



REALITES  
Société Anonyme à Conseil d'Administration  
Au capital de 16 927 999,79 euros  
Siège social : 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44803 Saint Herblain.  
451 251 623 R.C.S. NANTES

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

(Document d'enregistrement spécifique tel que défini par l'article 15 du Règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus de croissance de l'Union » et dont le contenu a été établi conformément aux termes de l'Annexe 24 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 relatif notamment à la forme et au contenu du prospectus)



Le document d'enregistrement a été approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2020 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF approuve ce document après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles. Le document d'enregistrement porte le numéro d'approbation suivant : R. 20-013.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur faisant l'objet document d'enregistrement.

Le document d'enregistrement peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et, le cas échéant, un résumé et son (ses) supplément(s). L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Il est valide jusqu'à 29 juillet 2020 et, pendant cette période et au plus tard en même temps que la note d'opération et dans les conditions des articles 10 et 23 du règlement (UE) 2017/1129, devra être complété par un supplément (ou amendement) au document d'enregistrement en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

Ce document est disponible sans frais au siège social de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur celui de la Société ([www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com)).

## **REMARQUES GENERALES**

Dans le présent Document d'enregistrement, et sauf indication contraire :

- les termes « REALITES » et « Société » désignent la société REALITES SA ;
- le terme « Groupe » renvoie à la Société et l'ensemble de ses filiales.

Le Document d'enregistrement, établi selon l'annexe 24 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, décrit la Société telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent Document d'enregistrement.

### **Informations prospectives**

Le Document d'enregistrement contient des indications sur les perspectives et la stratégie de développement de REALITES. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « envisager », « estimer », « croire », « s'attendre à », « entend », « devrait », « souhaite », « pourrait », dans leur forme affirmative ou dans leur forme négative, ou toute autre terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement technologique, économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différents paragraphes du Document d'enregistrement et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de REALITES concernant, notamment les marchés, les produits, la stratégie, le déploiement commercial, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Document d'enregistrement sont données uniquement à la date d'approbation du Document d'enregistrement. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait (notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché), la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Document d'enregistrement afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'enregistrement. La Société opère dans un environnement caractérisé par une concurrence forte et de permanentes évolutions. Elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

### **Information sur le marché et la concurrence**

Le Document d'enregistrement contient, notamment en section 2.2 « *Aperçu des activités* », des informations relatives à l'activité menée par REALITES et à sa position concurrentielle. Ces informations proviennent pour certaines d'entre elles d'études réalisées par des sources extérieures. Certaines informations contenues dans le Document d'enregistrement sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats. Compte-tenu d'un environnement technologique et concurrentiel particulièrement actif, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. L'activité de REALITES pourrait en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Document d'enregistrement. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable, et notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

### **Facteurs de risques**

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits en section 3 « facteurs de risques » du Document d'enregistrement avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou ses objectifs. Par ailleurs, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Document d'enregistrement, pourraient avoir le même effet négatif.

### **Arrondis**

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le Document d'enregistrement ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Document d'enregistrement peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

## Table des matières

<b>1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE .....</b>	<b>6</b>
1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT .....	6
1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE.....	6
1.3 RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES .....	6
1.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS .....	6
1.5 CONTROLE DU PRESENT DOCUMENT D'ENREGISTREMENT .....	6
<b>2. STRATEGIE, PERFORMANCE ET APERCU DES ACTIVITES.....</b>	<b>8</b>
2.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....	8
2.2 APERCU DES ACTIVITES.....	9
2.3 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE.....	37
2.4 INVESTISSEMENTS .....	40
2.5 EXAMENS DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE .....	40
2.6 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES .....	44
2.7 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	44
<b>3. FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>46</b>
3.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	47
3.2 RISQUES FINANCIERS.....	50
3.3 RISQUES LIES A LA SOCIETE .....	52
3.4 RISQUES OPERATIONNELS.....	54
3.5 RISQUES LIES A LA CRISE COVID 19 .....	55
3.6 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES .....	56
<b>4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE .....</b>	<b>58</b>
4.1 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE .....	58
4.2 REMUNERATIONS ET AVANTAGES.....	63
4.3 PARTICIPATIONS ET STOCK OPTION.....	65
<b>5. INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE .....</b>	<b>66</b>
5.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	66
5.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES.....	167
5.3 AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES .....	167
5.4 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE .....	177
5.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE L'EMETTEUR.....	178
5.6 POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDE .....	178
5.7 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA .....	178
<b>6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES .....</b>	<b>179</b>
6.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	179
6.2 PROCEDURES JUDICIAIRES OU ARBITRAGES.....	180
6.3 CONFLITS D'INTERET AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE .....	181
6.4 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES .....	181
6.5 CAPITAL SOCIAL .....	199

6.6	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	204
6.7	CONTRATS IMPORTANT.....	205
<b>7.</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES.....</b>	<b>206</b>

## **1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE**

### **1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT**

---

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.

### **1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

---

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Document d'enregistrement sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait à Saint Herblain  
Le 1<sup>er</sup> juillet 2020

**Yoann CHOIN-JOUBERT**  
Président Directeur Général

### **1.3 RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES**

---

#### **KPMG SA**

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

7 boulevard Albert Einstein – 44311 NANTES Cedex

Tour Eqho – 2 avenue Gambetta - CS60055 - 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

RCS 775 726 417 NANTERRE

Représenté par Philippe BOURHIS

Date de première nomination : 13 juin 2008

Date de renouvellement : 26 mai 2015

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020

#### **EMARGENCE AUDIT**

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris

19 rue Pierre Semard – 75009 PARIS

RCS 338 339 872 PARIS

Représenté par Julien TOKARZ

Date de première nomination : 30 mai 2017

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022

### **1.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS**

---

Certaines informations figurant dans le présent Document d'enregistrement proviennent d'études et statistiques d'organismes tiers, d'organisations professionnelles ou de chiffres publiés par des entreprises concurrentes. L'ensemble de ces sources tierces est disponible en références dans le Document. La Société atteste que ces informations, qu'elle considère comme fiables, ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

### **1.5 CONTROLE DU PRESENT DOCUMENT D'ENREGISTREMENT**

---

Le présent Document d'enregistrement a été approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve ce Document d'enregistrement qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du Document d'enregistrement.

Le Document d'enregistrement a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

## 2. STRATEGIE, PERFORMANCE ET APERCU DES ACTIVITES

### 2.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

#### Dénomination sociale de la Société et nom commercial

La Société a pour dénomination sociale et commerciale : REALITES.

#### Lieu et numéro d'enregistrement de la Société, Code LEI

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est le 969500QNETQTC70HHE57.

#### Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 19 décembre 2003 pour une durée de 99 ans s'achevant le 14 décembre 2102, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités

La Société a été créée en France sous la forme d'une société par actions simplifiée et a été transformée en société anonyme aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 septembre 2008. Elle a fait l'objet d'une transformation en société en commandite par actions le 11 juin 2010, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires. Enfin, par décisions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 25 avril 2014, la Société a fait l'objet d'une nouvelle transformation en société anonyme à conseil d'administration qui est donc sa forme sociale actuelle.

Le siège social de la Société est situé : 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :

Téléphone : +33 (0)2 40 75 50 91

Adresse Courriel : [contact@realites.com](mailto:contact@realites.com)

Site Internet : [www.realites.com](http://www.realites.com)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

La Société, régie par les dispositions législatives et réglementaires du droit français en vigueur et à venir, est soumise pour son fonctionnement au Code de Commerce et ses textes modificatifs (principalement aux articles L 225-1 et suivants du Code de commerce), ainsi qu'à ses statuts.

Il est précisé que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.

#### 2.1.1 Changement significatif de la structure financière de la société depuis la clôture annuelle du 31 décembre 2019

#### REALITES SA :

- JANVIER 2020 : REALITES a émis un emprunt obligataire d'un montant nominal de 1.500.000€, ces obligations étant remboursables *in fine* à échéance du 21 novembre 2021. L'obligation produit un coupon annuel, payable *in fine*.
- AVRIL 2020 : REALITES est remontée à 100% du capital de HEURUS par acquisition en numéraire du solde, soit environ 5% du capital, auprès des managers de HEURUS.
- 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2020 : Financement et refinancement des investissements d'exploitation (« Capex ») (Mobilier, Système d'information, agencements des agences) à hauteur de 1.900.000€ amortissables sur 5 ans par BNP Paribas, le CIC ouest et la Banque Populaire Grand Ouest.
- JUIN 2020 : Dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), dans le contexte de crise Covid-19, REALITES a contracté un emprunt de 21,5 M€ destiné à soutenir la trésorerie du Groupe, poursuivre le développement de ses activités de Maîtrise d'Ouvrage et de Maîtrise d'Usage et assumer sereinement le surcoût lié à la crise. 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.



## FILIALES DE REALITES :

- JANVIER 2020 : LIVE AND CO, filiale à 68,65% 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 2 entités a été financé par autofinancement et par crédit bancaire :

- o Financement du CIC à hauteur de 2.5 M€ amortissable sur 7 ans ;
  - o Financement de la BPI à hauteur de 1.5 M€ amortissable sur 7 ans.
- MARS 2020 : La société BIRD AM filiale à 100% de REALITES a émis des obligations d'un montant nominal de 15 M€ en format « EURO PP », remboursables *in fine* à échéance 22 décembre 2024. L'obligation produit un coupon payable semestriellement le 13 mars et le 13 septembre de chaque année.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, REALITES et ses filiales ont contracté des nouvelles ressources financières « dites corporates » sous forme d'emprunts bancaires ou obligataires pour un montant total de 43,9 M€. Ces ressources permettent de financer la croissance externe de CAP ETUDES, la croissance du groupe et de soutenir la trésorerie dû à l'impact de la crise COVID19.

### 2.1.2 Descriptif du financement attendu des activités du Groupe

Concernant l'activité de Maîtrise d'ouvrage, REALITES a la volonté de poursuivre sa croissance d'activité dans les prochaines années. Cette hausse d'activité nécessite des fonds propres supplémentaires à investir dans les programmes immobiliers.

Concernant l'activité de Maîtrise d'usage, le développement des activités existantes à travers les filiales HEURUS, UP2PLAY et REALITES SANTE, nécessite la poursuite d'un investissement financier sur les prochaines années et notamment le paiement du solde du crédit vendeur de 33,36% des actions de HEURUS d'un montant de 1.979.602€<sup>1</sup> (dont le complément de prix dans l'hypothèse où celui-ci serait versé à 100%). Au-delà, le Groupe souhaite être en mesure d'opérer, comme avec l'acquisition de CAP ETUDES, de nouvelles croissances externes qui viendraient consolider plus rapidement ce pôle d'activité Maîtrise d'usage.

REALITES examine donc les meilleures options de financement pour accompagner ses ambitions et est attentive aux conditions de marché dette et actions. Elle envisage, dans ce dernier cas, une augmentation de capital visant à associer ses actionnaires existants.

Enfin, le management de REALITES souhaite renforcer sa trésorerie active et disponible dans la suite de ce qui a été entrepris ces dernières années afin d'améliorer encore son indépendance financière et sa capacité de résilience en cas de crise économique.

## 2.2 APERCU DES ACTIVITES

### 2.2.1 Stratégie et Objectifs

D'un passé de promoteur immobilier résidentiel en diffus, réalisant des opérations de 10 à 30 logements, REALITES est devenu un **développeur territorial** qui s'appuie sur :

---

<sup>1</sup> Les modalités de paiement des actions HEURUS sont les suivantes :

Prix provisoire:

- Paiement d'une somme de 700 194,90€ en actions REALITES auto-détenues (30 246 actions) valorisé à 700 194,90 € sur la base d'un cours de l'action de 23,15 € (déjà réglé à la date du présent Document d'enregistrement)
- Paiement du solde du prix provisoire en trois échéances de 656 201,70 € entre janvier 2020 et janvier 2022 (la première échéance a été réglée à la date du présent Document d'enregistrement)

Complément de prix qui sera versé en cas d'atteinte d'objectifs de Chiffre d'Affaire et Résultat d'Exploitation au 31/12/2022

- En cas d'atteinte des objectifs fixés à 100% le Complément de Prix versé sera d'un montant de 667 200 €
- En cas d'atteinte des objectifs fixés à hauteur de 75%, le complément de prix sera d'un montant de 333 600€
- En cas d'atteinte de l'objectif à moins de 75%, il n'y aura pas de complément de prix

- Un pôle d'activités de Maîtrise d'ouvrage opérant en France et à travers une première filiale à l'international (Maroc) sur plusieurs secteurs : habitation, résidences gérées, commerces, bureaux, locaux d'activités, équipements sportifs;
- Un pôle d'activité de Maîtrise d'usages regroupant plusieurs solutions d'exploitations sur des segments de marché identifiés: résidences seniors, résidences étudiantes, activités de loisirs, santé ;
- Une Foncière multi actifs (logements, bureaux, parkings, réserve foncière).

La stratégie à moyen terme du Groupe s'appuie sur les axes prioritaires suivants :

- Consacrer ses efforts à la structuration de la production de son pôle de Maîtrise d'ouvrage pour mieux maîtriser les délais, les coûts, la qualité de la production, la satisfaction des clients et, enfin, la marge ;
- Consacrer ses efforts à la fois au développement de l'activité Maîtrise d'usage (notamment dans le secteur des résidences gérées) mais également dans le développement de nouveaux usages par incubation ou acquisition ;
- Consacrer ses ressources à l'ancrage marocain pour porter cette initiative à un premier niveau de maturité ;
- Consacrer ses ressources à la structuration d'un pôle Recherche & Développement autour de 3 thèmes : digitalisation, industrialisation et transition énergétique ;
- Consacrer ses ressources à une démarche RSE à tous les niveaux du Groupe en visant des labellisations (statut d'entreprise à mission pour 2020, label B-Corp pour 2021) ;
- Consacrer ses moyens aux infrastructures de l'entreprise, sur le plan des systèmes d'information et notamment la digitalisation de ses activités.

#### **2.2.1.1 INFORMATIONS SECTORIELLES**

Il est rappelé que jusqu'au 31 décembre 2019, les résultats de l'activité Maîtrise d'usage était comptabilisé en mise en équivalence. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les résultats de l'activité Maîtrise d'usage sont comptabilisés en intégration globale. Une nouvelle répartition sectorielle est envisagée par REALITES en distinguant les activités de Maîtrise d'ouvrage et de Maîtrise d'usage, et sera présentée dans les comptes semestriels au 30 juin 2020.

#### **2.2.1.2 POLITIQUE RSE DU GROUPE**

##### ***2.2.1.2.1 Responsabilité et engagements de l'entreprise***

Engagé dans une dynamique de croissance qu'il souhaite responsable, et vigilant à l'alignement des intérêts de l'ensemble des parties prenantes, le Groupe a entrepris dès 2016 des démarches pour la reconnaissance volontaire d'une Unité Economique et Sociale (UES), débouchant en 2019 sur la création d'un Comité Social et Economique (CSE) et la signature d'un accord d'intéressement. Les chartes du collaborateur et du manager ont été mises en place pour partager et faire vivre les valeurs de l'entreprise. Ces engagements se traduisent au quotidien par une politique de mécénat et de partenariat forte. En septembre 2018, le Groupe et Audencia Business School ont signé un partenariat inédit, donnant naissance à la chaire REALITES « *Faire vivre l'intelligence des territoires* ». Ce laboratoire d'idées, associant les collaborateurs du Groupe à une équipe d'Audencia, va pendant 4 ans s'attacher à modéliser et développer les manières innovantes de mobiliser acteurs publics et privés autour de l'intérêt général.

Lancé en février 2020, le Fonds de dotation REALITES donne une nouvelle dimension à l'action du Groupe au service des territoires. Cette nouvelle structure, dotée de près de 5 M€ sur 5 ans, 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. En mars 2020, le Fonds de dotation REALITES officialise son soutien au développement de Lazare, association qui crée des appartements partagés par des personnes ayant vécu dans la rue et des jeunes actifs bénévoles.

Cette logique de partenariat s'exprime au plus près de tous les territoires dans lesquels le Groupe est implanté, par le soutien des acteurs de la culture et du sport avec lesquels REALITES partage des

valeurs fortes de créativité, d'engagement et de performance : Nantes Atlantique Handball, Les Ducs d'Angers Hockey, Festival Hip Opession, Festival Mythos, Caraïbos Lacanau Pro, Tours Volley-ball, etc.

#### **2.2.1.2.2 Stratégie environnementale**

REALITES porte une attention particulière au respect des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance), de sa politique Groupe à la mise en œuvre de chacun de ses projets sur le terrain. Pleinement conscient de l'enjeu majeur de la lutte contre le changement climatique, et afin d'anticiper les évolutions à venir (future réglementation environnementale 2020), REALITES a mis en place en 2020, au sein de la Direction Institutionnelle et Stratégique, un pôle Recherche & Développement pour répondre aux priorités stratégiques du Groupe : optimisation de l'empreinte environnementale, industrialisation de la production et digitalisation de ses *process*.

Le Groupe a ainsi engagé depuis 2019 une réflexion globale sur la réduction et la compensation de son impact carbone avec pour projet la neutralité au cours de la période 2025-2030. Cet engagement implique notamment:

- une augmentation progressive d'opérations à haute performance énergétique,
- une diminution de l'utilisation du gaz au profit de systèmes énergétiques tels que l'électricité (Joule ou Pompe à Chaleur), des réseaux de chaleur urbains ou de bois énergie,
- une progression des opérations en construction bois et en réhabilitation.

Cette réflexion doit aboutir à la mise en œuvre d'une stratégie environnementale bas carbone à la fin 2020, pour des premiers résultats attendus en 2021.

#### **2.2.1.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE**

Compte tenu des différents métiers exercés par le Groupe, celui-ci est soumis au respect de diverses réglementations tant dans le cadre de ses activités de Maîtrise d'ouvrage (droit de l'urbanisme et de la construction, droit fiscal, réglementation environnementale, droit de la consommation, etc) que de l'exploitation des différentes filiales entrant dans le champ de la Maîtrise d'usage (à titre d'exemple, la Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ou encore le règlement européen n°2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données). Les paragraphes ci-après détaillent les principales réglementations applicables au Groupe.

##### **2.2.1.3.1 Urbanisme**

En tant que maître d'ouvrage de ses opérations immobilières, le Groupe, au travers de son activité de Maîtrise d'ouvrage, est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme laquelle est prescrite localement au travers de plans locaux d'urbanisme (PLU) élaborés par les communes.

Ces prescriptions portent notamment sur la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

##### **2.2.1.3.2 Environnement et normes de construction**

Toujours dans le cadre de son activité de Maîtrise d'ouvrage, le Groupe est également tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'environnement et notamment en ce qui concerne la décontamination des sites pollués et installations classées ou encore la découverte de site archéologiques.

Le Groupe se doit également de proposer des ouvrages en accord avec les normes de construction en vigueur et notamment en ce qui concerne la règlement thermique et sismique.

##### **2.2.1.3.3 Dispositifs d'incitation fiscale**

Depuis plus de vingt ans, l'activité de promotion immobilière de logements neufs bénéficie de diverses mesures d'incitation fiscales visant à favoriser l'investissement locatif par les particuliers.

Parmi celles-ci, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le dispositif « Pinel » permet aux particuliers qui acquièrent un logement neuf ou en VEFA<sup>2</sup> de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu. Ce dispositif succède au dispositif « Duflot », entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013<sup>3</sup>, qui remplaçait lui-même les précédents dispositifs existants tel que « Scellier », « Robien » ou encore « Borloo ». En effet, dans le cadre de ce dispositif, tout acquéreur d'un bien immobilier neuf dont l'acte d'acquisition est régularisé avant le 31 décembre 2021, et qui s'engage à louer le bien ainsi acquis, nu et à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 6 ans (pouvant aller jusqu'à 12 ans), peut bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller de 12% à 21% (selon la durée de l'engagement de location) calculée sur le prix de revient du logement (dans la limite d'un prix plafond d'achat de 5 500 euros/m<sup>2</sup> habitable et de 300 000 euros par foyer fiscal et par an (deux logements par an maximum)). Cette réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 5, 8 ou 11 années suivantes selon la durée de l'engagement de location prise par l'acquéreur. Enfin, les loyers doivent également respecter un plafond fixé par décret et tenant compte de la surface du logement et de sa situation géographique.

Un autre de ces dispositifs d'incitation fiscale a été instauré par la loi de finances rectificative pour 2009. Il s'agit du dispositif « Censi-Bouvard » qui instaure une option de réduction d'impôts en faveur de certains investissements immobiliers réalisés en qualité de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) dans le cadre de l'acquisition d'un bien au sein d'une résidence avec services (étudiants, personnes âgées ou handicapées) ou d'un établissement social ou médicosocial agréé. Cette réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du bien, est de 11% et est répartie sur 9 années à raison de 1/9<sup>ème</sup> de son montant chaque année à compter de l'année d'achèvement du bien acquis. Contrairement au dispositif « Pinel » susmentionné, le dispositif « Censi-Bouvard » ne prévoit pas de conditions de plafonnement des loyers ou de zonage.

L'Etat a également mis en place des dispositifs de financement de l'accession à la propriété à travers des prêts tels que le « prêt à taux zéro » (PTZ) codifié à l'article L.31-10-1 du code de la construction et de l'habitation lequel s'adresse aux personnes physiques, sous conditions de ressources, en vue de financer l'acquisition, les travaux ou la construction de leur résidence principale au titre d'une première accession à la propriété. Le montant du PTZ est calculé en prenant en compte la zone géographique du bien immobilier ainsi que la composition du foyer fiscal.

D'autres dispositifs fiscaux ont par ailleurs été mis en œuvre par la loi portant engagement pour le logement national (ENL) du 13 juillet 2006 ou encore par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, lesquels instaurent l'application d'un taux réduit de TVA (5,5%) dans le cadre d'acquisition de logements neufs situés dans des quartiers ayant mis en place une convention de rénovation urbaine ou dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

#### **2.2.1.3.4 Protection des données personnelles**

Au titre de ses activités, la Société est tenue de se conformer aux obligations définies par le règlement n°2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

La Société est tenue de réaliser des traitements de données personnelles relatifs aux activités suivantes :

- La gestion des salariés
- La gestion des candidatures
- La gestion des clients
- La gestion des prospects
- La gestion des fournisseurs

---

<sup>2</sup> VEFA : Ventes en l'état futur d'achèvement

<sup>3</sup> Le dispositif « Duflot » a été adopté dans le cadre de la Loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012, appelée « Loi de Finances pour 2013 ». Ce dispositif a subi quelques aménagements dans le cadre de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 aussi appelée « Loi de Financiers pour 2015 » et est désormais appelé dispositif « Pinel ». Ce même dispositif a été prorogé d'un an par la loi n°2016-1917 du 29 décembre 2016 appelée « Loi de Finances pour 2017 » puis reconduit une nouvelle fois jusqu'au 31 décembre 2021 par la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (« Loi de Finances pour 2018 »).

