenu de la maturité et du poids relatif des activités, le management vise un objectif de 17 M€ de résultat opérationnel.

L'exercice 2021 s'inscrit ainsi pleinement dans le plan « Ambitions 2025 » présenté à la communauté financière le 28 janvier 2021.

RESPONSABILITÉ SOCIETALE 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.

En janvier 2021, REALITES a choisi l'engagement le plus fort et le plus exigeant permis par la loi PACTE en devenant Entreprise à mission, une première pour un maître d'ouvrage en France. A l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 14 janvier 2021, les actionnaires de REALITES ont approuvé à plus de 99% l'inscription, dans les statuts de l'entreprise, de la qualité de société à mission. « Être utiles, partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires. » A l'appui de cet engagement et des quatre



objectifs sociétaux inscrits dans ses statuts, le Groupe s'est engagé à modifier ses règles de gestion et à apporter les preuves de l'atteinte de ses objectifs pour concilier but lucratif et intérêt général.

Cette concrétisation fait suite à une année 2020 riche de nombreux engagements pris en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises :

- En février 2020, REALITES a donné une nouvelle dimension à son action au service des territoires par la création de son Fonds de dotation, doté de 5 M€ sur 5 ans. Cette structure, dégagée des enjeux de rentabilité, est dédiée aux actions de mécénat du Groupe et porte ses propres projets consacrés à la protection de l'enfance, pour l'inclusion et contre la précarité.
- Au cœur de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19, REALITES a formalisé un « nouveau contrat social » pour aligner les intérêts de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses actionnaires. Ce projet a fait l'objet d'échanges avec le CSE entre le 7 avril et le 29 mai 2020, date à laquelle ce dernier a émis un vote favorable à l'unanimité.
- Engagé pour le développement des territoires en France et au Maroc, REALITES est, de longue date, témoin de l'utilité sociétale des clubs sportifs qu'il a soutenus tout au long de son histoire. En octobre 2020, Arnaud PONROY, président du club féminin Nantes Atlantique Handball (NAHB) et Yoann CHOIN-JOUBERT ont officialisé la constitution d'une Société Anonyme Simplifiée dont REALITES est l'actionnaire principal, aux côtés de l'association Nantes Atlantique Handball et de la société d'Arnaud PONROY, AZIMUT. Exclusivement féminin, au statut associatif jusqu'ici, le NAHB a par nature une vocation d'inclusion et de diversité. Il appartiendra à REALITES de continuer à ancrer le club dans son écosystème économique et institutionnel, pour consolider son identité nantaise et donner envie à toutes les jeunes filles de Loire-Atlantique de jouer au handball.
- En parallèle, le Groupe a poursuivi ses investissements pour innover en matière d'industrialisation de sa production et de transition énergétique. REALITES s'est ainsi fixé l'objectif d'atteindre la neutralité carbone dès que possible en optimisant l'empreinte carbone dans toutes les activités du Groupe d'une part, et en compensant ses émissions incompressibles de CO₂, d'autre part. En 2020, le Groupe a à ce titre investi dans la Compagnie des Amandes, un nouveau modèle d'investissement privé dans les vergers pour relocaliser la culture d'amandiers dans le Sud de la France et en Corse et structurer une filière compétitive de l'amande française. Certifiée « Haute Valeur Environnementale », la culture d'amandiers offre, associée à la biomasse du sol, une capacité de captation de carbone bien supérieure à celle d'autres filières. Pour REALITES, c'est l'assurance de bénéficier de crédits carbone certifiés. La Compagnie des Amandes est la première étape française d'un parcours de compensation, au travers d'investissements dans des projets d'entreprises, qui emmènera probablement REALITES à l'international dans les prochaines années.

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 23 avril 2021,

Le Conseil d'Administration



RAPPORT DE GESTION REALITES SA
COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31/12/2020



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 2020, 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.

L'exercice 2020 a vu REALITES renforcer sa gouvernance pour accompagner son évolution. Suivant décisions de l'Assemblée Générale Mixte en date du 15 mai 2020 il a été décidé :

- d'approuver les nominations en qualité d'Administrateurs et pour une durée de 4 ans, de :
 - o **Cristina PEICUTI** (administratrice indépendante), née le 27 décembre 1977 à PETROSANI (ROUMANIE) demeurant 16 rue de la Convention - 75015 PARIS, de nationalité française
 - o **Fabrice CAHIERC**, né le 16 février 1964 à CAEN (14) demeurant 29 rue Stéphane Leduc, 44300 NANTES, de nationalité française
 - o et **Arnaud PONROY**, né le 11 décembre 1964 à POITIERS (86) demeurant professionnellement 16A avenue de la Liberté - L-1930 Luxembourg, de nationalité française pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale à tenir en 2024 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- d'approuver la création d'un collège de censeurs constitué de cadres dirigeants de REALITES au sein de ce Conseil d'Administration renforcé
- **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.

Mi-mars 2020, REALITES a finalisé l'émission à des conditions favorables d'une nouvelle émission obligataire sous format EURO PP d'un montant de 15 millions d'euros, via sa filiale BIRD AM. Les obligations d'un nominal de 100 000 euros et d'une maturité de 4,5 ans portent intérêt au taux annuel préférentiel de 2 % sur la première année, puis seront réévalués d'1 % par an tout au long du placement.

En juin 2020, REALITES a signé un contrat de crédit d'un montant de 21,5 millions d'euros, garanti par l'Etat, avec ses banques partenaires. Ce prêt, garanti à hauteur de 90 % par l'Etat, d'une maturité initiale de 12 mois, pouvant être prorogé et amorti sur une durée maximale de 5 ans à la main du Groupe, porte intérêt au taux de 0,50 % sur sa période initiale.

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

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

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



Afin de structurer son pôle Maîtrise d'usage, REALITES a apporté l'intégralité des titres qu'elle détenait au capital d'HEURUS à sa filiale REALITES MAITRISE D'USAGE en date du 30 juin 2020, ainsi que les titres de REALITES SANTE et LIVE AND CO en date du 23 juillet 2020.

Afin de restructurer son pôle Maîtrise d'ouvrage, REALITES a apporté l'intégralité des titres qu'elle détenait au capital de REALITES IMMOBILIER, REALITES LIFE PLUS, REALITES INGENIERIE, REALITES WORK 4 et REALITES SERVICES à sa filiale REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, en date du 31 juillet 2020.

Le 27 juillet 2020, REALITES a réalisé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le montant brut de l'Augmentation de Capital (prime d'émission incluse) s'élève à 14 813 360 € hors clause d'extension et se traduit par l'émission de 740 668 actions nouvelles d'une valeur nominale de 6,53 € (les « Actions Nouvelles ») à un prix de souscription unitaire de 20,00 €.

Le 29 décembre 2020, une société de 49 cadres du groupe a investi dans REALITES un montant global proche de 10 millions d'euros, en augmentation de capital pour 4 875 000 € et en obligations TSSDI pour 4 800 000 €. Le succès de cette opération témoigne de la confiance réitérée du Management dans la Société.

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

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

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2020, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 32.323.512 euros (contre 37.838.627 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 66.995.916 euros (contre 51.386.205 euros lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 24.478.479 euros et a procédé à des remboursements pour un montant de 2.297.724 euros. Au 31 décembre 2020, le montant des créances brutes de la Société s'élève au total à 51.887.255 euros (contre 42.043.880 euros au 31 décembre 2019), dont la majorité est exigible dans un délai d'un an au plus.