La Société est également vigilante à mettre en œuvre les contrats nécessaires à la protection des données de ses clients en cas de sous-traitance de données auprès de tiers.

#### **2.2.1.3.5 Responsabilité du constructeur**

Comme tout intervenant à l'acte de construire, REALITES est soumise aux règles relatives au droit de la responsabilité (garantie dite de bon fonctionnement et décennale). En effet tout intervenant à l'acte de construction est susceptible de voir sa responsabilité engagée, sans avoir besoin de prouver une quelconque faute de sa part, en cas de dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipements et ayant pour conséquence de rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

En conséquence, les acquéreurs disposent d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons pourraient rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment (garantie d'une durée de deux ans). A ce titre ils peuvent se retourner contre REALITES qui pourra elle-même appeler en garantie les intervenants responsables du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, plus connue sous le nom d'assurance « *Dommages-Ouvrage* » laquelle est souscrite par REALITES dès l'ouverture du chantier et permet le préfinancement des travaux nécessaires à la réparation des désordres apparus et relevant des garanties susmentionnées. Cette couverture suit le bien entre toutes les mains, ce qui signifie que son bénéfice est transféré aux acquéreurs successifs du bien en cas de revente. Cette assurance est décrite au paragraphe 3.6 « *Assurance et couverture des risques* » ci-après.

#### **2.2.1.3.6 Lutte contre la corruption**

En réponse aux obligations liées à l'entrée en vigueur de la Loi sur la Transparence, la Lutte contre la Corruption, et la Modernisation de la Vie Economique (dite Loi « *Sapin 2* »), le dispositif de prévention de la corruption a été mis en place par REALITES et est en amélioration continue avec l'implication de l'ensemble des équipes. La direction de l'organisation peut conduire des missions de vérification, au travers, notamment, d'audits du *Système de Management de la Performance*, afin de s'assurer de l'efficacité du dispositif de prévention.

#### **2.2.1.3.7 Droit de la vente et de la consommation**

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit de la consommation et au droit commun de la vente aux particuliers et notamment à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui instaure un droit de rétractation de 10 jours au bénéfice de l'acquéreur non professionnel rendant le contrat de vente définitif à l'issue de ce délai.

Le Groupe est également soumis à la réglementation applicable à la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) laquelle prévoit plusieurs dispositions visant à protéger l'acquéreur en « secteur protégé », c'est-à-dire l'acquéreur particulier de biens à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel).

Parmi ces dispositions figurent notamment l'obligation de :

- fournir une garantie d'achèvement. La garantie financière d'achèvement est délivrée par un établissement bancaire ou d'assurance au bénéfice de l'acquéreur dès lors que le permis de construire est purgé du recours des tiers et recours administratif, que la commercialisation est supérieure à 40% et que l'assurance dommages-ouvrage est souscrite. Elle permet d'assurer à l'acquéreur la livraison de son bien en cas de défaillance du promoteur pendant la phase de construction.
- conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif,
- mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire
- respecter un échéancier « cadre » pour les appels de fonds.

Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent du secteur « libre » et les ventes de tels immeubles, bien qu'étant réalisées sous la forme de VEFA, peuvent prévoir des conditions contractuelles librement débattues notamment en matière d'échéances des appels de fonds ou encore de garantie d'achèvement.

#### **2.2.1.4 HISTORIQUE DU GROUPE**

Yoann CHOIN-JOUBERT et Christophe de BREBISSON ont fondé REALITES en 2003. Ils sont respectivement Président Directeur Général et Secrétaire Général de REALITES. Ils détiennent la majorité du capital de REALITES via leur société DOGE INVEST.

La société par actions simplifiée DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT), (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON) et (iii) le solde étant détenu par deux administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE.

L'activité de REALITES a démarré par l'acquisition successive en 2004 et 2007 de deux sociétés de gros œuvre en Loire-Atlantique et dans la Morbihan.

En parallèle, à compter de 2006, une activité de promotion immobilière se développe. Activité qui croît rapidement dans la région nantaise puis à Angers avec l'ouverture d'une agence en 2010. Suite à la cession du pôle construction – gros œuvre, la promotion immobilière devient, en 2010, le métier unique de REALITES.

En 2013, REALITES crée HEURUS, une société exploitant des résidences services seniors pour les personnes en perte d'autonomie, HEURUS devenant ainsi la première activité de Maîtrise d'usage du Groupe.

En 2015, REALITES exerce alors deux activités : **la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'usage**. Le concept « **d'intelligence des territoires** » est alors associé à REALITES.

Le maillage territorial s'accélère : après la Bretagne en 2011, la Nouvelle-Aquitaine est ouverte en 2015, le Centre-Loire en 2017 et, en 2018, deux zones importantes et stratégiques sont développées : l'Île-de-France et, première étape du développement à l'international, le Maroc.

#### **Historique financier du Groupe :**

Création en 2003 de REALITES.

En 2007, les cadres entrent au capital de REALITES.

En 2010, afin de financer la croissance de la promotion immobilière, un actionnaire « LEXIN CAPITAL » est entré au capital en investissant 7.5 M€.

En 2013, REALITES a émis un emprunt obligataire coté (IBO) à hauteur de 7.8 M€ complété en 2015 à hauteur de 7.2M€.

En 2014, les actions de REALITES ont été admises aux négociations sur le marché régulé Euronext Growth (anciennement Alternext) et REALITES a réalisé une augmentation de son capital pour un montant total de 7.649.995,64 € (au prix unitaire de 10,28 € par action, prime d'émission inclus), dans le cadre de laquelle une société regroupant des cadres de REALITES « Manco » a souscrit à hauteur de 1.649.991,40 €.

En 2017, les fondateurs rachètent la participation de LEXIN CAPITAL qui détenait 30 % du capital de REALITES.

Entre 2017 et 2019, REALITES a émis des emprunts obligataires de type EURO PP pour un montant total de près de 54 M€.

En 2019, REALITES a émis des titres super subordonnés à durée indéterminée (TSSDI) à hauteur de 22 M€.

En mars 2020, le Groupe émet un nouvel EURO PP à échéance décembre 2024 pour un montant de 15 M€.

## 2.2.2 Principales activités

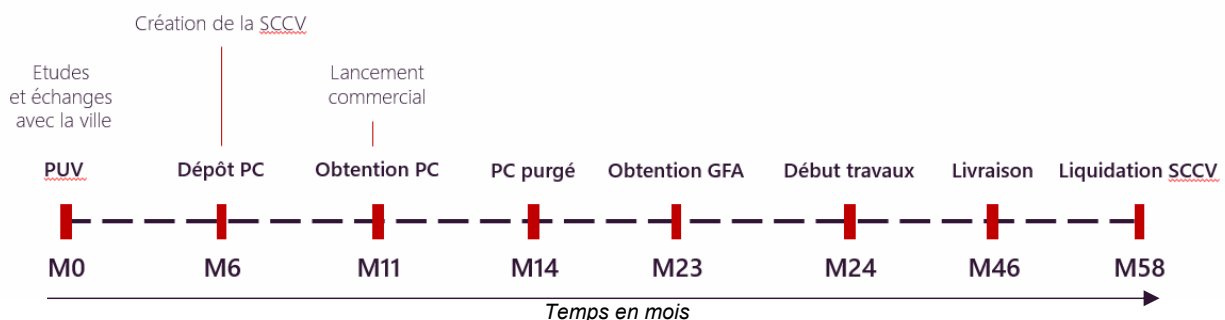
L'activité du Groupe est organisée autour de deux activités que sont (i) la Maîtrise d'ouvrage (ou promotion immobilière) et (ii) la Maîtrise d'usage. En complément, REALITES a développé une activité de foncière.

### 2.2.2.1 LA MAITRISE D'OUVRAGE

La Maîtrise d'ouvrage immobilière consiste à identifier et acquérir un terrain, développer un projet, purger les permis, vendre, construire et livrer les logements ou le produit.

Chez REALITES, la réalisation d'un projet immobilier dure en moyenne 5 ans, de la signature de la promesse unilatérale de vente d'un terrain à la liquidation de la société de projet. REALITES dispose des compétences et du savoir-faire lui permettant d'intervenir à chaque étape du processus tant sur le secteur de l'immobilier résidentiel que sur d'autres secteurs tels que l'immobilier tertiaire ou le para-médical.

#### 2.2.2.1.1 Les étapes clés d'une opération immobilière et business model



**PUV** : Promesse Unilatérale de Vente, avant-contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à des conditions particulières sans que REALITES ne soit engagée à acheter.

**SCCV** : Société civile de construction vente, type spécifique de société civile immobilière créé par REALITES pour porter un projet immobilier. Son principe est de permettre de construire des biens immobiliers avec pour objectif de les céder à des tiers afin de tirer un bénéfice de l'opération.

**PC** : Permis de Construire, autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe le projet étant précisé qu'un permis de construire « purgé » est un permis devenue définitif car n'ayant pas fait l'objet de recours des tiers ni de recours administratif ou encore de retrait.

**GFA** : Garantie financière d'achèvement délivrée par une banque ou un assureur à REALITES et au bénéfice des acquéreurs, Cette garantie assure l'acquéreur de la livraison de son bien. La GFA est délivrée lorsque le PC est purgé du recours des tiers et administratif, la commercialisation est supérieure à 40% et l'assurance Dommage Ouvrage Obtenue.

Un projet débute par la recherche d'un terrain à bâtir afin de projeter une étude de faisabilité et dresser un bilan d'opération. Si le projet semble dégager une exploitation positive, alors ses éléments seront soumis à un comité foncier (agence ou groupe selon la taille du dossier) qui valide l'opération. Le Groupe signe alors la promesse unilatérale de vente (PUV) qui l'engage contractuellement. La SCCV est créée juridiquement les jours suivants la PUV.



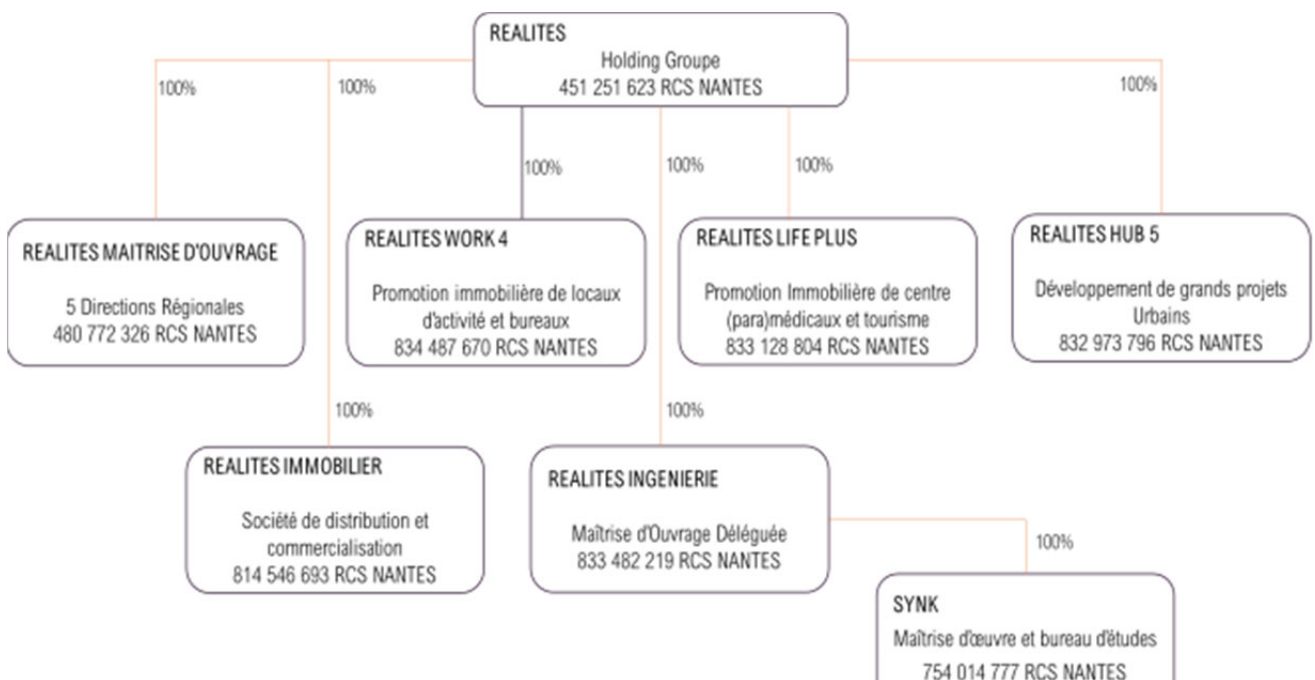
Chaque projet immobilier est porté au sein de REALITES par une société civile de construction vente (SCCV) dont la durée de vie est en moyenne de 5 ans. Son financement est assuré par un mix d'endettement et de fonds propres, qui sont apportés soit par REALITES soit par des investisseurs minoritaires en échange d'un taux de rendement interne (TRI) (cible 20 %).

Le permis de construire est déposé après la phase de conception qui s'établit sur une période de 3 à 6 mois. À ce terme, le permis pourra être délivré ou refusé. Dans ce cas, le Groupe entamera une nouvelle phase de conception ou abandonnera l'opération. Le dossier fait ensuite l'objet d'un lancement commercial et d'un appel d'offres pour les travaux à réaliser, lors de l'obtention du permis. Ces deux *process* sont concomitants et ont une durée moyenne de six mois.

Le coût des travaux estimé initialement est validé par un appel d'offres et la pré-commercialisation est de l'ordre de 40-50%, permettant ainsi d'obtenir la garantie financière d'achèvement (GFA). Cette validation intervient de 12 à 24 mois après la PUV. Les travaux peuvent alors commencer et les premières ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) peuvent être actées auprès du notaire.

Le projet est livré 18-24 mois après le commencement des travaux<sup>4</sup> et REALITES peut récupérer les fonds propres engagés tout comme les minoritaires ayant participé au projet. Durant cette période, le Groupe encourt un risque de dépassement des coûts de travaux, lié à un coût plus important que l'estimation initiale, et un risque de non-respect des délais pouvant être influencé par le premier risque. La fin de l'année de parfait achèvement annonce la liquidation de la SCCV.

### 2.2.2.1.2 Organisation des activités de Maîtrise d'ouvrage<sup>5</sup>



#### **Maîtrise d'ouvrage Immobilier résidentiel : REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

Activité historique du Groupe, la promotion immobilière résidentielle est portée par REALITES MAITRISE D'OUVRAGE. L'entité est constituée de 5 Directions Régionales : Pays de la Loire (ouverte en 2006), Bretagne (2011), Nouvelle-Aquitaine (2015), Centre-Loire (2017) et Ile-de-France (2018).

#### **Maîtrise d'ouvrage Grands projets urbains : REALITES HUB 5**

<sup>4</sup> Norme proposée à titre indicatif, applicable à une opération de logements, hors grand projet urbain.

<sup>5</sup> \* La Liste des sociétés de projet du groupe est consultable dans les notes annexes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2019.



Créé en 2018, REALITES HUB 5, le pôle recherche et développement de grands projets urbains du Groupe, œuvre auprès des villes moyennes (programme « Action cœur de ville ») et des métropoles, pour une nouvelle offre territoriale, créatrice de valeurs, d'attractivité et de développement économique.

REALITES HUB 5 accompagne les grands projets immobiliers, urbains ou d'aménagement à travers son équipe pluridisciplinaire mobilisée autour de 3 directions :

- **Développement des grands projets** : Accompagner et piloter le développement des opérations d'aménagement urbain et des grands projets, en lien avec les filiales Maîtrise d'usage et Maîtrise d'ouvrage associées du Groupe.
- **Attractivité des territoires** : Développer une démarche systématique d'innovation et de marketing territorial en faveur de nouveaux attracteurs pour les territoires au sein des grands projets.
- **Production des grands projets** : Assurer le montage et le suivi de la production des grands projets.

**Implantations et états d'avancement des grands projets urbains du Groupe :**

**MÂTRISE D'OUVRAGE : LES GRANDS PROJETS URBAINS**

DÉVELOPPEMENT ET ENTRÉE EN PRODUCTION

**SAINT-MALO 35**  
LA DÉCOUVERTE

• Surface cession : 42 584 m<sup>2</sup>

**SAINT-BRIEUC 22**  
LES VILLES DORÉES

• Surface cession : 16 092 m<sup>2</sup>

**ORVAULT 44**  
KERIRUCKS

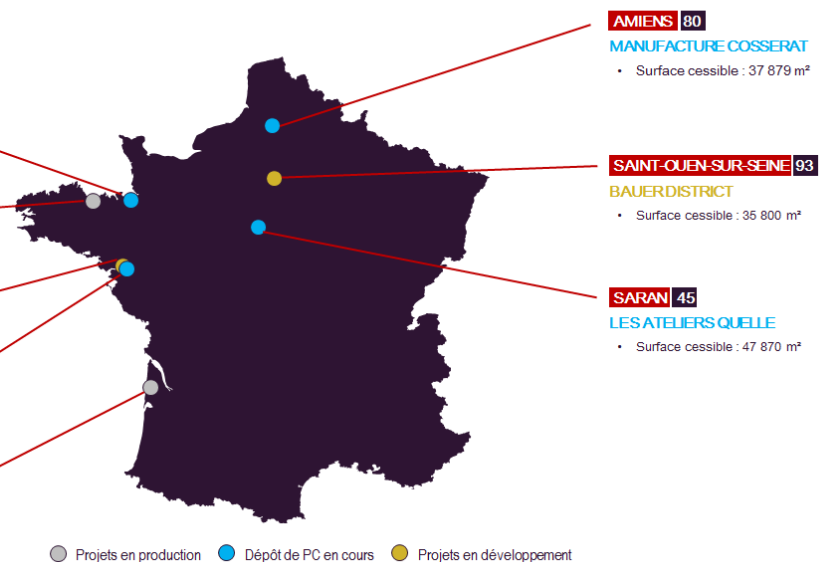
• Surface cession : 13 804 m<sup>2</sup>

**NANTES 44**  
MASSENET

• Surface cession : 8 100 m<sup>2</sup>

**LACANAU 33**  
HUMANESSENCE

• Surface cession : 7 660 m<sup>2</sup>



**Revue des grands projets du Groupe :**

**Les Villes Dorées**

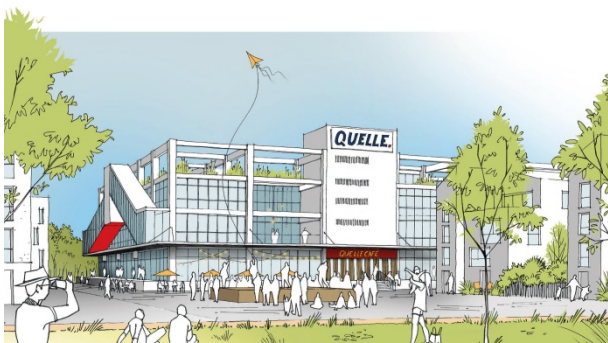


**Maître d'ouvrage :**  
REALITES  
**Concepteurs :**  
IN SITU ACV / L'ATELIER DU CANAL / BNR  
**Localisation :**  
Rue Lafayette  
22000 SAINT-BRIEUC  
**Livraison :** 2023  
**Surface SDP :** 18 000 m<sup>2</sup>  
**Montant des travaux :**  
24,5 M€

<b>Contexte de l'opération</b>	Opération en gré à gré sur le foncier d'une clinique désaffectée.
--------------------------------	---

<b>Nature du programme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 logements intermédiaires (1600 m<sup>2</sup> SP)</li> <li>• 1 résidence étudiante (100 chambres / 3000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• 1 résidence personnes âgées (104 logements / 6800 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Bureaux &amp; commerces (1 500 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Centre médical et paramédical (1 700 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Centre de formation (3 500 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>Innovations mises en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parking mutualisé à l'échelle du projet urbain en silo</li> <li>• Gestion des eaux externes (noues)</li> <li>• Programme intergénérationnel (résidences services pour étudiants et seniors, logements familiaux...)</li> <li>• Mixité d'usages, gérés notamment par des filiales de REALITES (Heurus, MedCorner City)</li> </ul>

### Les Ateliers Quelle



**Maître d'ouvrage :**

REALITES

**Concepteurs :**

AGENCE LAQ (Claire SCHORTER) / GROUPE MERLIN (BE VRD) / POUGET CONSULTANT (BE Energie et environnement) / PERENNE (coordination interchantier)

**Localisation :**

125 rue de Montaran - 45770 Saran

**Livraison :** 3 phases entre fin 2023 et fin 2025

**Surface SDP :** 53 000 m<sup>2</sup>

**Montant des travaux :**

55 M€ HT (dont 3,3 d'aménagement d'espaces communs)

<b>Contexte de l'opération</b>	Opération gré à gré pour la cession de l'ancienne friche QUELLE
<b>Nature du programme</b>	Environ 500 logements dont 104 pour personnes âgées et 73 logements sociaux
<b>Innovations mises en œuvre</b>	Conservation du bâtiment emblématique QUELLE pour le transformer avec 17 000 m <sup>2</sup> de locaux tertiaires/de services + 3 000 m <sup>2</sup> de logements. Une majorité de l'ensemble des parkings nécessaire au fonctionnement du projet sera déportée dans ce bâtiment.

### La Découverte



**Maître d'ouvrage :**

REALITES

**Concepteurs :**

ZUO / BNR / UNIVERS / SERVICAD / BET SYNK

**Localisation :**

SAINT-MALO (35)

**Livraison :** de 2025 à 2027

**Surface SDP :** 58 000 m<sup>2</sup>

**Montant des travaux :**

66 M € HT constructions et 3,4 M € HT VRD

<b>Contexte de l'opération</b>	Friche industrielle existante et centre commercial en activité. Opération d'aménagement globale en site occupé avec transfert du centre commercial.
--------------------------------	---

<b>Nature du programme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur l'ensemble de l'opération : 555 logements dont 40% en OFS et 10% en locatif social</li> <li>• Sur La Découverte : 350 logements, un parking silo de 400 places, 3700 m<sup>2</sup> de SP de commerces, une crèche, 2600 m<sup>2</sup> de bureaux, un espace sports et loisirs de 3300 m<sup>2</sup>, un hôtel</li> <li>• Sur Seifel : un ensemble immobilier comprenant 500 places de parking, l'Intermarché et sa galerie commerciale et 200 logements.</li> </ul>
<b>Innovations mises en œuvre</b>	Ambitions paysagères marquées avec la création d'un parc paysager qualitatif, des ouvrages hydrauliques en aérien intégrés au paysage. Réflexion en cours sur une approche environnementale globale à l'échelle du quartier.