Ces créances sont constituées à hauteur de 39.401.093 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 2020, sont de 58.988.933,99 euros (contre 25.476.758,30 euros au 31 décembre 2019) pour un total de bilan de 152.784.850,26 euros (contre 98.862.962,89 euros au 31 décembre 2019).

- 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 :

Le 5 janvier 2021, REALITES est devenu l'actionnaire principal de la société NAHB PRO (club féminin du Nantes Atlantique Handball) nouvellement créée, aux côtés de l'association sportive Nantes Atlantique Handball et de la société AZIMUT. Le Président Directeur Général du Groupe REALITES, Yoann CHOIN-JOUBERT, est devenu le nouveau Président du club, succédant à Arnaud PONROY.



A l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 14 janvier 2021, les actionnaires de REALITES ont approuvé à plus de 99% l'inscription, dans les statuts de l'entreprise, de la qualité de société à mission. « Être utiles, partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires. » A l'appui de cet engagement et des quatre objectifs sociétaux inscrits dans ses statuts, le Groupe s'engage à modifier ses règles de gestion et à apporter les preuves de l'atteinte de ses objectifs pour concilier but lucratif et intérêt général.

Le 26 janvier 2021, le Conseil d'administration a acté le transfert du siège social de REALITES avec rétroactivité au 1^{er} janvier. Le nouveau siège social est situé Immeuble L'intrépide, 1 impasse Claude Nougaro, 44800 SAINT-HERBLAIN.

- **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 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 survenance de la crise sanitaire COVID-19 qui a débuté mi-mars 2020 a entraîné l'arrêt des chantiers du Groupe à compter du 18 mars. Depuis fin avril, tous les chantiers ont redémarré dans le respect des normes sanitaires. Pendant la période de confinement, les réservations nettes en Maîtrise d'ouvrage ont été inférieures de 30 % par rapport aux objectifs car les études notariales étaient majoritairement fermées.

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

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

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

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



FILIALES ET PARTICIPATIONS

- ACTIVITE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS :

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

- En date du 02 janvier 2020, REALITES PROMOTION, filiale à 100% de REALITES, a procédé à une modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination soit à ce jour REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.
- En date 15 janvier 2020, la société LIVE AND CO (anciennement AUSTRAL) a acquis l'intégralité des actions détenues par la société MATTERA FINANCE (soit 151.885 actions) au capital de la société CAP'ETUDES (anciennement LVH INVESTISSEMENTS), de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 100% du capital social de celle-ci.
- En date 15 janvier 2020, la société LIVE AND CO (anciennement AUSTRAL) a acquis l'intégralité des actions détenues par la société MATTERA FINANCE (soit 800 actions) au capital de la société LUGO GESTION IMMOBILIERE, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 100% du capital social de celle-ci.
- En date 15 janvier 2020, la société FONCIERE REALITES a acquis l'intégralité des parts sociales détenues par la société MATTERA FINANCE et par Monsieur et Madame MATTERA (soit 100 parts sociales) au capital de la société HUCILE, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 100% du capital social de celle-ci.
- En date du 28 février 2020, AUSTRAL a procédé à une modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination soit à ce jour LIVE AND CO.
- En date du 04 mars 2020, la Société BIRD AM, détenue à 100% par REALITES, a souscrit à une augmentation de capital de la Société FINANCIERE REALITES à hauteur de 15.000.000 d'euros portant ainsi le capital de ladite Société de 55.000.000 d'euros à 70.000.000 d'euros divisé en 70.000.000 de parts sociales.
- En date du 27 Mars 2020, LONGVIA GROUP, a procédé à une modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination soit à ce jour REALITES SANTE.
- En date 14 mai 2020, BIRD AM (filiale à 100% de REALITES) a souscrit 10.0000 parts sociales de la Société FINANCIERE REALITES WORK 4 dans le cadre de sa création (SARL au capital de 1.000.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 883 921 330).
- En date du 18 mai 2020, REALITES SANTE, filiale 100% de REALITES MAITRISE D'USAGE, a acquis 24.000 actions détenue par Benjamin VION au capital de la société MEDCORNER CITY, de telle manière qu'elle détienne aujourd'hui 70% du capital social de celle-ci.
- En date du 20 mai 2020, LVH INVESTISSEMENTS a procédé à une modification de sa dénomination sociale afin que sa dénomination soit à ce jour CAP'ETUDES.
- En date du 11 juin 2020 la société MEDCORNER CITY a procédé à la modification des statuts afin d'intégrer dans son objet social l'activité de location et d'exploitation de bâtiments non résidentiels et notamment de centres médicaux et paramédicaux.



- En date du 30 juin 2020, REALITES MAITRISE D'USAGE a approuvé les traités d'apports de titres et lesdits apports relatifs aux titres d'HEURUS, entraînant une augmentation de son capital social de 1.000 € à 81.000€.
- En date 1^{er} juillet 2020, FONCIERE REALITES a souscrit 999 parts sociales et REALITES 1 part sociale de la Société SNC 150 RCA dans le cadre de sa création (SNC au capital de 1.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 885 313 973).
- En date du 17 juillet 2020, la Société REALITES MAITRISE D'USAGE, en sa qualité d'associé unique d'HEURUS, a décidé d'autoriser sa filiale à contracter un prêt garanti par l'Etat à hauteur de 1.000.000€.
- En date du 23 juillet 2020, REALITES MAITRISE D'USAGE a approuvé les traités d'apports de titres et lesdits apports relatifs aux titres de REALITES SANTE et LIVE AND CO, entraînant une augmentation de son capital social de 81.000 € à 93.360 €.
- En date du 31 juillet 2020, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE a approuvé les traités d'apports de titres et lesdits apports relatifs aux titres de REALITES IMMOBILIER, REALITES LIFE PLUS, REALITES INGENIERIE, REALITES WORK 4 et REALITES SERVICES, entraînant une augmentation de son capital social de 3.000.000 € à 14.439.500€.
- En date 28 août 2020, FONCIERE REALITES a souscrit 999 parts sociales et REALITES 1 part sociale de la Société SNC 150 RCA dans le cadre de sa création (SNC au capital de 1.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 888 846 904).
- En date 19 octobre 2020, FONCIERE REALITES (filiale à 100% de REALITES) a souscrit 500 actions de la Société FONCIERE REALITES SANTE dans le cadre de sa création (SAS au capital de 500.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 890 467 798).
- En date du 21 octobre 2020, la société HEURUS a procédé à une refonte de ses statuts.
- En date 27 octobre 2020, REALITES a souscrit 100 actions de la Société REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION dans le cadre de sa création (SAS au capital de 100.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 890 708 100).
- En date du 17 novembre 2020, la Société FINANCIERE REALITES a procédé au transfert de son siège social au 1 impasse Claude Nougaro à SAINT HERBLAIN.
- En date du 24 novembre 2020, la Société MEDCORNER CITY a procédé au transfert de son siège social au 1 impasse Claude Nougaro à SAINT HERBLAIN.
- En date 26 novembre 2020, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, alors associée unique des sociétés REALITES IMMOBILIER, REALITES INGENIERIE, REALITES LIFE PLUS, REALITES WORK 4 et REALITES SERVICES, a décidé de la dissolution sans liquidation de ses filiales ci-dessus mentionnées, entraînant la transmission universelle de leur patrimoine à leur associé unique à l'issue du délai légal d'opposition des créanciers (se terminant le 31 décembre 2020).
- En date 27 novembre 2020, HEURUS (filiale à 100% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Béatrix By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 891 477 895).