### Human'Essence



**Maître d'ouvrage :**  
REALITES  
**Concepteurs :**  
AGENCE DUNCAN LEWIS  
**Localisation :**  
Le Moutchic - Ville de Lacanau (33)  
**Livraison :** Début 2024 (phase 1)  
**Surface SDP :** 8 000 m<sup>2</sup>  
**Montant des travaux :**  
24 M€ HT (dont 15 sur la phase 1)

<b>Contexte de l'opération</b>	Gré à gré
<b>Nature du programme</b>	Centre unique en France orienté sur le soin et le bien-être composé de 5 entités : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un équipement de santé</li> <li>• Une maison médicale</li> <li>• Un pôle hébergement et restauration</li> <li>• Une résidence pour personnes âgées</li> <li>• Un espace hébergement pour le personnel</li> </ul>
<b>Innovations mises en œuvre</b>	Centre de soin unique avec un lien intergénérationnel et des liaisons travaillées entre le centre de santé, l'EHPAD et la RPA. Une méthodologie de traitement orientée sur la nature et non-médicamenteuse.

### Cosserat



**Maître d'ouvrage :**  
REALITES  
**Concepteurs :**  
REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS  
**Localisation :**  
Rue Maberly - 80000 Amiens  
**Livraison :** de 2024 à 2028  
**Surface SDP :** 55 000 m<sup>2</sup>  
**Montant des travaux :**  
63 M€ HT

<b>Contexte de l'opération</b>	Acquisition des terrains en gré à gré auprès d'un acteur privé et de la collectivité
<b>Nature du programme</b>	400 logements <ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 logements gérés</li> <li>• 9000m<sup>2</sup> de commerces, bureaux et espace formation</li> </ul>



<b>Innovations mises en œuvre</b>	Réhabilitation du site inscrit au titre du patrimoine historique avec création d'espaces type folies orientées sur le savoir-faire artisanal (tissus), métiers d'arts... Performance énergétique ambitieuse avec alimentation en énergie renouvelable
-----------------------------------	--

## Movies



**Maître d'ouvrage :**

REALITES

**Concepteurs :**

HERAULT&ARNOD ET TETRARC

**Localisation :**

Bd des Alliés – Ilot C7 ZAC Viasilva – Cesson-Sévigné (35)

**Livraison :** 2023

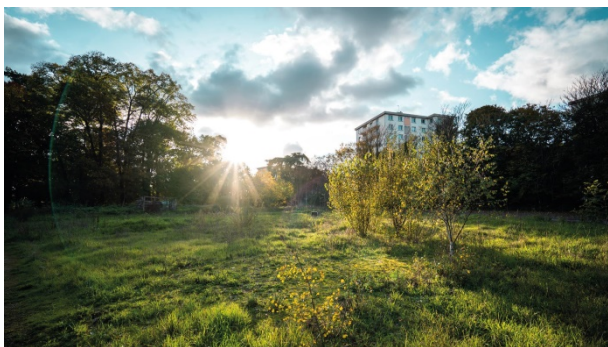
**Surface SDP :** 16 000 m<sup>2</sup>

**Montant des travaux :**

25,6 M€ HT

<b>Contexte de l'opération</b>	Projet lauréat du concours Ilot C7 Viasilva
<b>Nature du programme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 505 m<sup>2</sup> d'école et studio d'enregistrement</li> <li>• 6 300 m<sup>2</sup> de bureaux</li> <li>• 5 322 m<sup>2</sup> de résidence étudiants et jeunes actifs</li> </ul>
<b>Innovations mises en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer à l'attractivité de la ZAC ATALANTE et à son écosystème,</li> <li>• Créer une destination Vidéo tech au cœur de Viasilva</li> <li>• Concevoir un Studio-école fonctionnel et accueillant pour les écoles,</li> <li>• Imaginer un projet architectural cohérent et ambitieux, respectueux de son écrin végétal et de son environnement</li> </ul>

## Massenet



**Maître d'ouvrage :**

REALITES

**Concepteurs :**

FORMA6 / STANTON WILLIAMS ARCHITECTS

**Localisation :**

Rue Massenet, 44300 NANTES

**Livraison :** 2023

**Surface SDP :** 12 000 m<sup>2</sup>

**Montant des travaux :**

16 M€ HT

<b>Contexte de l'opération</b>	Acquisition du terrain en gré à gré auprès de l'Etat
<b>Nature du programme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9000 m<sup>2</sup> de logements libres</li> <li>• 3000 m<sup>2</sup> de logements sociaux</li> </ul>
<b>Innovations mises en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une architecture tirant parti de chaque espace libre pour développer une végétalisation</li> <li>• Privilégier des bâtiments dont les performances énergétiques anticipent la future réglementation thermique et dont les modes constructifs s'orientent vers l'emploi de matériaux biosourcés</li> <li>• Ambition paysagère marquée par l'embellissement d'un parc végétalisé et paysagé et la mise en place de jardins partagés.</li> </ul>

**Maîtrise d'ouvrage Immobilier médico-social et géré : REALITES LIFE +**

Expert dans les domaines du médico-social, de la santé, des résidences gérées et de l'habitat aidé, REALITES LIFE + a été lancée en 2017. La filiale œuvre à fabriquer des lieux favorisant l'inclusion sociale et la mixité, notamment via l'accès aux services.

#### **Immobilier tertiaire : REALITES WORK 4**

Créé en 2018, REALITES WORK 4 est l'investisseur-promoteur d'immobilier tertiaire du Groupe, en France et à l'International. Avec sa capacité à investir, concevoir, réaliser, exploiter et transformer, REALITES WORK 4 couvre l'ensemble du spectre d'intervention de l'activité tertiaire (ouvrage et usage) et permet une vision plus affinée et durable de l'urbanisme.

Les champs d'intervention de REALITES WORK 4 couvrent :

- la réalisation d'opérations immobilières à l'investissement à destination des foncières, Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, Organismes de Placement Collectif Immobilier, fonds...
- la réalisation d'opérations immobilières à la location à destination des utilisateurs, de grands comptes...
- la commercialisation des pieds d'immeubles

Ces trois entités de Maîtrise d'ouvrage immobilière s'appuient sur les compétences complémentaires de trois filiales œuvrant de manière transversale.

#### **Maîtrise d'ouvrage déléguée : REALITES INGENIERIE**

Créé en 2017, REALITES INGENIERIE est la filiale de Maîtrise d'ouvrage déléguée du Groupe.

#### **Maîtrise d'œuvre d'exécution : SYNK**

SYNK est depuis 2012 l'entité de maîtrise d'œuvre intégrée du Groupe.

#### **Commercialisation : REALITES IMMOBILIER**

Créée en 2015, REALITES IMMOBILIER assure la commercialisation des biens neufs. Véritable plateforme de conseil en investissement immobilier, REALITES IMMOBILIER accompagne les clients du Groupe via ses conseillers commerciaux et patrimoniaux et son réseau de partenaires, professionnels de l'immobilier.

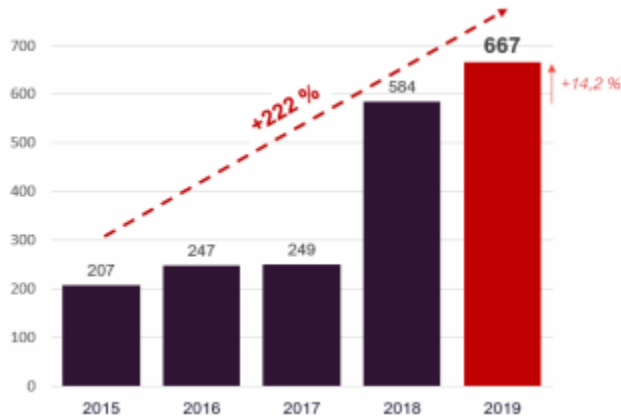
#### **2.2.2.1.3 Suivi des indicateurs d'activité**

Les indicateurs d'activité sont décrits à la section 5.4.

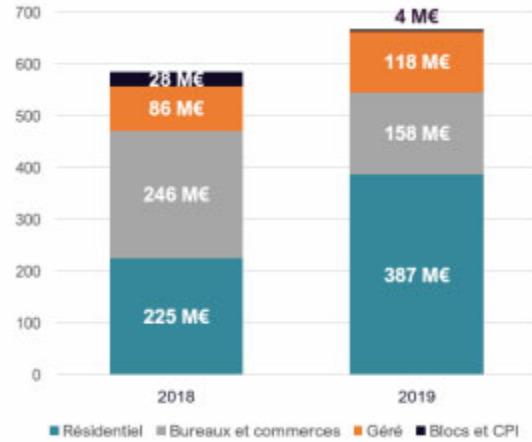
#### **Développement foncier**

Le développement foncier pour l'exercice 2019 est à son plus haut historique (666,7 M€, +14,2 % vs. 2018).

### Evolution du développement foncier



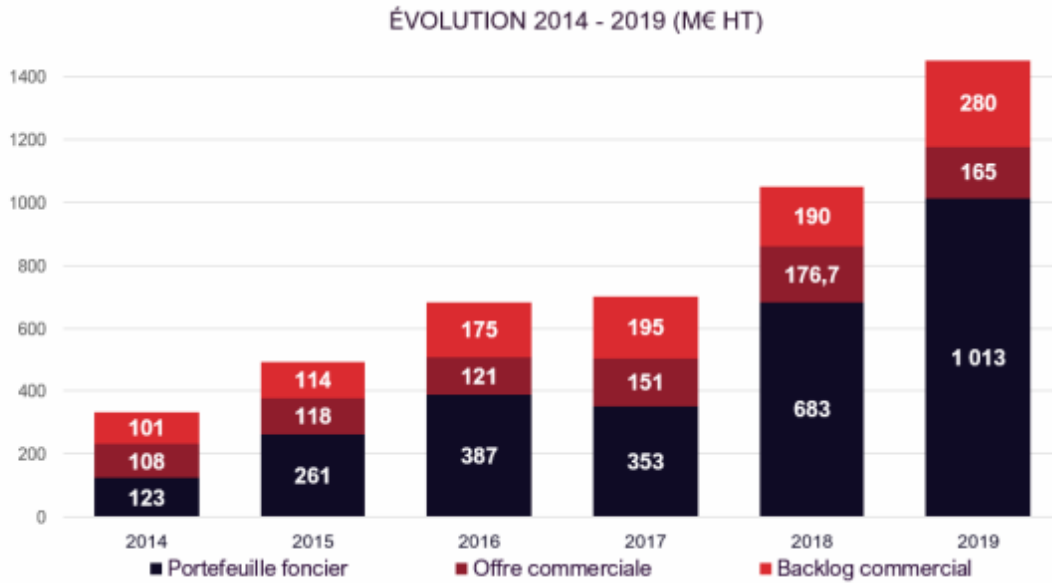
### Répartition du développement foncier par typologie d'actifs (M€)



### Carnet de commande

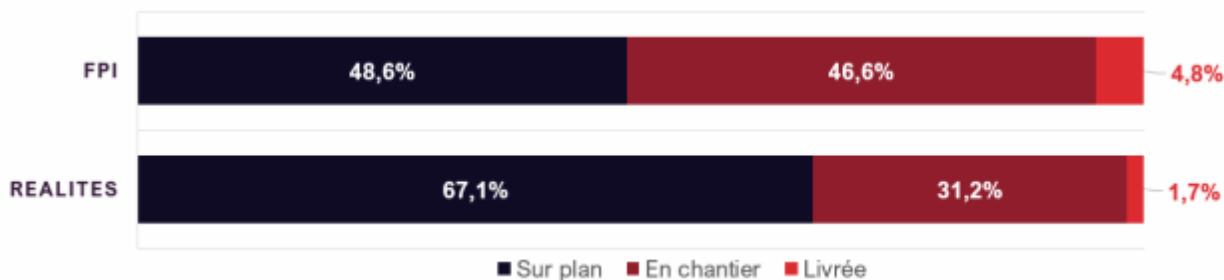
L'activité du Groupe a connu une nette accélération à partir de 2014, dans un contexte de reprise du marché de la construction et d'une volonté du management de diversifier la production d'un point de vue typologie d'actifs et géographique. En effet, le portefeuille foncier a progressé de plus de 600 %, passant de 123 M€ en 2014 à 1.013 M€ en 2019.

**Carnet de Commandes REALITES, évolution 2014 - 2019 (M€ HT) :**



**Offre commerciale 2019 (en % du nombre de lots)<sup>6</sup>**

<sup>6</sup> Source : REALITES / Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

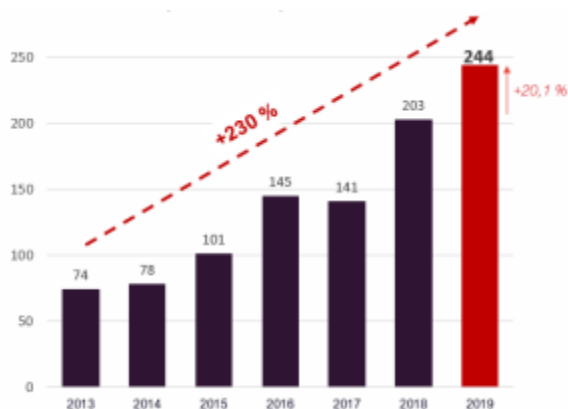


En comparaison avec celle du secteur, l'offre commerciale de REALITES fait apparaître une absence de risque de stock, avec moins de 2 % de son offre livrée et près de 70 % sur plan<sup>7</sup>.

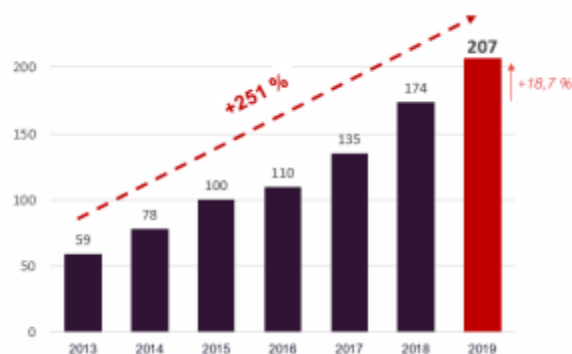
### Commercialisation

Avec 1.286 lots actés et 885 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et locaux d'activités, nouveaux records pour le Groupe, la dynamique commerciale se confirme. Le montant total des actes franchit ainsi pour la première fois la barre des 200 M€ HT, à 206,6 M€ HT (+18,7 % vs. 2018).

### Réservations



### Actes



Dans un marché porteur et globalement acheteur sur les zones couvertes par le Groupe, les Réservations atteignent une nouvelle fois un niveau historique, avec 1.472 lots réservés ainsi que 3.814 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et locaux d'activités. Le montant total des réservations s'établit à hauteur de 244 M€ HT contre 203,1 M€ HT en 2018, soit une augmentation de 20,1 %.

### Impact de la crise du Covid-19

Suite à la crise sanitaire du Covid-19, la Société estime un retard cumulé de 2 mois sur les délais de livraison prévisionnels des opérations. Par ailleurs, la Société a dû faire face à des surcoûts liés au respect des gestes barrières, à la mise en place du télétravail et à la perte de productivité qui en découle. Ce retard entraîne donc un décalage de la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge de la Maîtrise d'ouvrage ainsi que des charges supplémentaires qui ont été compensées pour partie par le recours au chômage partiel principalement pour les équipes commerciales et techniques de la Maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, la Société compte sur un effet rattrapage, depuis début mai 2020 et jusqu'à fin 2020, pour compenser le faible taux de réservation nette pendant le confinement (inférieur à 30% par rapport aux objectifs).

#### 2.2.2.2 LA MAITRISE D'USAGE

Fort de son expérience dans la Maîtrise d'ouvrage, le Groupe développe depuis 2013 une expertise en Maîtrise d'usage laquelle consiste, en synergie avec la Maîtrise d'ouvrage, à exploiter les produits livrés, en particulier dans les segments de marché suivants :

- résidences gérées : séniors (HEURUS) et étudiantes (CAP ETUDES),

<sup>7</sup> Source: Observatoire de l'immobilier de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de mars 2020

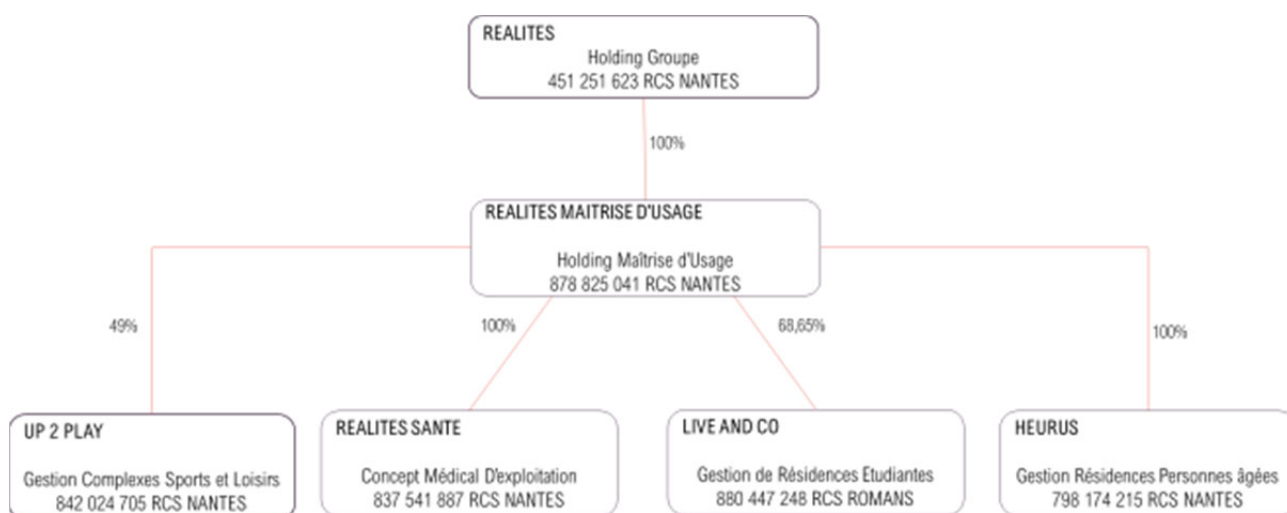
- activités de sports et loisirs : Up2play
- santé et bien-être

Dans le prolongement de la stratégie initiée en 2017 de faire évoluer l'activité du Groupe dans un rôle de « *développeur territorial* », REALITES a constitué un pôle étoffé d'activités de Maîtrise d'usage, en parfaite synergie avec celles de la Maîtrise d'ouvrage.

Le pôle Maîtrise d'usage du Groupe s'appuie sur le développement de ses activités de Résidences gérées (étudiantes et seniors) et l'incubation de nouvelles activités à fort potentiel dans l'univers des complexes de sports et loisirs, et de la santé. La création de synergies avec les Maîtrises d'ouvrage du Groupe, source d'avantage concurrentiel est un objectif fondamental dans la stratégie de création de valeur au bénéfice du Groupe.

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

Dès 2020, pour plus de lisibilité et une meilleure vision du métier de REALITES, les activités de Maîtrise d'usage feront l'objet d'une intégration globale dans les comptes du Groupe.



\* La Liste des sociétés de projet du Groupe est consultable dans les notes annexes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2019

### 2.2.2.2.1 Résidences seniors : HEURUS

#### Le modèle HEURUS

Créée en 2013 par REALITES et détenue à 100%<sup>8</sup>, HEURUS a développé un modèle innovant de résidences services pour seniors offrant un accompagnement personnalisé, mutualisé et sécurisé où les seniors sont chez eux.

<sup>8</sup> REALITES créé la société HEURUS en 2013. En 2017, la Société cède 33% de ses actions HEURUS au profit de DOGE Invest et 5% aux dirigeants d'HEURUS. Les résultats de HEURUS ont été, à partir de 2017, sortis du périmètre et mis en équivalence. En 2019, REALITES rachète à DOGE Invest l'intégralité de ses actions précédemment cédées. En avril 2020, REALITES rachète la quote-part des dirigeants et contrôle ainsi HEURUS à 100%. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les résultats de la société HEURUS sont réintégré au périmètre de consolidation en intégration globale de REALITES.



HEURUS compte à ce jour 4 résidences sous gestion<sup>9</sup>: Steredenn (Saint-Herblain, 44), Blanche de Castille (Trélazé, 49), Olympe et Epona.

La clientèle cible d'HEURUS sont les seniors de 80 ans et plus en perte d'autonomie, seuls ou en couple. HEURUS s'inscrit dans le parcours du vieillissement de la population et offre une alternative aux personnes qui ne veulent / peuvent plus rester seuls mais dont l'état de santé ne nécessite pas d'intégrer un EHPAD. La conception est résidences et les services associés sont donc ajustés en conséquence de la population ciblée. Ce positionnement est unique dans le monde des résidences services seniors.

En octobre 2018, REALITES et HEURUS annonçaient avoir conclu un accord de partenariat avec le fonds britannique InfraRed Capital Partners, portant sur une enveloppe d'investissements de 250 M€ sur 5 ans, permettant le développement d'une moyenne de 5 résidences par an.

Ce partenariat doit permettre de développer un portefeuille d'une vingtaine de résidences seniors en France à horizon 2024. Pour chaque projet, InfraRed sera propriétaire des murs tandis que REALITES aura la charge de la conception et la construction du bâtiment, et HEURUS l'exploitation de la résidence. REALITES dispose d'un droit de préemption sur les murs détenus par InfraRed en cas de cession. Par ailleurs, les deux parties fixent les loyers en fonction de l'emplacement et de la taille de la résidence.

HEURUS compte au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 3 résidences en exploitation à Nantes (44), Trélazé (49) et Loudéac (22), soit 306 logements. Deux ouvertures sont prévues en 2020 à Saumur (49) et Brest (29) représentant 198 logements supplémentaires. Deux sont en cours de construction à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35) et Cherbourg-en-Cotentin (50) soit 211 logements. 15 résidences sont en projet ou en cours de construction dans les villes de tailles intermédiaire ou les besoins se font sentir. D'ici 2030, HEURUS a pour ambition d'exploiter 40 résidences pouvant accueillir jusqu'à 5.500 résidents.

Au cœur des territoires, le modèle économique d'HEURUS est une réponse concrète à la gestion des dépenses d'investissement des collectivités liées au secteur mais également un levier d'attractivité pour les villes moyennes (à partir de 15.000 habitants), là où l'action d'HEURUS se concentre et qui se caractérise par une pression immobilière forte.

#### ***Impact de la crise du Covid-19***

Pendant la période de confinement, HEURUS a mis en place des mesures très restrictives d'hygiène et de sécurité et notamment le refus d'accueillir des nouveaux résidents. Ces mesures ont eu un impact économique sur le taux d'occupation des résidences. Ces mesures ayant été levées, la Société estime que la crise Covid-19 n'aura pas d'impact significatif à court ou moyen terme sur cette activité.