- En date du 30 novembre 2020, la Société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE a procédé au transfert de son siège social au 1 impasse Claude Nougaro à SAINT HERBLAIN.
- En date 30 novembre 2020, HEURUS (filiale à 100% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Aliénor By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 891 516 809).
- En date du 30 novembre 2020, REALITES SANTE (filiale à 100% de REALITES MAITRISE D'USAGE), a souscrit à une augmentation du capital de la Société VISTA SANTE (anciennement MS DEV suite modification de dénomination sociale et transfert de siège ce même jour) à hauteur de 50.000 euros (la société GPHARL ayant également souscrit à hauteur de 140.000 euros) portant ainsi le capital de ladite Société de 10.000 euros à 200.000 euros (dont 30% des actions appartiennent REALITES SANTE).
- En date 02 décembre 2020, HEURUS (filiale à 100% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Héol By HEURUS dans le cadre de sa création (SARL au capital de 10.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 891 621 104).
- En date du 04 décembre 2020, les Sociétés BIRD AM, BR1, FONCIERE 49, GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST, REALITES SANTE et FINANCIERE REALITES WORK 4 ont procédé au transfert de leur siège social au 1 impasse Claude Nougaro à SAINT HERBLAIN.
- En date du 7 décembre 2020 la société UP2PLAY a procédé au transfert de son siège social au 1 impasse Claude Nougaro à SAINT HERBLAIN.
- En date 14 décembre 2020, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE (filiale à 100% de REALITES) a souscrit 1.000 parts sociales de la Société Ingénierie Patrimoniale REALITES dans le cadre de sa création (SARL au capital de 50.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 892 375 809).
- En date du 18 décembre 2020, la Société REALITES MAITRISE D'USAGE, détenue à 100% par REALITES, a souscrit à une augmentation du capital de la Société HEURUS portant ainsi le capital de ladite Société de 250.000€ à 1.001.010 € divisé en 2.735 actions d'une valeur nominale de 366€.
- En date 22 décembre 2020, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE a souscrit 1.000 parts sociales de la Société UPPER dans le cadre de sa création (SARL au capital de 50.000 euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 892 448 226).

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 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 144 395 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffre d'affaires : 9.068.892.90 € (contre 8.634.987,36 € sur l'exercice précédent)

Perte : 870.354,26 euros (contre un bénéfice de 1.341.237,75 euros à la clôture de l'exercice précédent)



Capitaux propres avant affectation : 14.414.994,49 euros (contre 4.641.277,50 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES HUB 5 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 3.446.320,40 euros (contre 4.020.248,18 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 617.113,21 euros (contre 395.102,18 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 667.113,21 euros (contre 6.533,43 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES INGENIERIE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 MAITRISE D'OUVRAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffres d'affaires : 5.091.697,15 euros (contre 4.278.526,61 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 488.069,77 euros (contre 379.750,36 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 598.112,77 euros (contre 540.281,94 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **SYNK - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 5.269.297,09 euros (contre un chiffre d'affaire de 3.788.346,60 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 406.622,44 euros (contre un bénéfice de 185.664,57 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 516.622,44 euros (contre 233.543,48 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES LIFE PLUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 MAITRISE D'OUVRAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffres d'affaires : 1.543.960,25 euros (contre 1.797.644,34 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 244.110,29 euros (contre un bénéfice de 376.904,17 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 354.110,29 euros (contre 483.144,17 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES WORK 4 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 MAITRISE D'OUVRAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffres d'affaires : 1.440.101,92 euros contre un chiffre d'affaires de 717.305,55 sur l'exercice précédent

Bénéfice : 214.384,22 euros (contre une perte de 184.381,12 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 101.115,09 euros (contre - 113.269,13 euros à la clôture de l'exercice précédent)



- **REALITES IMMOBILIER - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 MAITRISE D'OUVRAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffre d'affaires : 16.867.225,07 euros (contre 19.005.609,18 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.964.635,76 euros (contre un bénéfice de 2.378.774,36 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 3.239.635,76 euros (contre 2.653.774,36 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES SERVICES - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 MAITRISE D'OUVRAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffre d'affaires : 231.075,05 euros (contre un chiffre d'affaires de 186.630,34 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 159.036,95 euros (contre un bénéfice de 131.721,32 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 225.036,95 euros (contre 197.721,32 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 2.735 actions d'une valeur nominale de 366 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES MAITRISE D'USAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffre d'affaires : 2.324.533,92 euros (contre un chiffre d'affaires de 2.572.013,56 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Perte : 28.115,36 euros (contre un bénéfice de 30.810,88 euros lors de la dernière clôture)

Capitaux propres : 1.254.641,04 euros (contre 530.756,40 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Steredenn by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 1.734.757,23 euros (contre un chiffre d'affaire de 1.519.402,76 euros lors de la précédente clôture)

Perte : 125.333,80 euros (contre un bénéfice de 3.382,47 euros lors de la précédente clôture)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 148.683,15 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 23.349,35 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **Blanche de Castille by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 1.955.812,44 euros contre un chiffre d'affaires 939.783,94 euros lors de la clôture précédente

Bénéfice : 10.791,92 euros (contre 5.432,55 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 89.803,41 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 100.595,33 euros lors de la clôture précédente)



- **Epona by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 689.321,43 (contre un chiffre d'affaires nul pour l'exercice précédent)

Perte : 3.151,86 euros (contre une perte de 16.328,92 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 9.480,78 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 6.328,92 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Avel by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : nul (identique à l'exercice précédent)

Perte : 41.187,87 euros (contre une perte de 1.065,21 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 32.253,08 euros (contre des capitaux propres positifs à hauteur de 8.934,79 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Olympe by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 293.409,69 euros (contre un chiffre d'affaires de 1.494,40 euros pour l'exercice précédent)

Perte : 486.340,22 euros (contre une perte de 3.065,00 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 479.405,22 euros (contre des capitaux propres positifs à hauteur de 6.935,00 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Kalon by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : nul (identique à l'exercice précédent)

Perte : 357,20 euros (contre une perte de 125,73 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 9.517,07 euros (contre 9.874,27 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Odysée by HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : nul (identique à l'exercice précédent)

Perte : 1.290,78 euros (contre une perte de 320,00 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 8.389,22 euros (contre 9.680,00 euros à la clôture de l'exercice précédent)



- **BIRD AM - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 (identique à l'exercice précédent)

Perte : 2.157.833,21 euros (contre un bénéfice de 535.326,13 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 12.883.574,42 euros (contre 15.549.967,45 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **FINANCIERE REALITES - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 70.000.000 de parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à 99,99% à BIRD AM et 0,01% à REALITES.

Chiffre d'affaires : -19.374,15 euros (contre un chiffre d'affaires de 4.413,86 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.652.959,41 euros (contre un bénéfice de 2.002.453,87 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 73.044.046,19 euros (contre 57.293.417,96 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES AMENAGEMENT - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 2.850.568,79 euros (contre un chiffre d'affaires de 4.126.461,00 euros pour l'exercice précédent)

Bénéfice : 65.920,77 euros (contre un bénéfice de 179.390,10 euros pour l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : positifs à hauteur de 115.920,77 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 55.455,18 euros lors de la clôture précédente)

- **GRUPE REALITES IMMOBILIER OUEST - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 (identique à l'exercice précédent)

Bénéfice : 6.369,67 euros (contre une perte de 13.273,29 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 5.803,62 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 12.173,29 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **FONCIERE REALITES - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 20.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffre d'affaires : 190.957,32 euros (contre un chiffre d'affaire de 100.544,39 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 2.140.806,95 euros (contre une perte de 1.012.576,26 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 1.131.732,21 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 9.074,74 euros à la clôture de l'exercice précédent)



- **BR1 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 23.347,92 euros (contre un chiffre d'affaires de 34.197,53 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 75.030,15 euros (contre une perte de 510.267,70 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : Négatifs à hauteur de 1.111.894,35 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 1.036.864,20 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REFLEX - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 659.366,23 euros (contre un chiffre d'affaires de 36.053,10 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 388.200,46 euros (contre une perte de 1.143.655,75 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 388.950,46 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 1.700.692,29 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **FONCIERE 49 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 54.078,44 euros (contre 53.286,16 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 3.332,59 euros (contre 2.394,77 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 4.332,59 euros (contre 2.822,68 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **SCI CASTILLE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 397.569,37 euros (contre un chiffre d'affaires 535.627,22 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 4.741.427,15 euros (contre une perte de 280.655,46 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : positifs à hauteur de 4.461.771,69 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 279.655,46 euros à la clôture de l'exercice précédent).

- **FIR 2- Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

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

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

Bénéfice : 175.723,37 euros (contre une perte de 226.350,08 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : positifs à hauteur de 180.723,37 (contre des capitaux propres négatifs de - 321.087,89 euros à la clôture de l'exercice précédent)



- **FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE- Exercice clos le 31 décembre 2020 (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 : 101.345,78 euros (contre une perte de 64.310,13 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 34.275,54 euros (contre 135.621,32 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES SANTE (anciennement LONGVIA GROUP) - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, détenues à 100% par REALITES MAITRISE D'USAGE, intégralement détenue par REALITES

Chiffre d'affaires : nul, contre un chiffre d'affaires de 59.350,00 euros lors de l'exercice précédent

Perte : 6.410,55 euros (contre une perte de 342.842,05 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 249.156,17 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 242.708,25 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **VISTA SANTE (anciennement MS DEV) - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 200 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, filiale indirecte à 30% de REALITES via REALITE SANTE

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent)

Perte : 85.283,16 euros (contre une perte de 17.929,86 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : positifs à hauteur de 85.283,16 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 48.738,75 euros sur l'exercice précédent)

- **UP2PLAY - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 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 CONSULTEAM

Chiffre d'affaires : 674.269,13 euros, contre un chiffre d'affaires de 9.489,57 euros lors de l'exercice précédent

Perte : 196.753,35 euros (contre une perte de 327.564,21 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 424.317,56 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 227.564,21 euros sur l'exercice précédent)

- **MEDCORNER CITY - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 80 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, filiale indirecte à 70% de REALITES via REALITE SANTE

Chiffre d'affaires : 237.371,00 euros, contre un chiffre d'affaires de 122.838,00 euros lors de l'exercice précédent

Perte : 9.790,84 euros (contre une perte de 22.246,83 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 47.962,33 euros (contre des capitaux propres de 57.753,17 euros sur l'exercice précédent)



- **REALITES MAITRISE D'USAGE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 9 336 actions d'une valeur nominale de 10 euros, détenues à 100% par REALITES

Chiffre d'affaires : nul (identique à l'exercice précédent)

Perte : 65.173,49 euros (contre une perte de 173,09 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : négatifs à hauteur de 65.173,49 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 173,09 euros sur l'exercice précédent)

- **150 RCA - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 6 mois)**

SNC - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, détenues à 0.1% par REALITES et 99.90 % par FONCIERE REALITES

Chiffre d'affaires : 18.391,86 euros

Bénéfice : 229,93 euros

Capitaux propres avant affectation : 1.229,93 euros

- **FACTORY - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 4 mois)**

SNC - Capital social composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, détenues à 0.1% par REALITES et 99.90 % par FONCIERE REALITES

Chiffre d'affaires : 2.343,31 euros

Bénéfice : 562,24 euros

Capitaux propres avant affectation : 1.562,24 euros

- **FINANCIERE REALITES WORK 4 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 8 mois)**

SARL - Capital social composé de 10 000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, détenues en intégralité par BIRD AM, filiale à 100 % de REALITES

Chiffre d'affaires : nul

Bénéfice : 842,52 euros

Capitaux propres avant affectation : 1.000.842,52 euros

- **FONCIERE REALITES SANTE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 2 mois)**

SARL - Capital social composé de 500 actions d'une valeur nominale de 1.000 euros, détenues en intégralité par FONCIERE REALITES, filiale à 100 % de REALITES

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 14.526,63 euros

Capitaux propres avant affectation : 485.473,37 euros

- **REALITES INVESTISSEMENTS ET INNOVATION - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 2 mois)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1.000 euros, détenues en intégralité par REALITES

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 859,86 euros

Capitaux propres avant affectation : 99.140,14 euros



- **INGENIERIE PATRIMONIALE REALITES - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 1 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 actions d'une valeur nominale de 50 euros, détenues en intégralité par REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Chiffre d'affaires : nul

Résultat : nul

Capitaux propres avant affectation : 50.000,00 euros

- **LIVE AND CO - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 13 mois)**

SAS - Capital social composé de 174.795 actions d'une valeur nominale de 10 euros, détenues à 84 % par REALITES MAITRISE D'USAGE

Chiffre d'affaires : 522.737,08 euros

Résultat : 57.866,99 euros

Capitaux propres avant affectation : 1.805.816,99 euros

- **CAP ETUDES - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 151.885 actions d'une valeur nominale de 10 euros, détenues à 100% par LIVE AND CO

Chiffre d'affaires : 9.319.799,94 euros, contre un chiffre d'affaires de 9.483.900,39 euros lors de l'exercice précédent

Résultat : 521.192,38 euros (contre un bénéfice de 849.846,97 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 2.191.927,38 euros (contre 1.750.621,97 euros sur l'exercice précédent)

- **LUGO GESTION IMMOBILIERE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 800 actions d'une valeur nominale de 10 euros, détenues à 100% par LIVE AND CO

Chiffre d'affaires : 1.216.420,91 euros, contre un chiffre d'affaires de 946.871,45 euros lors de l'exercice précédent

Résultat : 211.630,10 euros (contre un bénéfice de 188.778,05 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 220.430,10 euros (contre 17.578,05 euros sur l'exercice précédent)

- **HUCILE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SCI - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 euros, détenues à 100 % par FONCIERE REALITES

Chiffre d'affaires : 85.595,68 euros, contre un chiffre d'affaires de 85.414,64 euros lors

Résultat : 18.319,13 euros (contre un bénéfice de 18.349,22 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 68.868,57 euros (contre 68.898,66 euros sur l'exercice précédent)

Par ailleurs :

- La société Yellopark a été liquidée en date du 31 octobre 2020,
- Le Groupe Réalités a pris une participation dans le Red Star FC.