#### **2.2.2.2 Résidences Etudiantes : CAP ETUDES**

##### **Le modèle CAP ETUDES**

En janvier 2020, REALITES a acquis CAP ETUDES, renforçant ainsi son pôle de Maîtrise d'usage. Le Groupe détient 68,5 % de LIVE AND CO, qui elle-même détient deux filiales : CAP ETUDES (gestion de résidences services pour étudiants) et LUGO GESTION IMMOBILIERE (société de syndic de copropriété).

Fondé en 2002, CAP ETUDES s'est imposé comme un acteur de référence du monde de l'exploitation de résidences étudiantes. Situées au cœur des villes ou sur les campus universitaires, les résidences CAP ETUDES accueillent majoritairement une population étudiante mais également de jeunes actifs.

La philosophie des résidences services CAP ETUDES s'appuie sur des principes forts :

- sélectionner des emplacements de premier choix ;
- honorer ses engagements tout au long de la prise à bail ;
- se positionner sur des marchés locatifs porteurs ;
- garantir des revenus locatifs à ses investisseurs ;
- être gestionnaire et exploitant ;
- assurer une gestion locative intégrée sans risque ;
- assurer avec rigueur l'entretien et la pérennité des biens immobiliers.

---

<sup>9</sup> Une société est créée pour chaque résidence sous gestion

Les résidences CAP ETUDES ont jusqu'à présent toujours été commercialisées en diffus auprès d'investisseurs privés (dispositif LMNP). Ainsi le groupe CAP'ETUDES intervient à la fois en tant que gestionnaire au quotidien des résidences mais également en tant que syndic auprès des propriétaires lui permettant de garantir son patrimoine immobilier dans les meilleures conditions.

Présent historiquement dans l'Est de la France, le groupe CAP'ETUDES a travaillé ces dernières années avec REALITES au développement de nouvelles résidences à Rennes (35), Angers (49) et La Rochelle (17). A horizon 2025, le groupe a pour ambition d'être installé dans de nouvelles villes telles que Bordeaux, Montpellier, Dijon, Paris, Lille et en l'Île-de-France, tout en faisant évoluer le modèle de ses ouvrages vers les nouveaux usages (Co Living & Co Working) au profit d'une clientèle élargie.

Présent dans 9 villes en France, CAP'ETUDES gère aujourd'hui 12 résidences, soit plus de 1.700 logements. La prochaine résidence en cours de construction sur le campus de Besançon sera livrée à la rentrée 2021, une autre résidence verra le jour sur un des campus de Rennes à horizon 2023. Deux autres projets sont déjà à l'étude.

### **2.2.2.3 Autres activités de Maîtrise d'usage**

Dans sa stratégie d'enrichissement de son pôle Maîtrise d'usage, REALITES incube des activités santé et bien-être jugées à fort potentiel, avec l'objectif d'identifier des modèles économiques innovants de manière à créer de la valeur, et renforcer le positionnement du groupe en tant que partenaire long terme des territoires.

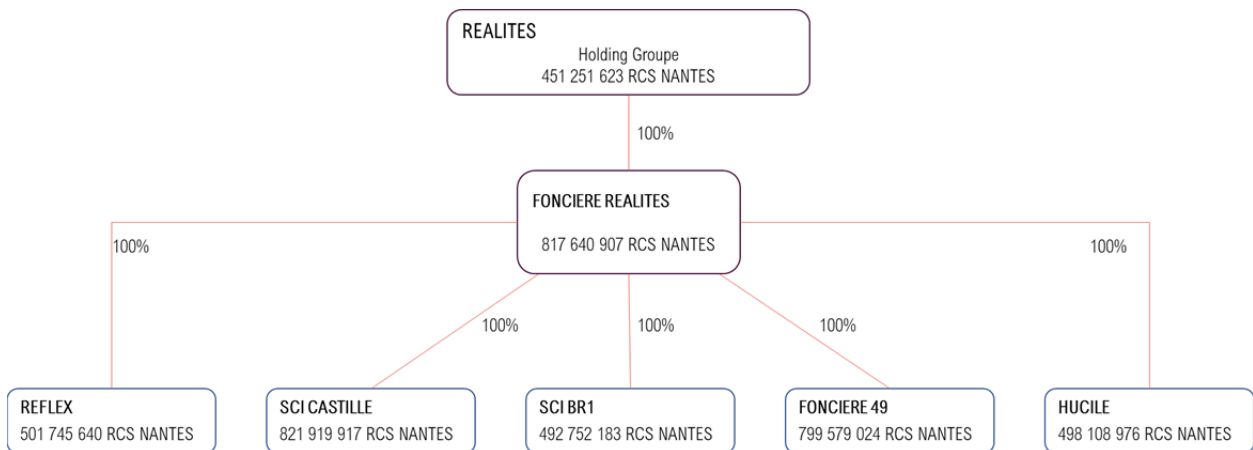
En lien direct avec la stratégie et les ambitions fixées par la direction de REALITES, le Pôle Maîtrise d'usage a pour mission d'évaluer les opportunités, valider les investissements, gérer les participations, et accompagner leurs dirigeants pour l'atteinte des objectifs communs.

A la date du présent document, la Société incube 4 sociétés :

- **UP2PLAY** (détenue à 49% par REALITES), dédiée au développement de complexes indoor Sports et loisirs. Ce segment est encore à ses débuts avec un premier centre dont l'ouverture est prévue début juillet 2020<sup>10</sup> aux Sables d'Olonne (85). En pratique, cela consiste pour le groupe à procéder, grâce à son expertise, à un aménagement spécifique d'un ensemble de loisirs et ensuite à l'exploiter. En fonction des projets, soit le groupe acquiert le foncier, soit il est locataire (comme dans le cadre du projet aux Sables d'Olonne).
- **REALITES SANTE** (détenue à 100% par REALITES), qui se positionne et se développe comme un opérateur global de services en santé pour déployer et proposer une gamme de services innovants en santé & bien-être pour le B2B ou B2C sur son marché domestique et à l'international. Le concept vise à prendre des participations dans des projets de santé de type cliniques, centre de soins ou équipements de pointe, en partenariat avec des instances publiques et/ou privées
  - o **MEDCORNER CITY** (détenue à 70% par REALITES SANTE), qui propose aux professionnels de santé libéraux un accompagnement sur-mesure dans leur projet d'installation ou de réinstallation. L'objectif est de concevoir un environnement de travail adapté aux besoins et aux usages des professionnels, pour qu'ils puissent développer un exercice pluridisciplinaire de qualité, tout en conservant la flexibilité de leur statut libéral ;
  - o **MS DEV** (détenue à 100% par REALITES SANTE), qui développe des concepts de cliniques sport & santé (étude, commercialisation et exploitation) axées autour d'un pôle de médecine du sport qui accompagne les patients dans leur parcours de rééducation physique et de réathlétisation sportive et procure un cadre de qualité pour l'encadrement de la pratique sportive de haut-niveau avec des équipements spécialisés. Le premier centre, VISTA SANTE, ouvrira au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

### **2.2.2.3 LA FONCIERE**

<sup>10</sup> Suite à la crise du Covid-19 l'ouverture du centre a été décalée d'avril 2020 à juillet 2020. Cette perte d'exploitation sur 3 mois est le seul impact de la crise sur cette activité.



\* La Liste des sociétés de projet du groupe est consultable dans les notes annexes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2019

Le Groupe détient des actifs immobiliers détenus via une foncière nommée Foncière REALITES détenue à 100% et directement sur l'entité juridique REALITES SA. Au 31 décembre 2019, REALITES détient, à travers sa Foncière, des actifs pour une valeur d'acquisition de près de 25 M€. Les actifs sont principalement composés de murs d'une résidence senior exploitée par HEURUS, ainsi que d'actifs de bureaux et de locaux commerciaux destinés aux activités du Groupe et de parkings. La Foncière détient également des locaux commerciaux de placement et des actifs non stratégiques en cours de cession.

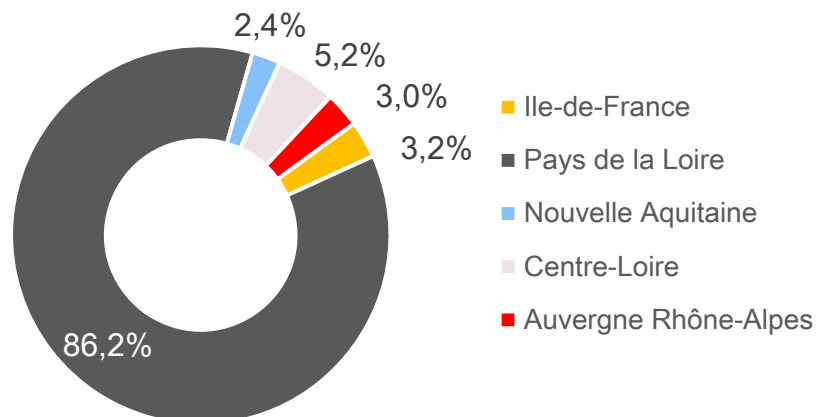
Au cours de l'exercice 2019, le Groupe a fait l'acquisition de 3 actifs (49% des murs de la résidence pour personnes âgées Blanche de Castille, l'agence de La Rochelle et l'agence d'Orléans).

Grâce à l'accroissement de ses ressources financières et à des conditions de financement optimisées, (ie. taux moyen de 2,29 %), le Groupe a réalisé l'acquisition d'actifs valorisés environ 25 M€ dont 49 % ont été financés en fonds propres.

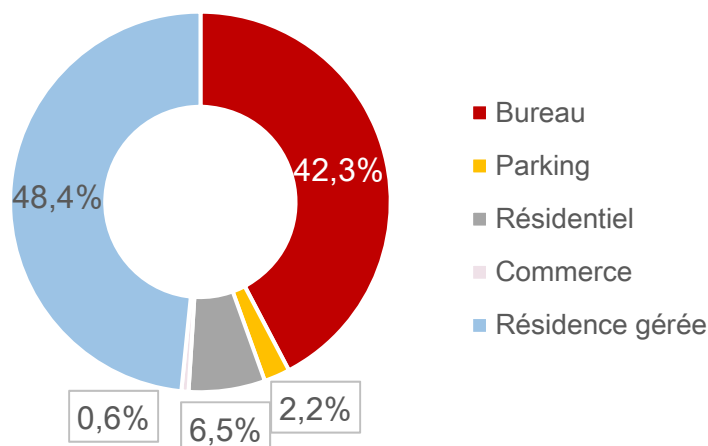
Début 2020, la Foncière poursuit son développement par l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Valence (26) à la suite de l'acquisition de CAP ETUDES.

L'objectif de la Foncière à court terme est de céder les actifs non stratégiques et d'acquérir les murs d'agences du Groupe dans les villes où il n'est pas propriétaire. A moyen et long-terme, l'objectif est d'acquérir des actifs de placement permettant d'accroître la rentabilité de la foncière et de se générer un patrimoine immobilier.

#### Répartition des actifs par régions au 31/12/2019 en valeur historique



#### Répartition des actifs par typologie d'activité au 31/12/2019 en valeur historique



#### 2.2.2.4 INTERNATIONAL

Présente à Casablanca (Maroc) depuis 2018, REALITES AFRIQUE est le Pôle Maîtrise d'ouvrage international de REALITES. Il porte des projets de promotion immobilière et d'opérations clés en mains.

L'organisation de REALITES AFRIQUE, à l'image de celle du Groupe, s'appuie sur les expertises pluridisciplinaires de ses équipes locales afin de mieux intégrer les enjeux des territoires pour y apporter des solutions innovantes et concrètes.

REALITES AFRIQUE s'appuie sur l'expertise combinée de ses équipes locales et du siège pour mener des opérations de développement territorial et urbanistique au Maroc et en Afrique :

- une approche au plus près des territoires : une gouvernance établie, des équipes locales et des partenariats avec des acteurs locaux fiables, qu'ils soient institutionnels ou privés ;
- Une dynamique et une synergie d'expertises entre les équipes locales et le siège.
- une structuration financière à même d'accompagner son développement : REALITES AFRIQUE est filiale à 100% du Groupe, ce qui permet un alignement des intérêts entre les actionnaires et le management de REALITES AFRIQUE ;
- un partage des mêmes valeurs en France comme en Afrique à travers l'esprit d'entreprendre

##### 2.2.2.4.1 **REALITES au Maroc**

Par sa position géographique, l'ouverture de son économie, ses viviers de compétences et ses infrastructures de qualité, le Maroc constitue la porte d'entrée idéale sur le marché africain.

#### **Promotion immobilière : REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC**

REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE MAROC, filiale chargée de matérialiser la vision du Groupe au Maroc, dispose d'une expérience avérée dans la gestion de projets de premier plan grâce à une équipe locale structurée et pluridisciplinaire.

Les secteurs d'expertise portés par l'action de REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC vont de l'immobilier tertiaire à l'industriel en passant par le résidentiel.

La filiale pilote et réalise des projets immobiliers à forte valeur ajoutée, tant à destination du grand public (maîtrise d'ouvrages résidentiels, mixtes et hôteliers) que des professionnels et investisseurs et ce, via le management de projets et des solutions clés en mains.

#### **Management de projet**

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC propose des solutions intégrées en management de projets immobiliers à destination des professionnels, des investisseurs et des territoires.

Mobilisant un savoir-faire local au service des meilleurs standards internationaux, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC assure à ses partenaires un service personnalisé et à forte valeur ajoutée grâce à l'action de 2 pôles :

- Pôle maîtrise d'œuvre / coordination : à travers ses missions de maîtrise d'œuvre, d'exécution et conception, d'ordonnancement, pilotage et coordination ;
- Maîtrise d'ouvrage déléguée / Assistance à la Maîtrise d'ouvrage.

### **Solutions clés en main**

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC se positionne en tant qu'interlocuteur unique pour la réalisation clés en main de projets immobiliers dans les segments tertiaires, industriels et résidentiels.

Le Groupe assure ainsi à ses partenaires une optimisation des risques, à travers le respect du programme et des budgets d'investissement, le respect des normes techniques et environnementales, la qualité d'exécution et la maîtrise des délais de réalisation.

En signant des projets d'envergure au Maroc pour le compte de groupes internationaux comme Pactilis ou Amazon, REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE MAROC a mis en place des procédures et des méthodes de travail éprouvées, tout en bénéficiant des synergies du Groupe.

#### **2.2.2.4.2 Les projets en cours au Maroc**

##### **a) Les projets de Maîtrise d'ouvrage**

Les premiers mois de REALITES AFRIQUE ont été marqués par un fort développement de projets urbains multi-usages, noués avec des partenaires institutionnels locaux.

### **HOTEL LINCOLN**

En novembre 2018, REALITES remportait l'appel à manifestation d'intérêt porté par l'Agence Urbaine de Casablanca, relatif à l'acquisition, le réaménagement, la rénovation et l'exploitation du mythique hôtel Lincoln de Casablanca. D'une surface de plancher de 13 500 m<sup>2</sup>, la programmation projetée comprendra un hôtel de grand standing – tout en préservant le parti architectural voulu par le créateur du LINCOLN, l'architecte Hubert Bride – des espaces de *coworking*, un concept store, un *rooftop* offrant un SPA fitness, un restaurant ainsi qu'une piscine.

Le nouveau LINCOLN, réalisé par REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC, s'érigera en 2023 dans un quartier en plein renouveau.

### **TEAL VALLEE**

En juin 2019, la Société d'Aménagement et de Développement de Mazagan (SAEDM S.A), filiale du Groupe OCP, leader mondial de la production de phosphate, et REALITES Afrique signaient un accord de partenariat pour le développement de la première composante résidentielle du projet du Pôle Urbain de Mazagan : Teal Vallée.

Edifié sur 13 ha, ce projet résidentiel de faible densité proposera une offre immobilière variée et qualitative : 136 villas de standing sur des parcelles allant de 300 à 600 m<sup>2</sup>, 75 « townhouses » sur des parcelles de 330 m<sup>2</sup>, 187 appartements de standing de 55 à 115 m<sup>2</sup> ainsi que des commerces et équipements communautaires.

### **PROJET MULTI-USAGES A CASA ANFA**

En septembre 2019, REALITES AFRIQUE et le groupe MFADEL officialisaient un accord de partenariat pour le co-développement d'un projet à usage mixte au sein du pôle urbain Casa Anfa. Implanté sur un foncier de 12.000 m<sup>2</sup> au cœur du quartier « *Anfa Cité de l'Air* », à proximité de la Place Financière « *Casa Finance City* », le projet intègre des composantes hôtelières, bureaux, résidentielles, centre de conférence et commerces.

Ce partenariat s'inscrit dans le cadre de l'appel d'offres initié par l'Agence d'Urbanisation et de Développement d'Anfa (AUDA) pour le développement d'un projet à dominante hôtelière au sein de la première tranche de Casa Anfa.

Les grands projets développés par REALITES AFRIQUE s'inscrivent dans une logique de cohérence avec l'ADN du Groupe, « *L'intelligence des territoires* ».

Ces projets ont en effet en commun d'apporter une vraie valeur ajoutée à leurs territoires d'implantation : une réhabilitation et une nouvelle valeur d'usage pour le Lincoln permettant une dynamisation du centre

historique de Casablanca, une 1<sup>re</sup> offre résidentielle contribuant à l'attractivité du Pôle Urbain de Mazagan et, enfin, une composante hôtelière pionnière à Casa-Anfa.

b) Le management de projet

Fort de son savoir-faire en management de projet, REALITES AFRIQUE assure la direction de projets de la tour IGH qui abritera le siège de la Banque Populaire à Casa Anfa, au cœur de Casa Finance City. La superstructure en coffrage grimpant est composée d'un socle et de 27 étages, pour une surface de 24 000 m<sup>2</sup>. Ce projet bénéficie d'une certification LEED.

Dans le segment industriel, REALITES AFRIQUE accompagne VALEO dans le cadre de l'extension sur 15.000 m<sup>2</sup> de son unité industrielle de Tanger. Le Groupe assure la mission MOD, coordination du DPC, des études, lancement des appels d'offres ainsi que la direction du projet.

En 2019, le Groupe a finalisé plusieurs chantiers où il est intervenu en management de projet, notamment le siège de PWC à Casa Finance City sur 1.500 m<sup>2</sup>.

c) Les projets clés en main

Trois projets clés en main, pour lesquels REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC a réalisé le projet immobilier en tant qu'interlocuteur unique, ont été livrés en 2019 pour le compte de partenaires internationaux reconnus : le centre de relation client d'Amazon à Arribat Center sur 6.000 m<sup>2</sup> ; le siège de Pactilis sur 170 m<sup>2</sup> à Casa Finance City et le siège du cabinet d'avocats Asafo & CO sur 500 m<sup>2</sup>.

Fort de ces partenariats fiables et de son expertise reconnue sur le marché marocain, REALITES avance sur ces projets avec une gestion des risques maîtrisée. Bien que très différents par leur nature, ils se caractérisent par leur mixité d'usages, en lien avec le positionnement stratégique du Groupe.

**2.2.3 Principaux marchés**

**2.2.3.1 Le marché de la promotion immobilière en France**

En 2019, l'immobilier neuf a observé un déséquilibre entre une offre en net déclin et une demande qui demeure au rendez-vous (près de 160 000 logements vendus, -3,3 % par rapport à 2018). Après cinq ans de hausse continue, les mises en vente ont ainsi baissé de 14,2 %, contribuant à tendre le marché. Fin 2019, moins de 100 000 logements étaient ainsi disponibles à la vente en France, soit 12 000 de moins que fin 2018. Mi-mars 2018, la France comptait 63 000 logements en projet. Fin 2019, il y en a près de 20 000 de moins. Les raisons de cette baisse sont connues : moins de permis de construire dans un contexte préélectoral tendu (-6,7 % sur un an pour les logements collectifs), des projets toujours plus longs à faire aboutir, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment ou encore les recours de tiers. Inévitablement, les prix partent à la hausse (+4,6 % pour le prix moyen national du logement neuf en 2019).

Evolution annuelle des ventes de logements neufs en France depuis 1985 <sup>11</sup> :



**Les principaux acteurs :**

Nom	Forme juridique	Activité	Chiffres-clés

<sup>11</sup> Source : SDES - ECLN

<b>NEXITY</b>	Groupe privé créé en 2000	Promotion Immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires 2019 : 4 499 M€ (+9%)</li> <li>• Réservations de logements neufs en France : 4 362 M€ (21 837 lots)<sup>12</sup></li> </ul>
<b>ALTAREA COGEDIM</b>	Groupe privé créé en 1994	Promotion Immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires 2019 : 3 100 M€ (+29%)</li> <li>• Réservations : 3 278 M€ (12 128 lots)<sup>13</sup></li> </ul>
<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b>	Filiale du groupe BOUYGUES, créée en 1985	Promotion Immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires 2019 : 2 706 M€<sup>14</sup></li> </ul>
<b>VINCI IMMOBILIER</b>	Filiale du groupe VINCI, créée en 2005	Promotion Immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires 2019 : 1 914 M€ (+19,5 %)</li> <li>• Réservations : 7 312 lots<sup>15</sup></li> </ul>
<b>KAUFMAN &amp; BROAD</b>	Groupe privé créé en 1968	Promotion Immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires 2019 : 1 472 M€</li> <li>• Réservations : 8 000 lots<sup>16</sup></li> </ul>
<b>BASSAC (anciennement LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)</b>	Société privée créée en 1972	Promotion Immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires 2019 : 976 M€</li> <li>• Réservations : 1 167 M€<sup>17</sup></li> </ul>

### 2.2.3.1.2 Le marché de la promotion immobilière au Maroc<sup>18</sup>

Porte d'entrée vers l'Afrique, stable politiquement, riche de talents, doté d'un secteur bancaire dynamique, le Maroc confirme son embellie économique amorcée en 2017, portée par une forte ambition publique. L'intérêt de l'implantation à Casablanca, en novembre 2018, a été rapidement confirmé par le développement de projets dans la capitale économique du Royaume, principal « terrain de jeu » de REALITES au Maroc.

En 2019, le marché de l'immobilier au Maroc a été mitigé. Une situation tendue qui s'explique par le recul de la demande mais aussi et surtout par l'inadéquation entre l'offre et la demande. En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4%, reflétant des baisses de 2,4% pour le foncier et de 1,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,8%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a augmenté de 12,4%, avec des accroissements de 16% pour les biens résidentiels et de 18,3% pour les actifs à usage professionnel. A l'inverse, les ventes des terrains ont reculé de 0,7%.

Après une progression de 5,3% en 2017, les prix des actifs immobiliers se sont stabilisés en 2018 et ce pour l'ensemble des catégories d'actifs. Pour leur part, les transactions ont connu une hausse de 4,5% après une baisse de 6,8 % en 2017. Cette progression des ventes a concerné toutes les catégories de biens avec des taux de 2,9% pour les actifs résidentiels, de 8,4% pour les terrains et de 9,1% pour les biens à usage professionnel.