- SCCV - Exercice clos le 31 décembre 2020

Par ailleurs, la Société REALITES détient indirectement (par l'intermédiaire des Sociétés FINANCIERE REALITES, FIR 2 et REALITES MAITRISE D'OUVRAGE) le contrôle de 148 sociétés de projet (au 31 décembre 2020) mentionnées dans le tableau ci-après.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Groupe a développé de nouveaux projets de construction et 32 nouvelles filiales ont été créées afin de porter ces derniers, à savoir :

SCCV 125 NORMANDIN	SCCV ADRIENNE	SCCV BLOIRE
SCCV BRISSAC	SCCV COUNORD	SCCV ETRIER
SCCV EVREUX	SCCV FERRY	SCCV FOUGERES
SNC GENTILLY	SCCV HARTELOIRE	SCCV HAUTE DES BANCHAIS
SCCV HORLOGERIE	SCCV L'AUBRIERE	SCCV LES EYQUEMS
SCCV LOCTUDY	SCCV LORETTE	SCCV MALADRIE
SNC MASSENET	SCCV MENARD	SNC PECCOT
SCCV PETIT CHER	SNC POTTIER	SCCV POURFOUET
SCCV SAUNIERS	SCCV SIMON	SNC TALARDS
SCCV THORIGNY	SCCV TOURVILLE	SCCV VEDRINES
SNC VIA SILVA	SCCV VICTOIRE	

Concernant la prise de participation dans lesdites sociétés au 31 décembre 2020, 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 14 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 4T	SCCV BE3	SCCV BETTIGNIES
SCCV BELFORT	SCCV DALMON	SAS DE LA MARNE
SCCV GRANDES MAISONS	SCCV KOUFRA	SCCV LA MONTAGNE
SCCV MANDELA	SCCV MARIETTE	SCCV POINCARE
SCCV SAINT BRIEUC	SCCV 136 NORMANDIN	

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 2020.

Sociétés de projet	Participation (directe ou indirecte)	Résultat	CA	Production stockée	Capitaux propres avant affectation
SCCV 125 NORMANDIN	100%	0,00 €	0,00 €	365 495,00 €	1 000,00 €
SCCV 39 RSH	51%	8 504,87 €	0,00 €	-359,48 €	9 504,87 €
SCCV ADRIENNE	100%	-144 000,00 €	0,00 €	1 494 216,00 €	-143 000,00 €
SCCV AIME CESAIRE	51%	0,00 €	0,00 €	2 407 333,00 €	-79 500,00 €
SCCV ALMA	51%	-103 000,00 €	0,00 €	947 722,28 €	67 327,00 €
SCCV ANJOU	100%	25 023,38 €	0,00 €	-408,98 €	26 023,38 €
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70%	18 704,63 €	0,00 €	-1 575,37 €	14 504,66 €
SNC ARBRISSEL	100%	0,00 €	0,00 €	517 261,62 €	1 000,00 €
SNC ARISTIDE	100%	-159 500,00 €	0,00 €	4 126 437,00 €	-158 500,00 €
SAS ASTER	100%	-1 171 316,96 €	0,00 €	0,00 €	-1 179 116,97 €



SCCV AT58	100%	0,00 €	0,00 €	201 857,00 €	999,39 €
SCCV AURANT	100%	-0,01 €	0,00 €	97 563,29 €	1 000,25 €
SCCV BASSE SAINT ELOI	51%	0,25 €	0,00 €	5 032 129,78 €	1 750 090,25 €
SCCV BASTIE	100%	-0,01 €	0,00 €	1 937 813,75 €	999,99 €
SCCV BAUDELAIRE	51%	-242 077,72 €	0,00 €	0,00 €	35 922,28 €
SCCV BAUDIN	100%	0,00 €	0,00 €	914 323,00 €	-31 000,00 €
SCCV BEAUREGARD	51%	-0,40 €	0,00 €	7 628 328,11 €	1 229 366,61 €
SCCV BIR HAKEIM FOCH	51%	-29 000,00 €	0,00 €	658 579,10 €	301 678,85 €
SCCV BLOIRE	100%	-37 750,11 €	0,00 €	0,00 €	-36 750,11 €
SNC BOBIGNY	100%	0,00 €	0,00 €	2 173 082,26 €	-28 999,98 €
SCCV BOHARS	100%	-41 500,00 €	0,00 €	309 504,00 €	-40 500,00 €
SNC BONDY	100%	-439 709,76 €	0,00 €	779 534,00 €	-662 908,74 €
SCCV BONHOMMES	100%	0,00 €	0,00 €	5 531 871,79 €	-124 000,00 €
SCCV BRIAND	100%	-7 271,45 €	567 112,76 €	-607 764,02 €	-6 271,45 €
SCCV BRISSAC	100%	0,00 €	0,00 €	55 750,00 €	1 000,00 €
SCCV BUFFON	100%	0,00 €	0,00 €	527 710,86 €	1 000,00 €
SCCV BUISSON	100%	-464 003,95 €	3 871 108,00 €	-1 919 968,93 €	-625 529,62 €
SNC CHATELAILLON FOCH	100%	-43 000,00 €	0,00 €	1 405 623,00 €	-42 000,00 €
SCCV CHEZINE	100%	-217 842,18 €	45 000,01 €	-336 798,38 €	-753 024,00 €
SCCV COEUR DE VILLE	51%	0,26 €	0,27 €	2 740 855,56 €	645 444,97 €
SCCV COMBES	100%	613 538,89 €	6 891 138,64 €	-4 361 295,15 €	464 540,49 €
SCCV COMTESSE DE SEGUR	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 000,00 €
SCCV CONCARNEAU	51%	38 087,65 €	187 500,00 €	-173 040,72 €	39 088,65 €
SNC COSSERAT	100%	-632,40 €	0,00 €	736 948,00 €	367,60 €
SCCV COTE D'AMOUR	51%	-0,02 €	0,00 €	459 098,00 €	1 120 101,98 €
SCCV COUNORD	50%	0,00 €	0,00 €	584 668,00 €	1 000,00 €
SCCV CTM	100%	1 051 998,28 €	16 626 165,26 €	-6 526 521,00 €	772 996,15 €
SNC CTM 2	100%	0,00 €	0,00 €	2 861 119,75 €	-114 499,99 €
SNC DAVID D'ANGERS	100%	-59 500,00 €	0,00 €	1 915 748,52 €	-58 500,00 €
SNC DE GAULLE	51%	8 826,01 €	-24 354,00 €	375,02 €	9 826,01 €
SCCV DE LA PRESCHÉ	100%	0,00 €	0,00 €	1 045 863,94 €	-69 000,00 €
SCCV DENFERT ROCHEREAU	51%	0,00 €	0,00 €	2 321 759,00 €	464 909,99 €
SCCV DIDELON	100%	112 743,95 €	7 704 876,31 €	-5 685 989,33 €	113 743,95 €
SCCV DOUMER	100%	633 447,50 €	9 748 452,72 €	-8 105 147,24 €	462 447,55 €
SCCV DUNANT	51%	0,00 €	0,00 €	570 701,00 €	1 758 910,00 €
SCCV EGLISE ROMANE	100%	0,00 €	0,00 €	119 589,32 €	1 000,00 €
SNC EQUEURDEVILLE	100%	-31 500,01 €	0,00 €	2 990 779,03 €	-230 500,02 €
SCCV ERABLES	100%	-4,02 €	-0,02 €	1,00 €	-3 510,59 €
SCCV ESPADON	51%	-0,01 €	0,00 €	2 361 520,00 €	3 397 431,48 €
SCCV ETRIER	100%	0,00 €	0,00 €	24 085,20 €	1 000,00 €
SCCV EVREUX	100%	-39 000,00 €	0,00 €	783 602,30 €	-38 000,00 €
SCCV FERRY	100%	0,00 €	0,00 €	521 504,73 €	1 000,00 €



SCCV FOUGERES	100%	0,00 €	0,00 €	144 404,00 €	1 000,00 €
SCCV FREMOND	51%	0,00 €	0,00 €	2 968 485,61 €	1 288 269,00 €
SCCV GALEMBERT	100%	-191 120,55 €	0,00 €	0,00 €	-190 120,55 €
SCCV GARE STE LUCE	100%	0,03 €	0,00 €	142 999,96 €	1 000,03 €
SNC GASNIER	51%	20 347,00 €	0,00 €	-7,81 €	21 347,00 €
SCCV GENERAL	100%	79 908,09 €	447 729,22 €	-373 087,11 €	80 908,09 €
SNC GENTILLY	100%	0,00 €	1 167 853,20 €	0,00 €	1 000,00 €
SCCV GRAVELOTTE	51%	-433 586,73 €	0,00 €	1 490 369,93 €	1 279 372,15 €
SCCV GUIGNARDIERE	100%	-0,90 €	0,00 €	2 473 322,00 €	-286 915,90 €
SCCV HARTELOIRE	100%	-64 500,00 €	0,00 €	1 333 684,00 €	-63 500,00 €
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	100%	-91 500,00 €	0,00 €	1 291 298,07 €	-90 500,00 €
SCCV HAUTES OURMES	51%	111 622,43 €	2 183 332,05 €	-1 270 321,61 €	860 622,43 €
SCCV HAUY	100%	153 270,85 €	2 523 106,48 €	-2 455 488,41 €	154 270,85 €
SCCV HILARD	100%	0,00 €	0,00 €	1 703 322,00 €	-31 911,50 €
SCCV HORLOGERIE	100%	0,00 €	0,00 €	480 401,11 €	1 000,00 €
SCCV ILOT G	100%	872 178,68 €	11 188 469,06 €	-7 869 092,00 €	633 178,70 €
SCCV INTERIVES	100%	0,60 €	0,00 €	-315 975,86 €	-206 500,01 €
SCCV JEAN ZAY	100%	0,01 €	0,00 €	3 472 104,00 €	1 000,01 €
SNC KERLENA	100%	-147 500,00 €	0,00 €	6 562 676,28 €	-146 500,00 €
SCCV L'AUBRIERE	51%	-57 500,00 €	0,00 €	9 829 467,00 €	-56 500,00 €
SCCV LA BARRE	100%	0,00 €	0,00 €	4 638 829,54 €	-118 667,50 €
SCCV LA SALLE	51%	0,00 €	0,00 €	689 362,00 €	528 378,00 €
SCCV LA VANNERIE	51%	0,11 €	0,00 €	2 543 948,00 €	1 284 000,52 €
SCCV LABRO LENINE	100%	0,00 €	0,00 €	119 552,65 €	1 000,00 €
SCCV LE CLOS GUTENBERG	51%	-0,01 €	0,00 €	2 097 658,29 €	692 302,27 €
SCCV LE HAVRE	51%	0,00 €	0,00 €	1 381 342,00 €	463 366,21 €
SCCV LECLERC	100%	64 647,62 €	1 275 172,67 €	-1 281 308,53 €	65 647,62 €
SNC LES ATELIERS QUELLE	100%	-4 741,84 €	0,00 €	3 368 283,00 €	-3 741,84 €
SAS LES CORDELIERS	50%	0,00 €	0,00 €	1 237 960,47 €	1 000,00 €
SCCV LA PINEDE	100%	-25 426,80 €	0,00 €	9 262 980,74 €	-25 326,80 €
SCCV LES EYQUEMS	100%	0,00 €	0,00 €	241 494,55 €	1 000,00 €
SCCV LITRE	100%	291 910,92 €	5 154 245,14 €	-4 146 467,19 €	271 813,16 €
SCCV LOCTUDY	100%	0,00 €	0,00 €	1 200 376,00 €	1 000,00 €
SCCV LORETTE	100%	0,00 €	0,00 €	293 156,68 €	1 000,00 €
SCCV LOTI	51%	-25 000,00 €	0,00 €	2 619 515,40 €	439 786,00 €
SCCV LOUDEAC	100%	-21 096,48 €	0,00 €	-0,48 €	-41 707,08 €
SCCV MADELEINE	100%	52 511,46 €	710 819,94 €	-675 579,47 €	53 511,46 €
SCCV MAISONNEUVE	100%	0,00 €	0,00 €	863 917,00 €	-112 000,00 €
SCCV MALADRIE	100%	0,00 €	0,00 €	97 685,62 €	1 000,00 €
SAS MANGIN	33%	1 456 478,00 €	16 057 796,45 €	-13 135 903,34 €	1 789 965,10 €
SCCV MAREUIL	100%	0,00 €	0,00 €	1 735 467,00 €	-89 000,01 €
SCCV MARIE- THERESE	100%	-20 020,59 €	12 880,00 €	10,57 €	-19 020,59 €