#### L'immobilier à Casablanca

A Casablanca, les prix ont connu une stagnation d'un trimestre à l'autre, recouvrant des baisses de 0,4% pour le résidentiel et de 3,2% pour les terrains, ainsi qu'une hausse de 6,2% pour les actifs à usage professionnel. Concernant les ventes, elles ont progressé de 7,4% reflétant essentiellement les hausses de celles des biens résidentiels et à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix s'est apprécié de 1,3%, avec des augmentations de 1,5% pour le résidentiel et de 1,4% pour les terrains, les prix des biens à usage professionnel ayant baissé, pour leur part, de 0,9%. En parallèle, les transactions ont connu un repli de 3,8%, traduisant le recul des ventes d'appartements de 7,7%.

<sup>12</sup> [www.nexity.fr/groupe](http://www.nexity.fr/groupe)

<sup>13</sup> [www.altarea.com/groupe](http://www.altarea.com/groupe)

<sup>14</sup> [www.bouygues-immobilier-corporate.com](http://www.bouygues-immobilier-corporate.com)

<sup>15</sup> [www.vinci-immobilier-institutionnel.com](http://www.vinci-immobilier-institutionnel.com)

<sup>16</sup> [www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)

<sup>17</sup> [www.bassac.fr](http://www.bassac.fr)

<sup>18</sup> Source des données chiffrées de la section : Bank Al-Maghrib (BAM), Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) / Indice des prix des actifs immobiliers.

### *Casa Anfa, nouveau cœur de ville*

Casa-Anfa est un projet de développement territorial majeur au Maroc. D'une superficie de 350 ha, sur le site de l'ancien aéroport de la ville, Casa-Anfa représente une nouvelle centralité au cœur de Casablanca et une locomotive du résidentiel haut standing, ambitionnant d'accueillir à terme 100 000 actifs et 100 000 résidents.

La zone s'érige par ailleurs comme un hub de la finance africaine à travers son quartier d'affaires, Casa Finance City, classée place financière n°1 en Afrique et n°3 en zone MENA<sup>19</sup>.

### *Résidentiel<sup>20</sup>*

Entre 2018 et 2019, les prix ont connu une hausse de 0,8%, avec des progressions de 0,6% pour les appartements, de 0,8% pour les maisons et de 5,9% pour les villas. Concernant les ventes, elles se sont accrues de 16%, avec des augmentations de 14,6% pour les appartements, de 30,7% pour les maisons et de 39,7% pour les villas.

Casa Anfa représente 2/3 des ventes moyennes/mois à Casablanca grâce à :

- la centralité de la zone ;
- la notoriété des promoteurs y installés (Bouygues, LinkCity, Yasmine Signature, CGI, Walili, etc) ;
- la qualité des prestations imposées par l'AUDA ;
- des concepts promoteurs à forte valeur ajoutée : Domotique, conciergerie de luxe, tours végétalisées, salle de sports, kids club.

### *Marché hôtelier*

Avec 3,8 millions touristes en 2019 contre 2,8 millions en 2010, Casablanca est la 3<sup>e</sup> destination touristique du Maroc (10% des nuitées nationales). La ville compte 124 établissements hôteliers, totalisant 10 190 chambres, soit une augmentation de 50% de la capacité hôtelière de la ville depuis 2010. L'offre de la ville est portée par l'hôtellerie 4\* (28%) et 5\* (27%).

Casablanca a enregistré 2,2 millions de nuitées en 2018 avec une durée moyenne de séjour de 1,9 jour. On note une absence d'offre, actuellement, à Casa Anfa. Sa localisation permet toutefois d'envisager le développement d'une offre hôtelière destinée à une clientèle affaires, à proximité de l'aéroport et des sociétés implantées dans la zone Sidi Maarouf et les entreprises installées à Casablanca Finance City.

### *Commercial*

Entre 2018 et 2019, l'indice des prix des biens à usage professionnel a diminué de 1,2%, traduisant des diminutions des prix de 0,5% pour les locaux commerciaux et de 3,3% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 18,3%, en liaison avec la hausse de 16,6% des ventes de locaux commerciaux et de 30,7% de bureaux.

### *Bureaux*

A fin 2018, le parc bureaux de la ville de Casablanca totalise 1,75 million de m<sup>2</sup>, concentrés au niveau du centre-ville. Le marché est essentiellement orienté vers la location, avec 88% de la demande.

De nouvelles zones structurées tirent le marché vers le haut : QCA, Corniche, Casanearshore, Sidi Maarouf et Casa Anfa. Dans cette dernière, deux projets totalisent à ce jour 21 000 m<sup>2</sup>. Le marché de la zone est orienté vers la vente et la location avec des surfaces entre 100 et 1000 m<sup>2</sup>. A l'horizon 2022, plus de 29.000 m<sup>2</sup> seront mis sur le marché.

### *Foncier*

Entre 2018 et 2019, les prix du foncier ont enregistré un repli de 2,4% et le nombre de transactions a diminué de 0,7%.

## **Les principaux acteurs Marocains**

Nom	Format juridique	Positionnement	Chiffres-clés
<b>Groupe AI Omrane<sup>21</sup></b>	Entreprise publique créée en	Opérateur aménageur de villes nouvelles	<ul style="list-style-type: none"><li>• 450 000 unités livrées cumulées</li><li>• Investissement moyen annuel de</li></ul>

<sup>19</sup> Source : 23<sup>e</sup> édition du *Global Financial Centres Index*, indice mesurant la compétitivité de 96 centres financiers internationaux, 03/2018

<sup>20</sup> Source des données par marché : Etude de marché Casablanca – Casa Anfa, CBRE – 05/2019



	2007		plus de 6,5 milliards de dirhams <sup>22</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires moyen annuel d'environ 5 milliards de dirhams</li> </ul>
<b>Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG)</b>	Etablissement public créé en 1959	Principal investisseur étatique dans les grands projets structurants. Métiers : Gestion de l'épargne et prévoyance / Développement territorial / Tourisme / Banque, finance et investissement.	<b>Immobilier industriel :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 817 MDH chiffre d'affaires</li> <li>• 13 Zones industrielles et logistiques</li> <li>• 1.700 Ha surface totale aménagée</li> </ul> <b>Immobilier résidentiel :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 499 MDH chiffre d'affaires</li> <li>• 25.500 logements lancés</li> <li>• 21.092 logements livrés</li> </ul> <b>Foncière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 205,9 MDH chiffre d'affaires</li> <li>• 450 000 m<sup>2</sup> de surface en gestion</li> <li>• 81% taux d'occupation moyen</li> </ul> <b>Développement urbain</b> <i>AUDA (Casa Anfa) :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie constructible de 4.300.000 m<sup>2</sup> sur 350 ha</li> <li>• investissement global de 10,5 milliards de dirhams</li> <li>• 638 MDH chiffre d'affaires</li> </ul> <i>SAZ (ZENATA)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.830 Ha superficie totale</li> <li>• investissement global de 21 milliards de dirhams</li> </ul> <i>Al Manar (Marina de Casablanca)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 672.400 m<sup>2</sup> de planchers sur 26 ha</li> <li>• Investissement global de 8 milliards de dirhams</li> </ul>
<b>ADDOHA</b> <sup>23</sup>	Société cotée à la bourse de Casablanca	Logement économique au Maroc, Sénégal, Cote d'Ivoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 257 517 unités livrées cumulées</li> <li>• 8 737 unités vendues en 2018</li> <li>• 73 programmes en cours au Maroc</li> <li>• 7 programmes en cours en Afrique de l'ouest</li> <li>• 591 collaborateurs</li> <li>• 3 000 ha réserve foncière au Maroc</li> <li>• 106 ha réserve foncière en Afrique de l'Ouest</li> </ul>
<b>ALLIANCES</b> <sup>24</sup>	Société cotée à la bourse de Casablanca créée en 1994	Logement économique et haut standing, hôtellerie et resorts.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 000 logements livrés</li> <li>• 30 hôtels livrés</li> <li>• 40 projets résidentiels et touristiques</li> <li>• 427 collaborateurs</li> <li>• CA 2019 : 2 milliards de DH</li> </ul>
<b>IMMORENTE</b> <sup>25</sup>	Société cotée à la bourse de Casablanca créée en 2011	Société de placements immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CA 2019 : 57 millions de DH</li> <li>• Patrimoine bureaux en gestion : 65 800 m<sup>2</sup></li> <li>• Patrimoine industriel en gestion : 17 000 m<sup>2</sup></li> </ul>

<sup>21</sup> [www.alomrane.gov.ma](http://www.alomrane.gov.ma)

<sup>22</sup> 1 dirham (DH) = 0,093 euro

<sup>23</sup> [www.groupeaddoha.com](http://www.groupeaddoha.com)

<sup>24</sup> [www.alliances.co.ma](http://www.alliances.co.ma)

<sup>25</sup> <http://immorente.ma>

<b>Espace Saada</b> <sup>26</sup>	Société cotée à la bourse de Casablanca créée en 2001	Logement économique et moyen standing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réserve foncière de près de 1075 hectares</li> <li>• 96 000 unités cumulées développées sur 10 villes au Maroc</li> <li>• Lancement de projet EDENIA en Côte d'Ivoire, sur 40 ha</li> <li>• CA 2018 : 1 439 MDH</li> </ul>
<b>Palmeraie Immobilier</b> <sup>27</sup>	Groupe privé	Résidences haut standing, hôtels et établissements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CA 2017 : 691 MDH</li> <li>• 6 projets en cours totalisant 4 000 unités</li> <li>• 200 collaborateurs</li> <li>• Investissement total de 10,5 milliards de DH</li> </ul>

### 2.2.3.1.1 Le marché des résidences seniors

Les perspectives du marché des résidences seniors sont « exceptionnelles ». Alors même que la génération des *papy-boomers* n'est pas encore entrée dans la classe des 75-84 ans, leur cœur de cible, le parc de résidences services pour seniors est passé de 620 à 760 unités entre fin 2017 et fin 2019, soit une progression de 70 résidences en mises en exploitation chaque année en moyenne (près de 11% par an)<sup>28</sup>.

Après être passée de 6,6 % en 1990 à 9,1 % en 2015, la part des 75 ans et plus atteindra 14,6 % de la population française en 2040. Mais le défi du grand âge est de taille : sur 10 personnes qui décèdent en France, 4 ont connu la perte d'autonomie, dont 2 de façon sévère. Trois ont vécu leurs derniers jours en établissement.

Seul concept intermédiaire entre le maintien à domicile et les EHPAD, le parc de RSS devrait atteindre 930 unités fin 2021 grâce à la mise en exploitation de 170 nouvelles résidences et 15 783 nouveaux logements, soit chaque année 85 résidences et 7 892 logements de plus en moyenne et des croissances annuelles moyennes de respectivement 10,6 % et 12,5 %.

C'est à partir de 2022 que l'onde de choc démographique sera globale, en zones urbaines comme rurales. En conséquence, le choc de demande sera tout à la fois quantitatif et qualitatif et favorisera le développement de concepts répondant aux besoins de lien social, de liberté et de sécurité des seniors.

En 2050, la France totalisera 4,8 millions de personnes âgées de 85 ans et plus, soit une augmentation de x3,2 depuis 2017. 2,2 millions de personnes seront en perte d'autonomie, contre 1,3 million en 2017. Rappelons que 30 milliards d'euros ont été consacrés à la perte d'autonomie en 2014, dont 80 % de dépenses publiques<sup>29</sup>.

Parmi les enjeux et défis de ces prochaines années, le développement de la vente en bloc, qui permet à la fois aux investisseurs institutionnels de diversifier leur portefeuille d'actifs, et aux promoteurs et exploitants gestionnaires, de limiter les frais de commercialisation, de sécuriser le flux d'investissement et de tisser des liens avec des partenaires puissants.

Des stratégies vont émerger, de la recherche de notoriété du concept à l'implantation dans des zones géographiques et territoriales moins attractives, mais caractérisées par des besoins locaux importants. Autant d'éléments qui démontrent que le paysage concurrentiel est loin d'avoir atteint la maturité, même si, pour l'heure, les acteurs historiques dominent le marché.

### Les acteurs du marché des résidences seniors

<sup>26</sup> <https://espacessaada.com/>

<sup>27</sup> <https://palmeraieimmobilier.ma/>

<sup>28</sup> Source: Xerfi (Résidences seniors : les réponses des professionnels au défi des papy-boomers, ref: 9BAT53 / PTAX)

<sup>29</sup> Sources : DREES, Comité consultatif national d'éthique, ateliers de la concertation Grand âge et autonomie – 03/2019

**Les principaux acteurs *leaders*<sup>30</sup> :**

Nom	Forme juridique	Positionnement	Chiffres-clés
<b>DOMITYS</b>	Société du groupe ÆGIDE, créée en 1998, dont l'actionnaire majoritaire est NEXITY	Présent sur l'intégralité de la chaîne de valeur grâce à ses 3 métiers : promotion, commercialisation, exploitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 résidences en exploitation (+ 17 en 2019)</li> <li>• + de 10 400 résidents seniors</li> <li>• + de 3 000 collaborateurs<sup>31</sup></li> </ul>
<b>SENIORIALES</b>	Société créée en 2001, filiale du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs depuis 2007	Logements adaptés avec services et animations à la carte pour louer ou investir	<ul style="list-style-type: none"> <li>• + 85 résidences</li> <li>• + 4 500 logements</li> <li>• + 5 500 résidents<sup>32</sup></li> </ul>
<b>LES GIRANDIERES / VICTORIA PALAZZO RSS</b>	Filiales du groupe RESIDE ETUDES	Des résidences pensées pour les seniors d'aujourd'hui	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 68 résidences ouvertes ou en production</li> <li>• 9 962 logements<sup>33</sup></li> </ul>
<b>LES VILLAGES D'OR</b>	Groupe privé créé en 1995	La société Les Villages d'Or et ses filiales assurent l'intégration complète des divers métiers de l'immobilier et la prise en charge globale de leurs clients	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 établissements en activité<sup>34</sup></li> </ul>

**Les « nouveaux entrants » ou les acteurs différenciés<sup>35</sup> :**

Nom	Forme juridique	Positionnement	Chiffres-clés
<b>OH ! ACTIV'</b>	Société de CLUB SENIORS HOLDING, et ex-groupe QUARTUS, créée en 2020	Résidences services seniors nouvelle génération, accessibles à tous, situées en centre-ville	5 résidences en activité <sup>36</sup>
<b>FRANCE SENIORS</b>	Société par actions simplifiée créée en 2015	Résidences haut de gamme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 résidences en activité</li> <li>• Spécialiste de l'accompagnement des personnes âgées depuis plus de 15 ans<sup>37</sup></li> </ul>

<sup>30</sup> Selon l'étude Xerfi-Precepta citée plus haut

<sup>31</sup> ÆGIDE - Rapport annuel 2019

<sup>32</sup> [www.senioriales.com](http://www.senioriales.com)

<sup>33</sup> [www.groupe-reside-etudes.com](http://www.groupe-reside-etudes.com)

<sup>34</sup> [www.les-villages-dor.com](http://www.les-villages-dor.com)

<sup>35</sup> Selon l'étude Xerfi-Precepta citée plus haut

<sup>36</sup> [www.ohactiv.fr](http://www.ohactiv.fr)

<sup>37</sup> [www.france-seniors.fr](http://www.france-seniors.fr)

<b>AQUARELIA RSS</b>	Société créée en 2007, filiale du groupe UNITI depuis 2017	Résidences avec des prestations les plus complètes et des plus abordables du marché	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 600 000 € de chiffre d'affaires</li> <li>• 340 appartements en gestion</li> <li>• 1 415 586 € de loyers en gestion par an<sup>38</sup></li> </ul>
----------------------	--	---	--

### 2.2.3.1.2 Le marché des résidences étudiantes

Le marché des résidences étudiantes est un marché porteur structurellement du fait de la croissance soutenue de la population étudiante (de 2,2 millions en 2011 à 2,8 millions en 2019). Les grandes académies sont globalement les plus dynamiques, comme Paris, Lyon, Lille, Nantes, Bordeaux, mais d'autres académies se développent fortement dans des villes secondaires : Besançon, Montpellier, Toulouse, Pau, Dijon...

A la différence des cités universitaires, accessibles aux seuls étudiants boursiers, les résidences étudiantes proposent des studios avec kitchenette de 20 m<sup>2</sup> en moyenne, incluant des services (wifi, laverie, gardien, salle de sport, etc.), en échange d'un loyer un peu plus élevé. Sur cette population totale, un peu plus de 130 000 logements sont proposés en résidences étudiantes. La tension locative du parc privé locatif favorise donc les opérateurs et la croissance du marché.

A la rentrée 2019, on comptait en France 1 009 résidences en activité, dans un marché opéré par 60 exploitants. L'année 2019 elle-même a vu la mise en exploitation de 4 000 logements.

Les résidences étudiantes font face à un environnement concurrentiel accru, que ce soit du point de vue des étudiants pour se loger que des investisseurs qui peuvent se tourner vers d'autres produits locatifs.

Les gestionnaires doivent donc parvenir à imposer leurs résidences comme une solution résidentielle à part entière et à répondre aux attentes des « *millennials* ». CAP'ETUDES se place précisément dans cette dynamique.

En effet, les résidences nouvelle génération répondent à ces attentes sur différents concepts forts et proposent des espaces de **co-living** et de **co-working**, ceux-ci favorisant l'esprit de communauté et de partage.

D'ici la rentrée 2021, le rythme des mises en exploitation devrait se maintenir à une trentaine de nouvelles résidences étudiantes par an. A cette date, le parc sera ainsi composé de 1 069 résidences pour 142 000 logements et plus de 163 000 étudiants accueillis.

#### Principaux acteurs privés commerciaux (promoteurs-gestionnaires et *pure players*)<sup>39</sup> :

Nom	Forme juridique	Positionnement	Chiffres-clés
<b>NEXITY STUDEA</b>	Société créée en 1987, filiale du groupe NEXITY	« Bien vous loger pour bien étudier »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 124 résidences en exploitation (+2 en 2019)</li> <li>• 15 000 logements gérés</li> <li>• 50 villes</li> <li>• 94,7% de taux d'occupation sur 12 mois glissants<sup>40</sup></li> </ul>

<sup>38</sup> aquarelia.fr

<sup>39</sup> Source : *Les résidences étudiantes - Cartographie de l'offre et perspectives du marché en France et par académie à l'horizon 2021* - Xerfi Precepta, 07/2019

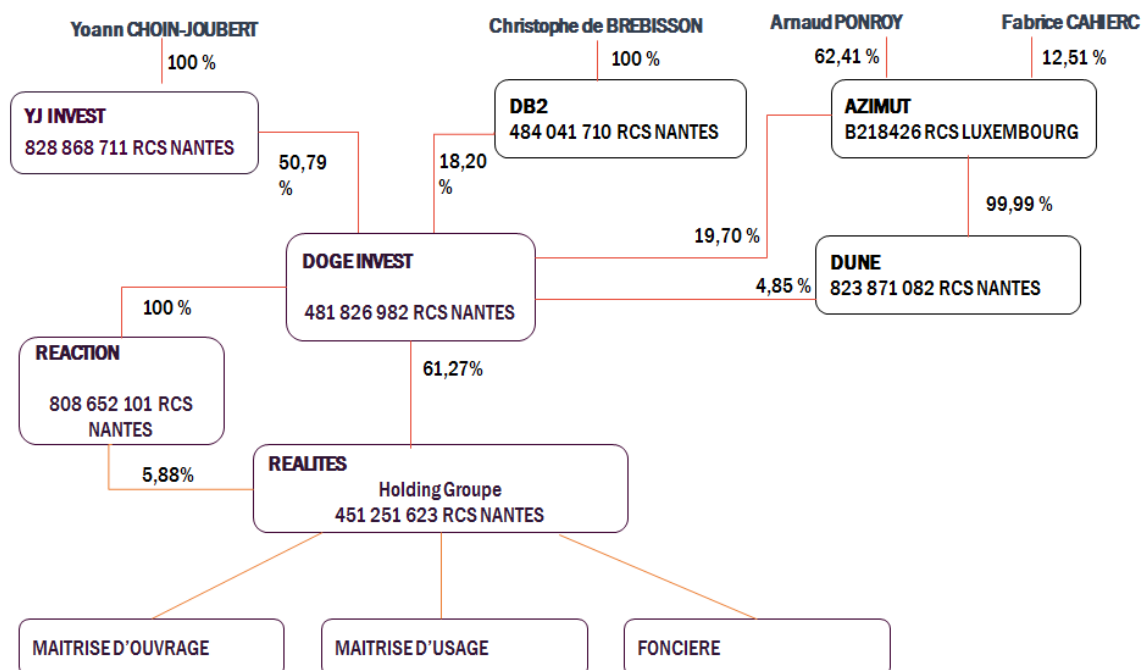
<sup>40</sup> [www.nexity-studea.com](http://www.nexity-studea.com)

<b>LES ESTUDINES / STUD'CITY</b>	Société, filiale du groupe RESIDE ETUDES	Des résidences pour étudiants et stagiaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 pays (France / Belgique)</li> <li>• + de 60 villes</li> <li>• 95 résidences</li> <li>• 14 640 logements</li> <li>• + de 20 000 étudiants<sup>41</sup></li> </ul>
<b>STUDELITES</b>	Société, filiale du groupe BNP PARIBAS REAL ESTATE	Résidences étudiantes du studio au 2 pièces duplex	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51 résidences en activité</li> <li>• 6 024 lots exploités<sup>42</sup></li> </ul>
<b>TWENTY CAMPUS</b>	Société créée en 2008, filiale du groupe SERGIC	Votre résidence étudiante avec services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 27 résidences en activité</li> <li>• +3 000 logements en exploitation<sup>43</sup></li> </ul>

## 2.3 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Comme évoqué ci-avant au paragraphe 2.2, le Groupe est organisé autour de différents métiers que sont la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'usage.

### 2.3.1 Organigramme Juridique



Le solde du capital étant principalement détenu par des administrateurs du Groupe.

<sup>41</sup> [www.estudines.com](http://www.estudines.com)

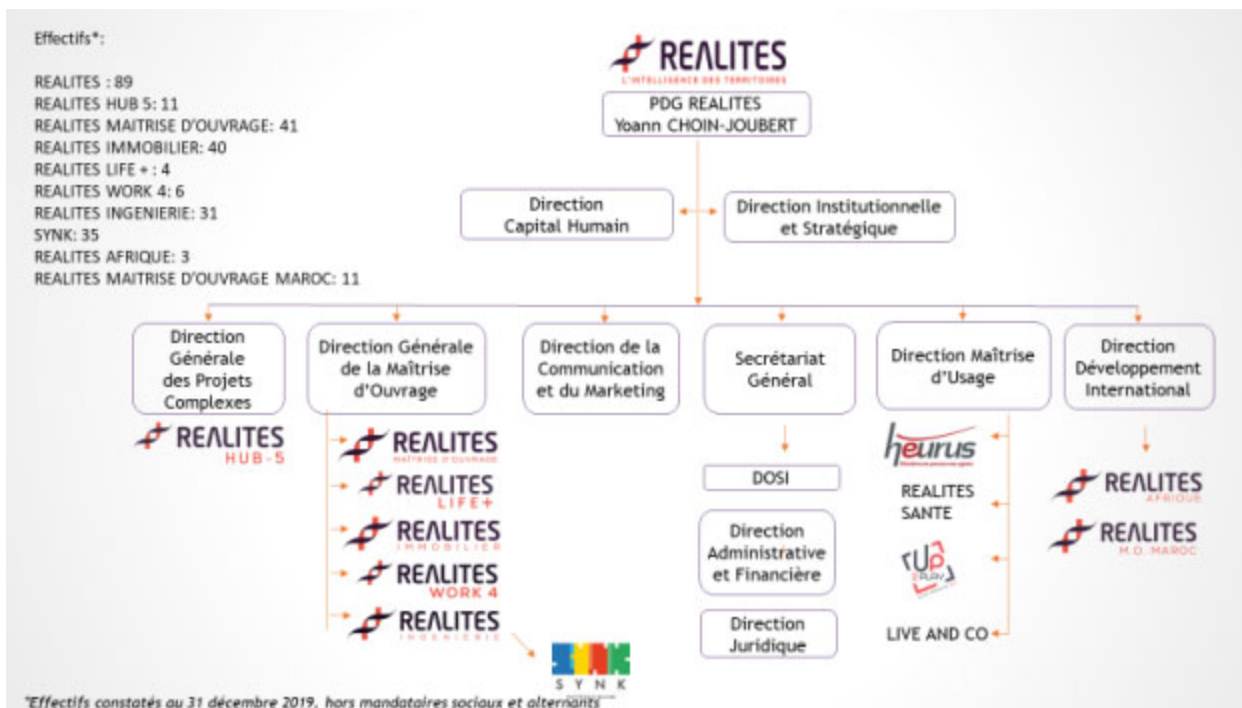
<sup>42</sup> [presse.realestate.bnpparibas.fr](http://presse.realestate.bnpparibas.fr)

<sup>43</sup> [www.sergic-residences.com](http://www.sergic-residences.com)

## 2.3.2 Organisation et équipes

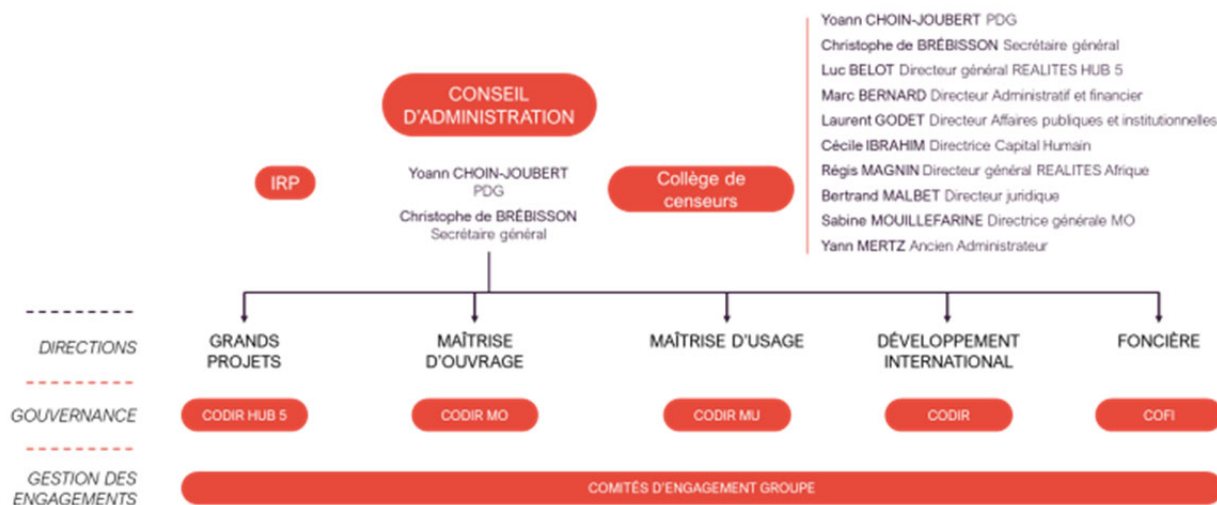
### 2.3.2.1 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

L'organigramme ci-après présente de façon succincte la structure organisationnelle du Groupe.



### 2.3.2.2 LES INSTANCES DE PILOTAGE

REALITES est organisé par « pôles métiers » (cf paragraphe 2.2.3) et par filiales (cf paragraphe 2.3) comme évoqué plus tôt. Dans cette organisation on retrouve plusieurs instances de pilotage qui viennent renforcer la gouvernance existante telle que celle-ci est exposée au paragraphe 4 ci-après. L'organigramme ci-après expose les différentes instances de pilotage du Groupe.



**CODIR** : Les différents Comités de Direction sont des instances opérationnelles permettant d'échanger et de valider des décisions sur des sujets transversaux ou des orientations stratégiques liés à la filiale ou à l'activité. Ils se réunissent chaque mois.

**Comité d'Engagement Groupe** (CEG) : Cette instance garantit les intérêts du Groupe sur les projets à risque important et sur les opérations exceptionnelles, notamment lors de développement sur de nouveaux territoires, ou de nouveaux usages ou encore quand les conditions d'acquisition d'un terrain n'entrent pas dans le *process* de validation habituel (achat sans conditions suspensives par exemple). Ce comité se réunit chaque semaine.

### **2.3.2.3 DESCRIPTION DES FLUX CONTRACTUELS INTRAGROUPE**

#### **Opérations intra-groupe autour d'une opération immobilière**

Dans le cadre d'une opération immobilière, chaque société du Groupe a un rôle précis quant à la vie de la société porteuse de projet. Ce rôle est défini par la spécialisation des sociétés. L'atout de REALITES est la synergie qui peut exister entre ces sociétés/filiales qui se concentrent sur leur cœur de métier afin d'obtenir une plus grande efficacité.

A titre d'exemple sur une opération immobilière de logement résidentiel, la répartition des missions entre les différentes sociétés du Groupe sera la suivante :

- En premier lieu, REALITES s'occupe de la gestion des projets créés (prestations administratives, comptables, financières, juridiques et stratégiques). Elle facture à chaque SCCV ses prestations de service entre 2 à 3 % du chiffre d'affaires de la SCCV.

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE assure la conception générale de l'opération, sa coordination avec tous les intervenants, sa planification. Elle est responsable des délais et de la tenue de la marge. Elle est également gérante de la SCCV. Sa rémunération s'élève de 2 à 2.5% du chiffre d'affaires de la SCCV.

REALITES IMMOBILIER assure, quant à elle, la commercialisation des logements grâce à ses commerciaux salariés ou en ayant recours à la sous-traitance. La facturation de ce rôle clé est la plus haute et entre 7 à 11% du chiffre d'affaires de la SCCV.

- REALITES INGENIERIE réalise la Maîtrise d'ouvrage déléguée et l'accompagnement technique des clients. Sa rémunération s'élève entre 1.5 et 2% du chiffre d'affaires de la SCCV.
- La communication autour du programme en cours est réalisée en interne. Les prestations sont facturées à la SCCV à hauteur de 0.5 à 2% du chiffre d'affaires.

En complément de ces éléments, la Société invite le lecteur à prendre connaissance du rapport des commissaires aux comptes figurant en annexe 8 et relatifs aux conventions avec des parties liées.

### **2.3.2.4 PACTES D'ACTIONNAIRES CONCLUS PAR LA SOCIETE**

La Société, en qualité d'actionnaire, a conclu les pactes d'actionnaires suivants :

- pacte d'associés relatif à la société LIVE AND CO (anciennement AUSTRAL). La Société est signataire de ce pacte en qualité d'associé majoritaire. Le pacte prévoit notamment (i) une période d'inaliénabilité des titres de LIVE AND CO courant jusqu'au 31 décembre 2022, (ii) une obligation de sortie totale des associés minoritaires en cas de décision de la Société, en qualité d'associé majoritaire, de céder la totalité des titres de LIVE AND CO, (iii) un droit de sortie conjointe et proportionnelle de tout associé au pacte et (iv) une promesse d'achat consentie par la Société à un des associés minoritaires à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- pacte d'associés relatif à la société UP 2 PLAY. Le pacte prévoit notamment (i) un droit de préemption au bénéfice de chacun des deux associés signataires (ii) un droit de sortie conjointe proportionnelle de l'autre associé signataire en cas de cession par la Société de tout ou partie des titres qu'elle détient et (iii) une obligation de sortie de l'autre associé signataire en cas de décision de la Société de céder la totalité des titres UP 2 PLAY.



## **2.4 INVESTISSEMENTS**

---

### **2.4.1 Principaux investissements réalisés depuis le dernier exercice clos le 31 décembre 2019**

Les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 concernent principalement :

- L'acquisition par LIVE AND CO<sup>44</sup> du groupe CAP ETUDES le 15 Janvier 2020, groupe spécialisée dans l'exploitation de résidences étudiantes :
  - o REALITES détient 68,65% de LIVE AND CO, Renaud MATTERA 13%, le solde étant détenu par les managers des deux groupes.
  - o La réalisation de l'opération a été financée par la BPI et le CIC Ouest.
  - o Une partie du prix d'acquisition s'est fait par échange de titres REALITES auto-détenus (ie. 54 545 titres valorisés à 22 €).
  - o L'activité reprise sera comptabilisée en intégration globale dans les comptes de REALITES dès le 30 juin 2020, permettant de matérialiser en intégration globale le chiffre d'affaires réalisé par les activités de Maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées.

### **2.4.2 Principaux investissements en cours de réalisation ou pour lesquels des engagements fermes ont été pris.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le Groupe a engagé les dépenses listées ci-dessous :

- 116.368 € d'aménagements de bureaux
- 132.398 € de matériel informatique
- 283.816 € dans l'évolution des systèmes d'informations, principalement le nouvel ERP Finance pour 230.895 €.

Ces investissements sont intégralement financés par des emprunts bancaires à moyen terme.

## **2.5 EXAMENS DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE**

---

Le lecteur est invité à lire les informations qui suivent, relatives à la situation financière et aux résultats du Groupe, avec l'ensemble du Document d'enregistrement et notamment avec les comptes consolidés du Groupe au titre des exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 présentés à la section 5.1 du présent Document d'enregistrement ayant fait l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes dont le rapport est présenté en section 5.3.

### **Chiffres-clés**

---

<sup>44</sup> La Société LIVE AND CO a été immatriculée en date du 9 janvier 2020 et créée en vue du rachat de CAP ETUDES.



<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018	<i>Variation</i>
<i>Chiffre d'affaires</i>	165,4	133,6	23,8%
<i>Résultat opérationnel*</i>	15,9	9,1	73,8%
<i>reclassement de frais financiers destockés **</i>	0	1,9	
<i>Résultat opérationnel retraité</i>	15,9	11,1	43,2%
<i>Taux de Résultat opérationnel retraité (%)</i>	9,6%	8,3%	
<i>Impôts et taxes</i>	-1,1	-0,9	20,9%
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions</i>	-3,5	-2,0	77,3%
<i>EBITDA avant impôts et taxes</i>	20,4	13,9	46,8%
<i>Taux d'EBITDA avant impôts et taxes (%)</i>	12,3%	10,4%	
<i>Résultat opérationnel</i>	15,9	9,1	74,7%
<i>Résultat net</i>	8,9	7,4	20,3%
<i>Taux de Résultat net (%)</i>	5,4 %	5,5 %	
<i>Résultat net Part du Groupe</i>	7,6	4,3	77,1%
<i>Résultat net Hors Groupe</i>	1,4	3,1	-55,5%

Notes : L'EBITDA avant impôts et taxes est défini à la section 5.4.

\* La base comptable sous-tendant la préparation des états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 diffère de celle appliquée dans les états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 du fait de la première application des nouvelles normes, amendements et interprétations tels que décrits en note 1.9 « Normes et interprétation adoptées par l'Union européenne » aux états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et notamment de la norme IFRS 16 « contrats de location ». La société ayant retenu la méthode rétrospective dite simplifiée de la norme IFRS 16, l'information financière au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, et notamment le résultat opérationnel et l'EBITDA avant impôts et taxes mentionnés ci-avant, n'est pas en tout point comparable à celle de l'exercice clos le 31 décembre 2018. La société mentionne en note 9 « Impact des IFRS 16 – Contrat de locations » aux états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 l'impact de la première application de la norme IFRS 16.

\*\* : En 2018, le résultat opérationnel retraité intègre l'incidence de l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'ensembles immobiliers vendus par lots (visés ci-avant sous les termes « reclassement des frais financiers déstockés ») pour un montant de 1,9 M€. En 2019, ce traitement n'a pas eu lieu d'être opéré en raison de la nouvelle interprétation de la norme IAS 23 « Coût d'emprunt » qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les VEFA.

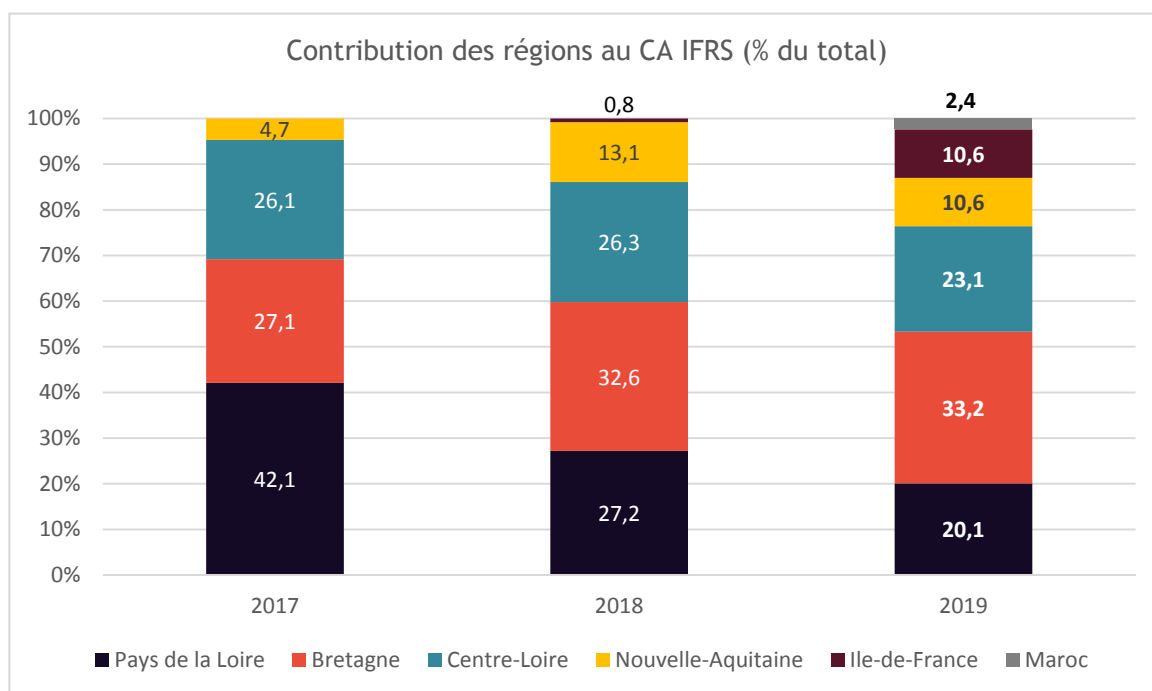
### **Croissance du chiffre d'affaires**

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires de REALITES s'élève à 165,4 M€ HT, en progression de +23,8 % par rapport au 31 décembre 2018, confirmant l'accélération de la croissance du Groupe, corrélée étroitement au niveau d'actes et de réservations reconnus l'année précédente.

87 projets (vs. 71 en 2018) ont contribué à ce chiffre d'affaires. Avec 29 nouveaux projets mis en chantier cette année, le Groupe dispose d'un carnet de commandes important.

Il est rappelé que le chiffre d'affaires 2019 est composé à 100 % par l'activité Maîtrise d'ouvrage, les résultats de l'activité Maîtrise d'usage étant comptabilisé par mise en équivalence. A compter de

l'exercice 2020, le chiffre d'affaires lié à l'activité Maîtrise d'usage (i.e. HEURUS et CAP'ETUDES) sera reconnu dans le chiffre d'affaires consolidé, les résultats de cette activité étant comptabilisé en intégration globale à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020.



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

### **Nette amélioration de la rentabilité**

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

L'année 2019 a été une année de transition et de structuration. Si le renforcement des équipes, en nombre et en expertise, pèse sur la rentabilité de l'exercice, cet effort d'investissement (ie. 22 M€, +51,7 % vs. 2018) va permettre au Groupe de poursuivre sa forte croissance sur les prochaines années. A noter que la masse salariale de l'année 2019 inclut une provision de 500 000 € relative à l'intéressement des salariés aux performances de l'entreprise, conformément à l'accord signé le 25 juin 2019.

Sur l'année 2019, l'EBITDA avant impôts et taxes ressort à 20,4 M€, en très forte progression par rapport à 2018 (+46,8 %).

La progression de l'EBITDA avant impôts et taxes s'explique par :

- L'impact positif de 6,5 M€ de la réévaluation à la juste valeur principalement liée à la prise de contrôle d'HEURUS détenus par le Groupe à la suite de l'opération d'acquisition intervenue fin 2019 (IFRS 3 « Regroupement d'entreprises »), préalablement mis en équivalence ;
- La croissance de l'activité et l'amélioration de la rentabilité du Groupe au-delà de ce qui était attendu. Le niveau d'EBITDA avant impôts et taxes ressort au-dessus des objectifs initialement prévus en début d'année (ie. « supérieur à 14 M€ » - SFAF 21/03/2019).

Ainsi, à fin 2019 le Résultat opérationnel retraité s'élève à 15,9 M€, inclus un retraitement positif de 0,5 M€ lié à l'application de la norme IAS 23, contre 11,1 M€ en 2018, en forte progression de +43,2 %.

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

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

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

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

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

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

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

- d'assurer le refinancement de la dette structurelle historique (IBO remboursé en juillet 2019 pour environ 14,7 M€),
- de disposer des ressources financières suffisantes pour financer son prochain cycle de développement à horizon 2022 à un coût nettement amélioré,
- de racheter pour plus de 7 M€ de parts de co-investissement au cours des 2 dernières années, améliorant significativement la quote-part du Résultat Net Part du Groupe dans le résultat net (ie. 84,4 % vs. 57,6 % au 31/12/18).

- de disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé à 42,8 M€ (vs. 44,1 M€ en 2018) lui permettant d'asseoir l'indépendance financière du Groupe et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché.

Au final, après ces différentes levées de fonds, le niveau de Gearing (indicateur décrit à la section 5.4) ressort à 91 % contre 64 % fin 2018. L'évolution du Gearing demeure cohérente par rapport aux objectifs et reste tout à fait acceptable dans une période de forte croissance qui va permettre de faire progresser sensiblement les ratios de rentabilité sur les prochaines années.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Dettes sur emprunts obligataires	48 572	44 677
Ouvertures de crédits aux SCCV	25 157	17 548
Billets de trésorerie	1 598	1 000
Emprunts auprès d'établissements de crédit	24 454	5 093
Découverts bancaires	11 959	9 492
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-42 775	-44 154
<b>Endettement financier net*</b>	<b>68 964</b>	<b>33 655</b>
<b>Capitaux propres consolidés**</b>	<b>75 570</b>	<b>52 674</b>
<b>Gearing*</b>	<b>91%</b>	<b>64%</b>

Notes : \* Le Gearing et l'endettement financier net n'incluent pas les contrats de location simple et les contrats de location financement sur l'exercice 2018 et n'incluent pas les contrats de location sur l'exercice 2019. \*\* Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019 intègre conformément aux normes IFRS l'émission du TSSDI de 21,5MEUR réalisée en 2019. Les indicateurs sont décrit à la section 5.4.

#### **Détention d'actifs immobiliers :**

REALITES détient à travers sa foncière plusieurs actifs (siège social, agence d'exploitation, une résidence service seniors, locaux commerciaux) pour une valeur d'acquisition de près de 25 M€ dont 49% ont été financés en fonds propres. Le taux moyen de financement de la Foncière est de 2,29%.

## **2.6 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**

Les tendances récentes sont décrites en section 2.2. « Principales activités ».

Les changements significatifs depuis la clôture au 31 décembre 2019 sont décrits en section 2.1.1.

## **2.7 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

### **Objectifs 2020**

Le Groupe prévoit d'atteindre au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 une croissance annuelle de son chiffre d'affaires d'environ 15% soit un chiffre d'affaires d'environ 190 M€ dont environ 176 M€ réalisé par l'activité Maîtrise d'ouvrage et environ 14 M€ par l'activité Maîtrise d'usage. Ces prévisions tiennent compte de :

- l'impact de la crise du COVID19 sur (i) l'activité commerciale (baisse des actes et réservations), (ii) l'allongement de la durée des chantiers, et (iii) le développement des activités d'usage principalement pour HEURUS et les autres activités Sports & Loisirs ;
- l'intégration du carnet de commande (principalement le *backlog* commercial) en chiffre d'affaires ;
- la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de croissance organique du Groupe ;
- l'absence de changement significatif dans le périmètre de consolidation par rapport au périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 à l'exception (i) de la mise en intégration globale des résultats de la société HEURUS au 1er janvier 2020 au sein du pôle Maîtrise d'usage et (ii) de la réalisation en janvier 2020 de l'acquisition de 68,65% du groupe de gestion de résidences étudiantes CAP ETUDES ; et

- l'absence de changement significatif des conditions réglementaires et fiscales par rapport à celles en vigueur à la date du présent Document d'enregistrement.

### 3. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document d'enregistrement, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre avant de décider d'acquérir ou de souscrire des actions du Groupe.

REALITES exerce ses activités dans un environnement en constante évolution et de ce fait est nécessairement exposé à des risques économiques, financiers ou opérationnels dont la matérialisation pourrait avoir des impacts significatifs.

La gestion et la maîtrise de ces risques contribuent à la performance de la stratégie de REALITES et permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs et les objectifs et la réputation de la Société et de prendre les mesures nécessaires afin de maintenir ceux-ci à un niveau acceptable.

Pour ce faire, la direction générale de REALITES s'appuie depuis plusieurs années sur un dispositif de « *Management de la Performance* » fondé sur des cartographies par métier et ayant vocation à assurer :

- La conformité aux lois et règlements ;
- L'application des orientations fixées par la direction générale et le conseil d'administration ;
- Le bon fonctionnement des processus internes ;
- La fiabilité de la communication effectuée sur le plan financier notamment ;

Cet outil, qui permet d'avoir une vision globale des risques et couvre l'ensemble des métiers exercés par la Société, est déployé sous la responsabilité de la direction de l'organisation et des systèmes d'information en lien avec chacune des directions des fonctions ressources (directions juridique et financière, ressources humaines, communication) et opérationnelles (maîtrise d'ouvrage notamment).