SCCV MARTYRS	100%	0,00 €	0,00 €	3 649 019,00 €	-183 523,79 €
SNC MASSENET	100%	0,00 €	0,00 €	723 108,83 €	1 000,00 €
SCCV MEIGNANNE	100%	46 940,25 €	456 392,70 €	-399 581,00 €	47 940,25 €
SCCV MENARD	100%	-61 000,00 €	0,00 €	582 890,00 €	-60 000,00 €
SCCV MITTERRAND	100%	155 904,73 €	8 110 057,70 €	-5 947 267,42 €	66 905,26 €
SCCV MONZIE	100%	-153 376,01 €	0,00 €	6 699,77 €	-158 866,74 €
SCCV MOUTCHIC	100%	0,00 €	0,00 €	986 755,00 €	1 000,00 €
SCCV NANTERRE	100%	-53 735,11 €	0,00 €	0,00 €	-52 735,11 €
SCCV NOYAL CHATILLON	100%	-0,01 €	0,00 €	4 047 755,36 €	-69 000,00 €
SCCV OISEAU DE FEU	100%	0,01 €	0,00 €	725 207,00 €	-75 499,99 €
SCCV OUCHE BURON	51%	5 986,67 €	3 333,33 €	31 314,33 €	6 986,67 €
SAS PARC DES DECOUVERTES	100%	10 401,92 €	0,00 €	919 153,00 €	2 010 401,32 €
SCCV PASSY	51%	500 662,58 €	6 236 445,57 €	-3 958 748,00 €	1 580 621,60 €
SCCV PATTON	100%	11 767,32 €	190 645,77 €	-172 781,82 €	-1 843,87 €
SNC PECCOT	100%	0,00 €	0,00 €	184 462,00 €	1 000,00 €
SCCV PETIT CHER	100%	0,00 €	0,00 €	182 990,00 €	1 000,00 €
SCCV PLACIS VERT	51%	0,00 €	0,00 €	991 130,22 €	993 465,00 €
SNC PORCE	51%	0,02 €	0,00 €	1 004 511,00 €	608 010,02 €
SNC POTTIER	100%	0,00 €	0,00 €	282 761,47 €	1 000,00 €
SCCV POURFOUET	100%	-48 500,00 €	0,00 €	391 046,39 €	-47 500,00 €
SCCV PRUNIERIS	100%	23 897,94 €	1 666,00 €	-24 318,02 €	24 897,94 €
SCCV PYRENEES	51%	-77 500,00 €	0,00 €	3 161 850,00 €	571 357,00 €
SCCV RAVEL	100%	0,01 €	0,00 €	1 465 773,00 €	-25 500,00 €
SCCV RECOUVRANCE	51%	0,01 €	0,00 €	3 538 679,73 €	3 677 737,02 €
SCCV ROMANET	51%	0,01 €	0,00 €	558 443,35 €	978 500,01 €
SCCV ROUSSEAU	51%	0,03 €	0,00 €	2 262 731,27 €	866 922,45 €
SNC ROUSSEAU 2	100%	-58 000,00 €	0,00 €	1 010 621,97 €	-57 000,00 €
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	100%	-180 500,00 €	0,00 €	909 630,00 €	-179 500,00 €
SCCV RUBILLARD	100%	19 579,03 €	108 292,00 €	-179 185,79 €	556 469,03 €
SCCV SABLONS	100%	-42 500,00 €	0,00 €	1 502 082,88 €	-41 500,00 €
SCCV SADI CARNOT	100%	0,00 €	0,00 €	630 810,67 €	1 000,00 €
SCCV SAINT GILDAS	51%	-39 161,33 €	-5 756,42 €	-218,21 €	1 496 540,67 €
SCCV SAINT LUNAIRE	51%	0,00 €	0,00 €	-244 752,63 €	2 021 408,00 €
SCCV SAINT- CLEMENT	51%	-0,40 €	0,00 €	2 033 774,00 €	270 836,60 €
SCCV SAND	100%	-97 901,67 €	0,00 €	968 913,00 €	-1 060,29 €
SCCV SAUMUR	100%	93 188,62 €	1 884,83 €	-19 706,24 €	94 188,62 €
SCCV SAUNIERS	100%	-87 542,43 €	0,00 €	0,00 €	-86 542,43 €
SCCV SIMON	100%	-124 000,00 €	0,00 €	1 256 798,00 €	-123 000,00 €
SCCV SOUILLARDERIE	100%	0,00 €	0,00 €	-123 595,25 €	1 000,00 €
SCCV SPORTS	100%	0,00 €	0,00 €	1 900 005,00 €	-132 000,11 €
SNC TALARDS	100%	0,00 €	0,00 €	529 132,85 €	1 000,00 €
SCCV THORIGNY	100%	-25 000,00 €	0,00 €	333 716,72 €	-24 000,00 €



SNC TOULOUSE	100%	-152 000,00 €	0,00 €	3 431 791,00 €	-205 000,00 €
SCCV TOURVILLE	100%	0,01 €	0,00 €	862 292,89 €	1 000,01 €
SNC VAN ISEGHEM	100%	-42 932,37 €	0,00 €	0,00 €	-41 932,37 €
SCCV VAUGIRAUD	100%	0,01 €	0,00 €	1 160 419,00 €	-35 999,99 €
SCCV VEDRINES	100%	0,00 €	0,00 €	252 137,67 €	1 000,00 €
SCCV VERN	100%	0,01 €	0,00 €	1 928 417,00 €	-170 999,57 €
SCCV VERNEAU	100%	371 005,08 €	4 181 252,24 €	-2 780 499,10 €	372 005,08 €
SNC VIASILVA	100%	-270 000,00 €	0,00 €	4 695 958,76 €	-269 000,00 €
SCCV VICTOIRE	100%	0,00 €	0,00 €	130 403,45 €	1 000,00 €
SCCV VILLA ELINA	50%	335 238,39 €	4 777 718,80 €	-2 189 209,00 €	278 722,88 €
SNC VILLES DOREES	100%	0,00 €	0,00 €	2 587 456,00 €	-84 132,40 €
SNC VISITATION	100%	51 643,36 €	378 956,38 €	-377 556,00 €	52 643,36 €

2. Filiales de droit marocain

- **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC (Ex-GOUPIL) - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

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

Chiffre d'affaires : 19.776.331,52 dirhams (contre 43.695.154,30 dirhams lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 2.556.444,90 dirhams (contre 2.850.874,08 dirhams lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 9.120.98,72 dirhams (contre 9.930.249,87 dirhams lors de l'exercice précédent)

- **REALITES AFRIQUE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SAS - 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 : 8.871.573 dirhams (contre 7.021.907 dirhams lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 4.546.239,27 dirhams (contre 1.940.147 dirhams lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 16.486.351,15 dirhams (contre 11.940.147 dirhams lors de l'exercice précédent)

- **FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**

SARL - capital social composé de 100.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à 99,9% à REALITES AFRIQUE et 0,1% à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE.

Chiffre d'affaires : nul

Perte : 268.092,23 dirhams (contre une perte de 14.463,28 dirhams lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 9.717.444,49 dirhams (contre - 4.463,28 dirhams lors de l'exercice précédent)

- **SOCIETE HOTELIERE REALITES - Exercice clos le 31 décembre 2020 (exercice de 12 mois)**



SA - capital social composé de 70.000 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à hauteur de 98,9987% à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France, 1% à REALITES AFRIQUE, 0,001% à REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC (Ex-GOUPIL), 0,0001% à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE et 0,0001% à Yoann CHOIN-JOUBERT.

Chiffre d'affaires : Nul

Perte : -500.429,12 dirhams (contre - 1.340.909,29 dirhams lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 68.158.661,59 dirhams (contre 16 659 090,71 dirhams lors de l'exercice précédent)

- **SOCIETE PROJET PUMA-C8 - Exercice clos le 31 décembre 2020 (1^{er} exercice d'environ 6,5 mois)**

SA - capital social composé de 200 actions d'une valeur nominale de 5.000 dirhams appartenant à hauteur de 49% à REALITES AFRIQUE, 49% à SAEDM, 1% à FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL Afrique et 1% à REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC (Ex-GOUPIL), 1% à Mme Houda SEBTI et 1% à M. Adel ABOUS.

Chiffre d'affaires : Nul

Perte : - 32.013 dirhams

Capitaux propres avant affectation : 967.987,00 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 2020, le chiffre d'affaires s'est élevé à 22.564.439,90 euros contre 21.177.419,42 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 4.618.735,80 euros contre 3.890.493,36 euros au titre de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 1.882.794,33 euros contre 2.081.510,11 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

L'effectif salarié moyen est de 106 personnes sur l'exercice 2020, contre 80,78 personnes en effectif moyen à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 24.179.954,96 euros contre 22.518.417,95 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est ainsi pour l'exercice négatif à hauteur de 1.430.602,52 euros contre un résultat négatif de 1.312.480,29 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier ressort quant à lui à un montant de 3.507.500,81 euros contre un résultat financier de 529.584,33 euros au terme de l'exercice précédent. Cette évolution s'explique notamment par une hausse des produits de participation et les reprises de provisions sur dépréciation des titres Yellopark.

En conséquence du point précédent, le résultat courant avant impôt ressort ainsi pour l'exercice à résultat positif à hauteur de 2.071.398,45 euros contre un résultat courant avant impôt négatif à hauteur de 782.895,96 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



Le résultat exceptionnel est de 10.386.965,18 euros contre un résultat exceptionnel à hauteur de 328.553,45 euros au terme de l'exercice précédent. Cela s'explique notamment par les produits de cession des immobilisations financières, apportés par Réalités à Réalités Maitrise d'Usage et Réalités Maitrise d'Ouvrage.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés. Toutefois, on constate un crédit d'impôt de 2.013.369,07 euros à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par un bénéfice de 14.544.377,95 euros, contre un bénéfice de 1.034.058,49 euros pour l'exercice précédent.

A. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Compte tenu des bonnes performances réalisées en 2020, le Conseil d'Administration proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires un dividende unitaire de 0,70€, soit une distribution maximale de 2,5 M€.

Par ce dividende, REALITES souhaite récompenser la fidélité de ses actionnaires qui ont renoncé en 2020 à la distribution d'un dividende pour préserver les liquidités de la société.

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 14.544.377,95 euros.

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

Origines :	
Bénéfice de l'exercice	14.544.377,95 euros

Affectation :	
Au compte de « réserve légale »	727.220,00 euros
Réserve spéciale œuvres d'arts (réserves réglementées)	4.705,00 euros
Au compte « Autres Réserves »	11.308.720,25 euros
Dividendes versés aux actionnaires (<i>soit 0,70€ par action</i>)	2.503.732,70 euros

Compte tenu de ce qui précède, les capitaux propres de la Société seraient de 56.485.201,29 euros.

Dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions serait affecté au compte « Autres Réserves ».

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 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
Exercice clos le 31 décembre 2019		-	

- **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 2020 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 173.851,00 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 48.678 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 2020 comprennent des charges visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 11.413 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 2020.

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 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> 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												
Nombres de factures concernées	693					1 101	310					117
Montant total des factures concernées (TTC)	1 858 440,19 €	1 004 876,28 €	806 530,32 €	-117 549,02 €	115 457,57 €	1 809 315 €	4 262 097 €	2 792 315 €	287 466 €	213 359 €	1 089 632 €	4 382 771 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	12,08%	6,53%	5,24%	-0,76%	0,75%	11,76%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							15,89%	10,41%	1,07%	0,80%	4,06%	16,34%
(B) Factures exclues du (1) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
(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 paiement	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 2020.

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 2020 et le 31 décembre 2020 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 le mandat de l'un de vos commissaires aux comptes titulaire, KPMG SA, 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 2020.

Nous proposerons à l'approbation de cette assemblée générale le renouvellement du mandat de KPMG SA pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2027 et appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2026.

Le mandat de votre commissaire aux comptes suppléant, SALUSTRO REYDEL, 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 2020. Ce mandat ne sera pas renouvelé.

D'autre part, le mandat d'un administrateur arrive à également expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, savoir :

Monsieur Christophe de BREBISSON
Né le 11 avril 1972 à SAINT MAUR DES FOSSES (94)
Demeurant professionnellement Zac des Docks, 6 rue de l'Hippodrome, 93070 SAINT-OUEN

Nous proposerons à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2020 le renouvellement de son mandat pour une durée de 4 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2025 et appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

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 50.000 euros.

NOMINATION DE CENSEURS

Nous proposerons à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2020, conformément à l'article 21 des statuts de la Société, de ratifier la nomination, par le Conseil d'Administration en date du 23 mars 2021, de la société GRAND R, Société par actions simplifiée au capital de 7.000.000 €, dont le siège est 1 impasse Claude Nougaro à SAINT-HERBLAIN (44800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 891 718 488, en qualité de censeur de la Société pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2025 et appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

USAGE DES DELEGATIONS EN MATIERE DE RACHAT D'ACTIONS

Lors de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires en date des 15 mai 2020, l'Assemblée Générale 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 à compter d'octobre 2020 un programme de rachat d'actions REALITES FR0011858190 au travers d'un contrat souscrit auprès de Portzamparc (achat par tous moyens y compris par achat de blocs de titres) avec durée de validité jusqu'au 31 décembre 2020.

Durant l'exercice 2020, 71.258 actions ont été acquises via ce programme de rachat d'actions, pour un prix pondéré moyen d'environ 19,96€, soit un prix d'acquisition global d'actions de 1.422.137,84 euros (hors frais Portzamparc s'élevant à 4.266,63€ sur l'exercice).

Ainsi, au 31 décembre 2020, la Société détient 71.258 actions propres.

ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE AU 31 DECEMBRE 2020

	Actions	%	Droits de vote	%
DOGE INVEST	2.169.032	60,64%	3.603.205	67,81%
REACTION	152.500	4,27%	305.000	5,74%
GRAND R	243.750	6,81%	243.750	4,59%

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 2020.



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 2020 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 AU 31/12/2020

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
	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	ADMINISTRATEUR
	VILLABELLA	832 475 751	GERANT
	SCI SHALOM	820 596 351	GERANT
	ARRA	811 854 629	GERANT
	FONDS DE DOTATION REALITES		PRESIDENT
	NANTES ATLANTIQUE HANDBALL PRO (NAHB)	892 607 540	PRESIDENT
	FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	422 999	GERANT
	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	502 773 971	GERANT
	Christophe de BREBISSON Administrateur	DB2	484 041 710
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
	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
	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
	FONCIERE REALITES SANTE	890 467 798	GERANT
	EOLE	892 172 784	GERANT
Fabrice CAHIERC Administrateur	DUNE	823 871 082	PRESIDENT
	OMNID	822 558 805	PRESIDENT
	AZIMUT	B218426	GERANT
	PLANET WARRIORS		PRESIDENT
Cristina PEICUTI Administratrice indépendante	NEANT		
Arnaud PONROY Administrateur	AZIMUT	B218426	GERANT
	LAN KWAI FONG	829 327 162	PRESIDENT
	NANTES ATLANTIQUE HANDBALL		PRESIDENT
	FT	813 575 743	GERANT

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 (14 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
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 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%	Actions ordinaires : 20.000.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 30.000.000 €	non	26 mois



Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
<p>10^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservés à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)</p> <p>Catégories de bénéficiaires visées :</p> <p>« - 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) ;</p> <p>- 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 ;</p> <p>- (i) salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qu'elle contrôle et/ou qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce, et/ou</p> <p>(ii) toute société dont les salariés et/ou mandataires visés au (i) ci-avant détiendraient, seuls et/ou conjointement, directement ou indirectement, le contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) : 10.000.000 €</p>	<p>Prix fixé par le CA</p> <p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :</p> <p>(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% ;</p> <p>(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%</p> <p>Précision : dans le cas où, dans les six (6) mois précédant une décision d'augmentation de capital prise au titre de la présente délégation, la Société aurait procédé à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles, à l'exception de toute augmentation de capital réalisée en conséquence de l'exercice de valeur(s) mobilière(s) donnant accès à des actions de la Société, le prix d'émission des actions nouvelles devra être égal au prix d'émission fixé dans le cadre de cette précédente augmentation de capital.</p>		non	18 mois
<p>11^{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</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) 10.000.000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 15.000.000 €</p>			oui	26 mois



Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
12 ^{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 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
13 ^{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
15 ^{ème} résolution Augmentation de capital social réservée aux salariés	Limité à 3% du montant du capital social				18 mois
16 ^{ème} résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	10.000.000 €				26 mois
17 ^{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
18 ^{ème} résolution Programme de rachat d'actions	Limité à 10% du capital social	Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 25 euros			18 mois
19 ^{ème} résolution 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 23 avril 2021,

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

utiles
EN ACTIONS
LE CLUB DES ACTIONNAIRES DE REALITES