Sont exposés ci-après les risques et incertitudes encourus par la Société et susceptibles d'avoir des conséquences significatives et défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière, et ses perspectives.

A la date d'approbation du présent Document d'enregistrement, le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section. Il est néanmoins précisé que d'autres risques, soit internes au Groupe, soit externes, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Document d'enregistrement, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives, peuvent ou pourraient exister.

Les risques ne figurant pas dans le présent document en raison de leur faible importance estimée à ce jour continuent néanmoins d'être pris en considération dans le cadre des procédures de gestion des risques.

Les principaux facteurs de risques auxquels REALITES estime être exposé à la date du présent document, ainsi que les principales actions mise en place pour les maîtriser, sont développés ci-après.

#### **Méthode d'analyse des facteurs de risque :**

Conformément aux dispositions du règlement (UE) n°2017/1129 (règlement dit « Prospectus 3 ») et du règlement délégué (UE) 2019/980, sont présentés dans ce chapitre les seuls risques spécifiques à la Société, et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause. Dans chaque catégorie de risque, sont présentés en premier lieu les risques les plus significatifs.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, la Société a procédé comme suit :

- présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'activité de la Société ;
- présentation des mesures mises en œuvre par la Société aux fins de gestion dudit risque.

L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net.

La Société a évalué le degré de criticité du risque net, lequel repose sur l'analyse conjointe de deux critères : (i) la probabilité de voir se réaliser le risque et (ii) l'ampleur estimée de son impact négatif.

Le degré de criticité de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante : faible / moyen / élevé.

## Graphique synthétique :

### Risques liés à l'activité

1. Risques liés à l'environnement économique et à la concurrence
2. Risques liés à une évolution des régimes fiscaux et de la réglementation en vigueur
3. Risques liés à la pénurie de foncier
4. Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière
5. Risques liés aux acquisitions et à leur intégration

### Risques financiers

6. Risques de liquidité
7. Risques de taux d'intérêt
8. Risques de solvabilité des clients

### Risque liés à la Société

9. Risques liés au contrôle de la Société
10. Risques liés à la réputation
11. Risques de dépendance à des collaborateurs clés
12. Risques de conflit d'intérêt

### Risques opérationnels

13. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information
14. Atteinte à la santé et la sécurité des personnes

### Risques Sanitaires

15. Risques liés à la survenance d'une crise sanitaire



## 3.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

### Identification des risques et des impacts

### Gestion des risques

#### Risques liés à l'environnement économique et à la concurrence

REALITES opère sur le marché de la promotion immobilière résidentielle et de l'aménagement urbain qui sont des marchés cycliques fortement liés au contexte économique.

Ainsi la baisse de la confiance des ménages, l'augmentation des taux d'intérêt, l'évolution du taux de chômage, ou la dégradation de certains indices macroéconomiques pourraient avoir un impact négatif pour la Société

Par ailleurs, REALITES est un groupe de développement territorial en concurrence avec de nombreux autres acteurs tant nationaux que régionaux (Nexity, Altarea Cogedim, Icade, Legendre, Nantes Habitat, etc). Cette concurrence forte s'exerce aussi bien au niveau du prix d'acquisition des fonciers ou des immeubles, qu'au niveau des prix de vente des produits.

Le marché de la revente de logements est également une source de concurrence additionnelle.

Des modifications substantielles de l'environnement économique (augmentation du chômage, hausse des taux d'intérêt, réglementation sur le plafonnement des loyers,

Pour faire face à ce risque, REALITES se positionne comme un opérateur intégré de solutions immobilières alliant Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'usage afin de piloter de grands projets urbains mixtes par voie de réponses à appels à projets ou transaction de gré à gré.

REALITES a fortement diversifié ses activités en développant depuis maintenant quelques années la production d'autres ouvrages, moins cycliques (résidences services seniors, résidences étudiantes, centres médicaux) tout en essayant d'en maîtriser l'exploitation à travers son pôle « Maîtrise d'usage » tel que mentionné au paragraphe 2.2 « Aperçu des activités ».

A travers le développement de ce pôle d'activité REALITES entend proposer des gammes de produits et services qui s'adaptent aux besoins des collectivités, des usagers et à l'évolution des enjeux sociaux actuels.

Sur les dernières années, REALITES a notamment renforcé et diversifié son offre de services :

- Aux seniors, avec la création et le

réglementation fiscale, moindre demande sur le secteur tertiaire) et concurrentiel (consolidation du marché, spécialisation des acteurs) dans lequel évolue REALITES pourraient avoir pour incidence d'affecter la capacité de REALITES à vendre ses produits et services et ainsi affecter ses résultats.

- développement de sa filiale HEURUS ;
- Aux étudiants, en intégrant en janvier 2020 CAP'ETUDES ;
- Aux collectivités, en développant une filiale dédiée aux grands projets urbains afin de mieux répondre aux besoins de celles-ci ;
- Aux investisseurs, en leur proposant des produits « clés en mains » liant l'immobilier et les services associés (ameublement, gestion locative, etc.)

#### Risques liés à une évolution des régimes fiscaux et de la réglementation en vigueur

Les activités immobilières sont encadrées par de nombreuses réglementations en matière fiscale notamment au travers de dispositifs d'incitation tels qu'évoqués en section 2.2.1.3.3, mais aussi en matière d'urbanisme et de construction ou encore de santé et de sécurité, sans oublier la réglementation en vigueur en matière de baux commerciaux et de droits des sociétés.

L'évolution des normes en vigueur (par exemple modification des zonages ou baisse des taux de réduction d'impôts applicables dans le cadre de dispositifs d'incitation fiscale) peut avoir un impact sur la programmation et le volume des ventes réalisées par REALITES ou encore sur la rentabilité des opérations. De la même manière l'évolution des normes de construction ne cessent d'évoluer et le Groupe se doit, dans le cadre des constructions dont elle a la Maîtrise d'ouvrage, de proposer des ouvrages en accord avec ces normes en vigueur (réglementation thermique et sismique notamment). Ces évolutions peuvent générer une hausse des coûts de construction et ainsi déséquilibrer la rentabilité des opérations en cours ou à venir.

REALITES prend en compte ce risque notamment :

- En diversifiant sa stratégie commerciale afin de proposer des produits variés (ventes bloc, locations meublées notamment) ;
- En développant son pôle « Maîtrise d'usage » multi serviciel notamment ;
- En développant son activité à l'international, secteur qui ne répond pas aux mêmes contraintes et effets de cycle.

#### Risques liés à la pénurie de foncier

Le développement de REALITES est lié à la disponibilité suffisante de terrains de qualité dans les zones géographiques visées par la Société.

L'intensité concurrentielle et la tension sur le marché résidentiel (fort décalage entre la demande et l'offre) ont tendance à faire augmenter les prix du foncier (ie. 15 à 20% du coût projet en Province vs 35 à 40% en Ile de France et grandes métropoles). Le plafonnement du prix des loyers ne permet pas de répercuter systématiquement la hausse du prix du foncier sur les prix de sortie d'où un tassement constaté des marges ces dernières années.

Afin de limiter le risque de dépendance du Groupe, REALITES a régionalisé et diversifié sa production sur l'ensemble des territoires sur lesquels elle opère. Aucune agglomération ne représente plus de 10% de la production totale des produits livrés. Le Groupe a également fait le pari de la proximité à travers une implantation autant que possible au niveau local permettant de créer une relation de proximité et de confiance avec les Elus.

Enfin par son positionnement novateur d'opérateur intégré, REALITES se différencie de nombreux acteurs locaux et régionaux apportant une réponse globale aux souhaits des collectivités de redynamisation des quartiers et, d'opérabilité des ouvrages développés par une



En outre, dans un contexte préélectoral à forts enjeux environnementaux, de nombreuses évolutions ont été opérées par les communes locales sur leur PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui ont eu pour impact de retarder la délivrance des permis, allongeant de facto les délais de production pour la Société.

présence durable en tant qu'exploitant. Ce positionnement octroie clairement au Groupe un avantage concurrentiel par rapport à la grande majorité de ses concurrents.

#### Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière

L'activité de promotion, immobilière est sujette à certains risques découlant de la complexité des projets, de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Le Comité de direction « Maîtrise d'ouvrage » (paragraphe 2.3.2.2) porte une attention particulière au choix des intervenants sur ces opérations, et aux analyses techniques préalables à l'achat des terrains et auxancements de chantiers, notamment au travers d'un système de notation des entreprises.

Ainsi, REALITES peut être exposée aux risques suivants :

- Sinistres ;
- Défaillance de certains fournisseurs ;
- Découverte de vestiges archéologiques pouvant entraîner des retards ou la suspension des travaux sur les sols concernés ;
- Surcoûts entraînés par un retard de livraison ;
- Le poids des stocks : la rentabilité d'un programme immobilier dépend notamment de la rapidité de sa commercialisation. Les invendus pèsent sur la rentabilité d'une opération.

#### Risques liés aux acquisitions et à leur intégration

Au cours des dernières années, REALITES a procédé à des acquisitions et à des prises de participations lui permettant de développer ses activités. La Société envisage de continuer son développement grâce à des nouvelles croissances externes afin notamment de consolider son activité de Maîtrise d'Usage.

La société a acquis une bonne expérience dans ce domaine grâce notamment à la récente acquisition d'e CAP'ETUDES, qui a permis la mise en place d'un processus de validation et d'intégration des nouvelles sociétés ou activités.

Une fois les acquisitions réalisées, la Société pourrait rencontrer des difficultés pour les intégrer, pour conserver les compétences clés identifiées lors de l'acquisition ou pour réaliser les synergies attendues dans les délais escomptés. Par ailleurs, la Société pourrait également supporter des charges ou passifs non révélés pendant le processus d'acquisition.

Chaque opportunité est scrupuleusement étudiée (due diligences, audits opérationnels, audits financiers...) afin d'évaluer les risques éventuels et les personnes clés afin de préparer au mieux l'intégration et la documentation fait l'objet de protections particulières (octroi de garanties de la part des cédants).

Ces difficultés seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière ou le résultat de la Société.

## 3.2 RISQUES FINANCIERS

### Identification des risques et des impacts

### Gestion des risques

#### Risques de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que REALITES soit dans l'incapacité de faire face à ses échéances de remboursement de dettes.

Depuis 3 ans, REALITES a fortement accru ses capacités de financement tout en faisant face au remboursement de ses dettes arrivant à maturité (ie. remboursement de l'IBO pour 14,9 M€). La Société a notamment souscrit un emprunt de 21 500 000€ dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »),

La forte croissance réalisée et attendue et la diversification des activités (Maitrise d'Usage) et sur de nouvelles zones (Maitrise d'Ouvrage) nécessitent de disposer de ressources complémentaires et augmente ainsi l'exposition du Groupe au risque de défaillance de liquidité.

Par ailleurs, une partie de la documentation des dettes bancaires et obligataires du Groupe contient des clauses de ratio minimum (covenants) qui pourraient avoir pour conséquence le remboursement obligatoire des sommes dues en cas de non-respect desdits ratios<sup>45</sup>.

Si ces clauses étaient mises en cause au même moment sur l'ensemble des contrats concernés, le Groupe aurait à rembourser un montant d'environ 70 millions d'euros.

Durant ces derniers semestres, le Groupe a démontré sa capacité, même en période de crise, à se financer tout en diminuant sensiblement son coût de financement.

En fin d'année 2019, le COMEX s'est notamment donné pour objectif de disposer d'une trésorerie disponible suffisante (ie. supérieure à 20 M€) pour faire face à des situations de crises pouvant ralentir durablement l'activité (ie. 12 mois). Cet objectif est déjà réalisé à ce jour grâce à une trésorerie disponible au 31 décembre 2019 de 34,6M€.

Afin de s'assurer d'être en mesure d'honorer ses échéances, la direction financière a mis en place un suivi centralisé de sa trésorerie. Les prévisions de trésorerie et les besoins en matière de financement font l'objet d'un reporting mensuel auprès de la Direction Générale qui valide la stratégie à court, moyen et long terme en matière de pilotage du cash. Enfin la Direction financière s'assure périodiquement du respect de l'ensemble de ses engagements et ratios (covenants) financiers.

A la date d'approbation du Document d'enregistrement, le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité.

#### Risques de taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient 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.

**Au 31 décembre 2019, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :**

A ce jour, le Groupe n'a pas considéré nécessaire de mettre en place des instruments de couverture du taux d'intérêt (contrat d'échange d'intérêts, produits dérivés, etc.) pour se prémunir contre le risque de taux sur sa dette bancaire ou obligataire. Seuls les 2 contrats de crédit-bail immobilier bénéficient respectivement

<sup>45</sup> L'Emetteur s'engage à respecter et maintenir les ratios suivants à chaque Date de clôture :

- Endettement Financier Net Hors Dette Projets / Fonds Propres ≤ à 1,5x
- Endettement Financier Net Hors Dette Projets / EBITDA Retraité ≤ à 3,5x
- EBITDA Retraité / Coût d'Endettement Financier Retraité ≥ à 3,0x

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

d'un contrat d'échange d'intérêt (swap de taux variable contre taux fixe).

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

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

La dette du Groupe est principalement à taux fixe (>80% du volume de dette). Les dettes en taux variable sont les dettes court terme de type autorisation de découvert. Les dettes long terme sont intégralement en taux fixe. Les taux variables sont indexés sur EURIBOR 3 MOIS ou EONIA. Le Groupe n'est donc pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier.

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

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

### Risques de solvabilité des clients

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement.

A ce jour, la société n'a jamais déprécié de créance clients. Le bien est livré au client particulier contre une remise totale du prix de la vente<sup>47</sup>.

Un défaut de solvabilité des clients pourrait entraîner des non-recouvrements des créances qui fragiliseraient la trésorerie de REALITES.

Si un impayé devait exister, REALITES peut activer une clause du contrat de vente ou mettre une clause de majoration par un intérêt de retard contractuel et un système de relance.

D'autre part un durcissement des conditions d'octroi de crédit ou des garanties demandées par les établissements financiers dans le cadre des mêmes crédits, ou encore une hausse des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de solvabilité des clients ayant elle-même un impact sur le volume de la demande de logements neufs<sup>46</sup>.

D'autre part, REALITES, développe un partenariat avec Meilleur Taux afin que ses clients puissent être accompagnés au mieux dans leur démarche de financement, limitant ainsi le risque de non-recouvrement des créances.

<sup>46</sup> Les logements neufs représentent 97% des clients actés en 2019.

### 3.3 RISQUES LIES A LA SOCIETE

Identification des risques et des impacts	Gestion des risques
<u>Risques lié à la réputation</u>	
<p>Dans un contexte très médiatique et politique de certains projets au niveau régional, une communication mal maîtrisée pourrait fragiliser la réputation et l'image du Groupe (à titre d'exemple il peut être fait référence au projet BAUER évoqué en section 6.2).</p>	<p>Le Groupe est soucieux de son image et apporte une attention particulière à sa communication écrite et orale tant auprès des médias que dans la production des supports commerciaux.</p>
<p>En effet le Groupe peut, au cours de ses activités être confronté à des problématiques diverses (intégrité et indépendance des dirigeants, atteinte à la sécurité sur un chantier ou risque sanitaire au sein d'une résidence gérée, défauts de livraison, etc) pouvant avoir un impact négatif sur l'image du Groupe et donc sur ses résultats.</p>	<p>Le Groupe est doté d'une « direction institutionnelle et stratégique » et d'une direction du marketing et de la communication dont les rôles sont de veiller à la qualité et l'homogénéité de la communication effectuée vis-à-vis des différents interlocuteurs du Groupe. Le Groupe est également accompagné d'agences de communication tant au niveau corporate, financier, que produits et a élaboré un plan de communication vis-à-vis des médias afin de maîtriser au mieux la qualité de l'information.</p> <p>En lien avec les cabinets de conseils, un process de communication de crise a été mis en place par la Direction Générale, en fonction des risques identifiés.</p> <p>Par ailleurs, le Groupe dispose d'un service « satisfaction client » lequel veille à assurer la satisfaction des clients au travers notamment d'enquêtes de satisfaction.</p>
<u>Risques de dépendance à des collaborateurs clés</u>	
<p>La Direction Générale de la société (Conseil d'administration et collège de censeurs) est composée de 13 personnes, notamment Yoann CHOIN-JOUBERT (Président Directeur Général et fondateur de REALITES) et Christophe de BREBISSON (secrétaire général et fondateur de REALITES).</p> <p>Le développement et la croissance future de REALITES dépendent de sa capacité à fidéliser et à motiver ses collaborateurs clés.</p>	<p>Le Groupe est parvenu à une taille permettant une plus forte dilution des compétences et une moindre dépendance au départ d'un collaborateur clef</p> <p>Par ailleurs, le Groupe met en place de façon systématique un binôme de mandataires sur chacune de ses filiales limitant l'impact du départ de l'un des collaborateurs. Un reporting régulier est effectué par chacune des filiales auprès de la direction générale facilitant le suivi et la transmission d'information.</p> <p>D'autre part, la Société a mis en place un système de management de la performance, regroupant l'ensemble des process et méthodes définies par elle pour réaliser ses activités et contribuer à l'atteinte de ses objectifs stratégiques et ce afin de palier à ce risque de</p>

<sup>47</sup> Plus de 98% de nos créances clients sur le dernier exercice comptable de 2019 bénéficie de ce régime de protection. Les moins de 2% restants correspondent à des créances clients ne bénéficiant pas de protection juridique particulière mais pour lesquelles nous n'avons pas relevé de risque particulier d'impayés.

dépendance.

Enfin, il convient de préciser que la Société a souscrit à une assurance « Homme Clé » sur le Président Directeur Général pour un montant de 2 000 000 d'euros.

Le succès de la Société repose également sur sa capacité à recruter, intégrer et fidéliser ses collaborateurs. Dans cette optique, la société a mis en place des outils de fidélisation de ses collaborateurs (accès au capital, politique de rémunération, intéressement, notamment)

### Risques de conflit d'intérêt

Certains membres du Conseil d'administration et de la direction générale sont directement actionnaires de la société et concernés par des conventions réglementées, lesquelles sont décrites à la section 6.4.

A la connaissance de la Société et sous réserve des relations décrites en section 6.4 ci-dessous, il n'existe pas, à la date du présent Document d'enregistrement, de conflit d'intérêt actuel ou potentiel entre les devoirs, à l'égard de la société, et les intérêts privés et/ou devoirs de personnes composant les organes de direction

Par ailleurs le Conseil d'Administration est doté d'un règlement intérieur (inspiré du Code Middlenext) lequel instaure l'obligation d'avoir, parmi les administrateurs, au moins 20% de membres indépendants. Le caractère « indépendant » des administrateurs étant basé sur plusieurs critères parmi lesquels l'interdiction d'être salarié, mandataire, client ou actionnaire du Groupe.

## Risques liés au contrôle de la Société

A la date du 30 avril 2020, la société DOGE INVEST détient au total, directement et indirectement via la société REACTION détenue par cette dernière à 100%, avec laquelle elle agit de concert, 67,15% du capital de la Société et 75,25% des droits de votes associés.

La société DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT) et (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON)

Ainsi, au sens des dispositions de l'article L 233-3 du code de commerce, la société DOGE INVEST (agissant de concert avec REACTION), et indirectement les actionnaires de DOGE INVEST, exercent un contrôle sur la Société.

En conséquence, DOGE INVEST et ses actionnaires détiennent une influence significative sur la Société et sur les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire, comme notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

Afin de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive, les mécanismes suivants ont été mis en place par la Société :

- d'une part, le Conseil d'administration de REALITES est doté d'une quote-part de 20% d'administrateurs indépendants comme fixé par le règlement intérieur du Conseil d'Administration ;
- d'autre part, par décisions de l'Assemblée Générale Mixte en date du 15 mai 2020, il a été formé un collège de censeur siégeant au conseil d'administration, avec simple voix consultative, lequel est composé de membres des équipes dirigeantes du Groupe, assurant ainsi l'équilibre des intérêts.

Ainsi, dans une optique de soutien de la bonne gouvernance de la Société, la présence des censeurs et d'un administrateur indépendant permet une discussion collégiale, éclairée et contrebalancée notamment par les compétences opérationnelles des censeurs et l'indépendance de l'administrateur.

Pendant, les censeurs ne détiennent pas le pouvoir de participer aux votes du Conseil d'administration et donc ne participent pas à la prise de décision.

### **3.4 RISQUES OPERATIONNELS**

Identification des risques et des impacts	Gestion des risques
---	---------------------

#### Risques liés à une défaillance des systèmes d'information

Les besoins des activités et la multiplicité des sites du Groupe (11 en France et 1 au Maroc) nécessitent un niveau de développement et de fiabilité extrêmement élevé des systèmes d'information. La gestion et la sécurisation des données, et des accès à distance, la fiabilité des réseaux entre les sites, la sécurisation des systèmes contre les risques d'intrusion, l'uniformisation et la performance des outils utilisés, et la redondance des serveurs sont autant de sujets qui peuvent en cas de défaillance avoir de fortes répercussions sur l'activité du Groupe et la productivité de ses équipes.

L'accélération de la digitalisation et de l'informatisation des process pour chacune des activités renforcent d'autant plus le niveau de risque en cas de défaillance.

Afin de maîtriser au mieux le risque de défaillance, la Direction des Systèmes d'Information en accord avec la Direction Générale a mis en place un Plan de Continuité d'Activité et un Plan de Reprise d'Activité lui permettant en cas d'incident majeur survenant sur ses systèmes (incendie, dégradation, piratage, incident technique) un redémarrage partiel des activités sous 24H et totale sous 72H.

Les investissements lourds réalisés par le Groupe sur les deux dernières années lui permettent de disposer d'un excellent niveau de sécurisation des données reposant notamment sur la redondance des systèmes.

Le Groupe a également déployé un outil de sécurisation de la messagerie de ses collaborateurs et un plan d'action cybersécurité. Enfin la direction de l'organisation et de l'information assure en permanence une

campagne de sensibilisation des collaborateurs aux risques cyber ainsi qu'aux bonnes pratiques d'utilisation des outils informatiques mis à leur disposition (vidéos, email, formation lors de l'intégration)

#### Atteinte à la santé et la sécurité des personnes

Les activités du Groupe impliquent l'exposition potentielle du personnel aux risques de chantier et principalement aux risques d'accidents et d'atteinte à la santé.

Par ailleurs sur le volet Maîtrise d'usage, la filiale du Groupe dédiée à l'exploitation de résidences seniors est au contact d'un public fragile et exposé face au risque d'accidents.

Un incident de ce type pourrait avoir pour conséquence de mettre en cause la responsabilité du Groupe et également de générer une dégradation de l'image du Groupe et de la relation client.

Afin de sécuriser ses collaborateurs et utilisateurs, le Groupe fait appel, sur tous ses chantiers à un coordinateur « *Santé Prévention et Sécurité* » afin de l'accompagner dans la mise en place des mesures nécessaires à la sécurisation des chantiers.

Par ailleurs le Groupe forme régulièrement ses collaborateurs aux gestes qui sauvent afin que sur tous les sites (agences et siège) des personnes récemment formées puissent procéder aux gestes d'urgence en cas d'incident.

Des exercices de test incendie sont régulièrement opérés sur les différents sites du Groupe.

Enfin, la filiale du Groupe dédiée à l'exploitation de résidences pour personnes âgées, assure une veille réglementaire afin de s'assurer que les méthodes d'exploitation sont en adéquation avec les directives ministérielles.

Cette filiale a notamment fait le choix de la mise en place d'un Plan Bleu<sup>48</sup> au sein de ses établissements.

### **3.5 RISQUES LIES A LA CRISE COVID 19**

Identification des risques et des impacts	Gestion des risques
---	---------------------

#### Risques liés à la crise COVID 19

La survenance de la crise sanitaire qui a débuté mi-mars 2020 en lien avec le COVID-19 pourrait mettre l'économie française à l'arrêt et avoir un impact sur l'activité et les résultats du Groupe.

Lors de cette crise du COVID-19, les chantiers du Groupe ont été arrêtés à compter du 18 mars. Depuis fin avril, tous les chantiers ont redémarré dans le respect des normes sanitaires ce qui implique une productivité dégradée. La Société estime à 2 mois les retards cumulés sur les délais de livraisons prévisionnels des opérations.

Pendant la période de confinement, les

Pour maîtriser au mieux ce risque, la Direction Générale du Groupe a anticipé et pris les mesures appropriées, via notamment la mise en place d'un plan de continuité d'activité, lequel est adapté régulièrement en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des différentes recommandations des opérateurs du métier (OPPBT<sup>49</sup>, FPI<sup>50</sup>).

Ce plan de continuité vise notamment à 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

<sup>48</sup> Outil d'organisation interne aux établissements médico-sociaux qui détail les modalités d'organisation à mettre en œuvre en cas d'occurrence d'un risque pouvant présenter un danger pour la santé et la sécurité des résidents (crise sanitaire, incendie, etc.).

<sup>49</sup> Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics

<sup>50</sup> Fédération des Promoteurs Immobiliers



réservations nettes en Maîtrise d'ouvrage ont été inférieurs de 30% par rapport aux objectifs. La Société compte sur un effet rattrapage depuis le « *déconfinement* », et s'étalant jusqu'à la fin de l'année 2020.

De plus, des surcoûts sont générés liés aux respects des gestes barrières, à la mise en place du télétravail et à la perte de productivité qui en découle.

Par ailleurs, la crise sanitaire est devenue une crise économique, la hausse du chômage liée à la baisse d'activité de l'économie française et mondiale pourrait peser sur la demande d'immobilier et les banques pourraient également être plus restrictives sur la délivrance des crédits (Durée du crédit, Taux pratiqué, solvabilité des clients).

équipes dès la mise en place du confinement le 17 mars 2020.

Au moment du « *déconfinement* », le Groupe a également passé les commandes d'EPI<sup>51</sup> 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.

Enfin, dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), REALITES a souscrit un emprunt de 21 500 000€ 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. 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.

Par ailleurs, le déséquilibre entre l'offre et la demande dans l'immobilier, accru par la crise du Covid-19 et les élections municipales, permet au Groupe d'estimer que l'écoulement de leur offre commerciale sera au moins égal à la période avant-crise.

### 3.6 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Le Groupe a mis en place une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime adaptée à ses activités. Chaque activité demande une protection particulière en fonction, notamment, des obligations propres à chacune d'entre elles et des principaux risques identifiés.

Compte tenu de la variété des activités du Groupe et de la multiplicité des polices d'assurances souscrites dans le cadre de celles-ci, le présent paragraphe présente un résumé des principales polices souscrites par le Groupe.

#### 3.6.1 Les assurances obligatoires

Comme évoqué dans le paragraphe 2.2.4.4 ci-avant, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité et, à ce titre et en application de la loi 78-12 du 4 janvier 1978, a souscrit les assurances obligatoires couvrant les ouvrages exécutés (assurance « *dommages-ouvrage* ») et la responsabilité décennale du promoteur immobilier/vendeur d'immeuble depuis moins de dix ans (assurance « *constructeur non réalisateur* » dite aussi CNR).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire/vendeur de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et vise au préfinancement de la réparation des désordres apparus et relevant de la garantie décennale. Elle couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement et le rendent ainsi impropre à sa destination. Elle suit l'immeuble et est transmise successivement aux différents acquéreurs du bien. Dans le cadre de cette assurance et une fois les

<sup>51</sup> Equipement de protection individuelle



travaux de réparation financés par l'assureur, ce dernier peut se retourner contre les responsables des désordres pour exercer ses recours.

L'assurance CNR, quant à elle, couvre la responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs lorsque leur responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

### **3.6.2 Les autres assurances souscrites**

#### **3.6.2.1 LES ASSURANCES FACULTATIVES COUVRANT LE RISQUE DE CONSTRUCTION**

Sont visées ici les assurances « *tous risques chantiers* » venant compléter la couverture du promoteur en cas d'occurrence d'un sinistre pendant la phase de construction d'une opération.

#### **3.6.2.2 LES ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE**

Le Groupe a souscrit, pour chacun des métiers exercés par ses sociétés une assurance responsabilité civile couvrant notamment les conséquences financières de la responsabilité découlant d'un dommage causé à un tiers dans le cadre de l'exercice par le Groupe de ses activités.

#### **3.6.2.3 LES ASSURANCES FACULTATIVES COUVRANT L'EXPLOITATION**

Dans le cadre des activités de Maîtrise d'usage notamment, le Groupe souscrit les assurances multirisques couvrant principalement les dommages subis par l'immeuble au sein du quel est exercée l'activité. Ces assurances prévoient une garantie de pertes d'exploitation résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble.

#### **3.6.2.4 L'ASSURANCE HOMME CLEF**

L'assurance « Homme Clef » couvre les conséquences pécuniaires pour le Groupe de la disparition ou de l'invalidité du Président et Directeur Général (PDG), Elle participe notamment aux frais de réorganisation, remboursements d'emprunts, frais de recrutement qui peuvent être engendrés par une telle situation. La police existante couvre le Groupe à hauteur de 2 000 000 d'euros.

#### **3.6.2.5 LES AUTRES ASSURANCES**

Le Groupe a par ailleurs souscrit diverses polices d'assurance garantissant d'autres risques et notamment :

- Une police couvrant la flotte automobile ainsi qu'une police dite « mission » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel
- Une assurance de responsabilité civile des dirigeants

## 4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### 4.1 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et dix-huit (18) membres au plus nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

La durée du mandat d'administrateur est de quatre (4) ans, renouvelables.

#### 4.1.1 Composition du conseil d'administration et de la direction générale

##### 4.1.1.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de la Société est composé de 5 membres :

Yoann CHOIN-JOUBERT – Président du Conseil d'Administration

Yoann CHOIN-JOUBERT est diplômé d'un DEA de sciences politiques de l'IEP de RENNES. Après un début de carrière au sein de PricewaterhouseCoopers en qualité de consultant en organisation puis au sein du département Corporate Finance, Yoann CHOIN-JOUBERT a créé un cabinet de consulting. Depuis fin 2003, Yoann CHOIN-JOUBERT est Président de REALITES.

Fonction dans la société	Directeur Général
Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Lors de l'Assemblée Générale du 25 avril 2014
Date du dernier renouvellement	Lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018
Date de fin de mandat	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Mandats en cours exercés au sein du Groupe	REALITES SERVICES – Gérant REALITES AMENAGEMENT – Gérant GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST – Gérant HEURUS – Représentant permanent de REALITES au conseil d'administration UP2PLAY : Administrateur
Mandats en cours exercés à l'extérieur du Groupe	DOGE INVEST – Président YJ INVEST – Gérant SCI CYSCO – Liquidateur VILLA BELLA – Gérant SCI SHALOM – Gérant ARRA – Gérant
Mandats ayant été exercés au cours des 5 derniers exercices	FCH – Président SVEN & – YOKO - Gérant
Adresse professionnelle	103 Route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT-HERBLAIN Cedex

### Christophe de BREBISSON – Administrateur

Diplômé d'expertise comptable et d'un DESS d'audit juridique, comptable et fiscal, Christophe de BREBISSON a débuté sa carrière au sein de PricewaterhouseCoopers. En 2002, il fonde Bird Consulting, cabinet de conseil en management et en système d'information. En 2005, il rejoint Dbà pour prendre la direction du pôle Conseil en Management et Intégration SI Finance. Il rejoint REALITES en qualité de Secrétaire Général fin 2016

---

Fonction dans la société	Secrétaire Général
Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Lors de l'Assemblée Générale du 25 avril 2014
Date du dernier renouvellement	Lors de l'Assemblée Générale du 30 mai 2017
Date de fin de mandat	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Mandats en cours exercés au sein du Groupe	FINANCIERE REALITES – Gérant FIR 2 – Gérant FONCIERE REALITES – Gérant REALITES MAITRISE D'USAGE – Directeur Général LIVA AND CO – Directeur Général UP 2-PLAY- Administrateur
Mandats en cours exercés à l'extérieur du Groupe	DB2 – Gérant SAS WAVE 2017-1 – Gérant
Mandats ayant été exercés au cours des 5 derniers exercices	BIRD AM – Gérant DB1 – Gérant
Adresse professionnelle	92 rue de Rennes 75006 PARIS

### Cristina PEICUTI – Administratrice indépendante

Economiste dans une banque d'investissement, Cristina Peicuti a travaillé au sein de plusieurs banques comme conseiller d'entreprises en stratégie, financement et développement à l'international pour les secteurs de l'immobilier, du luxe, de la santé et de l'agroalimentaire. Cristina Peicuti est également maître de conférences en sciences économiques. Suite à un doctorat sur la crise immobilière et financière de 2008 à l'Université Paris 2 Panthéon-Assas, elle enseigne l'économie internationale et la finance d'entreprise dans différentes grandes écoles et universités

---

Fonction dans la société	Néant
Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020
Date de fin de mandat	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Mandats en cours exercés au sein du Groupe	Néant

Mandats en cours exercés à l'extérieur du Groupe	Néant
Mandats ayant été exercés au cours des 5 derniers exercices	Néant
Adresse professionnelle	16 rue de la Convention 75015 PARIS

#### Fabrice CAHIERC – Administrateur

Gérant des Laboratoires Vitarmonyl de 1990 à 2017, Fabrice Cahierc a également été directeur général du groupe Ponroy Santé de 2001 à 2017, année de sa revente. Fabrice Cahierc est depuis Gérant de la société AZIMUT, société de placements financiers et d'investissements. Il est également Président de la société DUNE, Société d'investissements.

Fonction dans la société	Néant
Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020
Date de fin de mandat	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Mandats en cours exercés au sein du Groupe	Néant
Mandats en cours exercés à l'extérieur du Groupe	DUNE – Président OMNID – Président AZIMUT – Gérant PLANET WARRIORS – Président (fonds de dotation)
Mandats ayant été exercés au cours des 5 derniers exercices	PONROY SANTE – Directeur Général LABORATOIRE BIOPHA – Directeur Général VITARMONYL ITALIA, PONROY VITARMONYL HK, PONROY VITARMONYL CHINA, PONROY VITRARMONYL BENELUX, PONROY CANADA – Président et/ou Directeur Général LABORATOIRE VITARM-ONYL - Gérant PONROY VITARMONYL INDUSTRIE - Gérant SYNADIET – Président
Adresse professionnelle	16A, avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg

#### Arnaud PONROY – Administrateur

Après des études d'ingénieur en Biotechnologie à AGRO PARIS TECH puis diplômé du CESMA – MBA de l'EM LYON, Arnaud Ponroy a été de 1992 à 1995 Ingénieur Commercial chez International Flavors & Fragrances avant de prendre la direction du groupe PONROY Santé (Groupe industriel spécialisé dans les produits de santé naturels, l'hygiène bébé, la cosmétique bio et naturelle) de 1996 à 2016. Depuis janvier 2017, Arnaud Ponroy est gérant de la société AZIMUT, société de placement

financiers et d'investissements.

---

Fonction dans la société	Néant
Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020
Date de fin de mandat	Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
Mandats en cours exercés au sein du Groupe	Néant
Mandats en cours exercés à l'extérieur du Groupe	AZIMUT – Gérant LAN KWAI FONG – Président NANTES ATLANTIQUE HANDBALL - Président
Mandats ayant été exercés au cours des 5 derniers exercices	PONROY SANTE – Président LABORATOIRE BIOPHA – Président VITARMONYL ITALIA, PONROY VITARMONYL HK, PONROY VITARMONYL CHINA, PONROY VITRARMONYL BENELUX, YP CANADA, YP SUISSE – Président et/ou Directeur Général LABORATOIRE VITARMONYL - Gérant PONROY VITARMONYL INDUSTRIE - Gérant
Adresse professionnelle	16A, avenue de la Liberté L-1930 Luxembourg

### **Critères d'indépendance des membres du conseil d'administration**

Rappel des critères d'indépendance des membres d'un conseil d'administration définis par le Code Middenext

- 
- Ne pas avoir été, au cours de 5 dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe
  - Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significatives avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc)
  - Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence
  - Ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de la Société
  - Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif

Selon les critères ci-dessus exposés, Madame Cristina PEICUTI est considérée comme un administrateur indépendant de la Société.

Il n'existe par ailleurs aucun lien familial entre les administrateurs de la Société.

### **Parité**

Lors de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020, une femme, Madame Cristina PEICUTI, a été nommée administratrice au sein du CA REALITES. La Société fait ses meilleurs efforts afin que femmes et hommes soient représentés de façon la plus équilibrée possible.

#### **4.1.1.2 LE COLLEGE DE CENSEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Lors de l'assemblée générale du 15 mai 2020, il a été procédé à la désignation d'un collège de censeurs au sein du Conseil d'Administration de la Société pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de la Société statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023.

Ce collège de censeur, qui assiste à chaque séance du conseil d'Administration, a pour mission d'étudier les questions que le Conseil d'Administration ou son Président soumet à son examen.

Chaque censeur dispose d'une voix consultative lors des votes du Conseil d'Administration.

Le collège de censeurs du Groupe est composé des membres suivants :

#### **Laurent GODET** – Directeur Institutionnel et Stratégique

Diplômé d'études commerciales, Laurent GODET devient Responsable d'Agence pour le Groupe Laving Glaces en 1991. S'en suivent des postes de Responsable Commercial, de Développement puis des Ventes chez KLINOS, Elior, Onet puis Ansamble. Il entre chez REALITES en 2019 en tant que Directeur des Relations Institutionnelles, Directeur Général Délégué aux Développements pour REALITES LIFE + puis Directeur des Affaires Publiques et Institutionnelles, son poste actuel.

#### **Marc BERNARD** – Directeur Administratif et Financier

Marc BERNARD est diplômé d'études supérieures comptables et financières en 2002 complété d'une formation d'expertise comptable à Nantes. Après une expérience de 5 ans au sein du cabinet Access Audit spécialisé dans l'expertise comptable, l'audit et le conseil auprès des entreprises, Marc BERNARD rejoint REALITES en 2007. Il en est Directeur Administratif et Financier.

#### **Bertrand MALBET** – Directeur Juridique

Bertrand MALBET est titulaire du diplôme supérieur du notariat et un spécialiste du droit de la construction. Après avoir exercé en étude durant 14 ans, il cède ses parts en 2010 et se tourne vers le monde de l'entreprise. Il rejoint REALITES en 2018 et prend la tête de la direction juridique, au sein de laquelle il pilote l'international, les grands projets et les partenariats.

#### **Cécile IBRAHIM** – Directrice du Capital Humain

Issue d'une formation juridique, droit privé et droit des relations de travail, Cécile IBRAHIM travaille 15 ans pour Manpower France. Elle débute en tant que juriste à Paris, puis comme Directrice des Ressources Humaines dans la région Nantaise pendant 8 ans. En 2016, elle quitte le groupe et prend le poste de Directrice du Capital Humain chez REALITES, son poste actuel

#### **Luc BELOT** – Directeur général de REALITES HUB 5

Spécialiste des sujets d'innovation, Luc BELOT a été le rapporteur des Projets de loi de Dématérialisation, d'OpenData puis de République numérique. En 2017, il est l'auteur, pour le Premier ministre, du rapport « De la smart city au territoire d'intelligence[S] ». Il continue d'intervenir régulièrement comme expert sur ces sujets, notamment pour le gouvernement et la Caisse des Dépôts dans les dossiers TIGA (Territoires d'Innovations de Grande Ambition) ou dans les stratégies digitales des villes pour l'ONU Habitat. Depuis mai 2018, il est Directeur Général de REALITES HUB 5, la filiale d'Innovation et de Grands Projets Urbains du Groupe.

#### **Sabine MOUILLEFARINE** – Directrice Générale REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Sabine MOUILLEFARINE de formation ESTP a complété son cursus par l'ICH et un master à HEC. Elle intègre la RIVP en 1997 comme Directrice du Contrôle de Gestion puis Directrice Administrative et Financière. A partir de 2007, elle est Directrice de Programmes et Opérationnelle chez Coffim, Sefri-Crime puis Pitch Promotion. En 2019, Sabine MOUILLEFARINE rejoint le groupe pour y assumer les

fonctions de Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'ouvrage. Elle est Directrice Générale de REALITES MAITRISE D'OUVRAGE depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Régis MAGNIN** – Directeur général de REALITES AFRIQUE

Natif du Maroc, Régis MAGNIN est diplômé de l'ESTP de Paris et de l'EM-Lyon Business School en management général d'entreprise. En 1992, il entame sa carrière chez COTEBA à Paris. Il y est Chef de Groupe puis Directeur Adjoint pour enfin devenir Directeur Général de COTEBA Maroc en 2008 puis d'ARTELIA MAROC en 2012 (issue de la fusion de SOGREA et COTEBA Maroc). En 2018, il intègre REALITES en tant que Directeur Général Délégué de REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC avant de prendre la direction de REALITES AFRIQUE en 2019.

**Yann MERTZ** – Ancien administrateur

Yann MERTZ est titulaire d'un troisième cycle en Gestion Financière, de Paris II Panthéon Assas. Il a travaillé plus de 15 ans pour des fonds d'investissements et des sociétés de gestion d'actifs immobiliers en France et à l'international, avant de rejoindre Sopra Banking Software en tant que Directeur Financier. A partir du 1er Juillet, Yann MERTZ rejoindra le groupe Réalités en tant que Secrétaire Général adjoint.

Aucune des membres du conseil d'administration, au cours des cinq dernières années :

- N'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude
- N'a été associée en sa qualité de dirigeant ou administrateur à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire ;
- N'a été empêchée par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur
- N'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par les autorités statutaires ou réglementaires.

**4.2 REMUNERATIONS ET AVANTAGES**

**4.2.1 Rémunération**

Les tableaux n°1, 2, 3 et 11 de la Recommandation AMF n°2014-14, mis à jour le 13 avril 2015, relative à « l'information à donner dans les prospectus sur la rémunération des mandataires sociaux » sont présentés ci-dessous.

Les tableaux n°4 à n°10 ne sont pas applicables, aucune attribution de titres donnant accès au capital au profit des mandataires sociaux n'ayant été faite.

Au titre de la période comptable présentée, la rémunération du Président Directeur Général a été la suivante :

**TABLEAU N°1**

Tableau de synthèse des rémunérations et des actions gratuites et stock options attribués à chaque mandataire social dirigeant	
	Exercice 2019
Yoann CHOIN-JOUBERT - Président Directeur Général	
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée au tableau n°2)	153 941 €
Valorisation des rémunérations variables pluri-annuelle attribuées au cours de l'exercice	- €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	- €
Valorisation des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice	- €
<b>TOTAL</b>	<b>153 941 €</b>

**TABLEAU N°2**



Récapitulatif des rémunérations attribuées à chaque mandataire social dirigeant		
Noms	Exercice 2019	
	Montants dus au titre de 2019	Montants versés en 2019
Yoann CHOIN-JOUBERT - Président Directeur Général		
Rémunération fixe annuelle (1)	151 353 €	151 353 €
Rémunération variable annuelle	- €	- €
Rémunération variable pluriannuelle	- €	- €
Rémunération exceptionnelle	- €	- €
Jetons de présence	- €	- €
Avantage en nature (2)	2 588 €	2 588 €
<b>TOTAL</b>	<b>153 941 €</b>	<b>153 941 €</b>

- (1) Le Conseil d'administration du 27 novembre 2018 a fixé la rémunération annuelle du Président-Directeur Général à 120 k€ net pour l'exercice 2019.
- (2) Correspond à la prise en charge de l'assurance chômage

### TABLEAU N°3 :

Tableau sur les jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants	
Mandataires sociaux non dirigeants	Montant versé au titre de 2019
Christophe de BREBISSON - Secrétaire Général	
Jetons de présence	- €
Autres rémunérations	- €
<b>TOTAL</b>	<b>- €</b>

Au titre de la période présentée, aucune rémunération ni jetons de présence n'ont été versés aux membres du conseil d'administration non dirigeants.

### TABLEAU N°11

Identité du mandataire social dirigeant	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnité ou avantage du(e) ou susceptible d'être du(e) à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Yoann CHOIN-JOUBERT - Président Directeur Général								
Président - Directeur Général		X		X	X (1)			X
Date de début de mandat	Première nomination : 25 avril 2014							
	Dernier renouvellement : 20 juin 2018							
Date de fin de mandat	AG appelée à statuer sur les compte de l'exercice clos le 31 décembre 2021							

- (1) L'indemnité/avantage du(e) ou susceptible d'être du(e) au titre de la cessation des fonctions de Monsieur Choin-Joubert est l'indemnité de départ mentionnée dans le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (cf section 8.1).

#### 4.2.2 Sommes provisionnées au fin de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

Au 31 décembre 2019, les sommes suivantes ont été provisionnées à des fins de versement des retraites

Société	Engagements à la clôture (€)
Blanche de Castille	5 089
Epona by Heurus	45
Heurus	8 203
Olympe by Heurus	312
Réalités	56 734
Réalités Immobilier	21 569
Réalités Ingenierie	41 262
Réalités Life Plus	1 775
Réalités Work 4	19 102
Réalités Promotion	39 904
Réalités Hub 5	5 899
Steredenn by Heurus	4 235
Synk	53 450
<b>TOTAL</b>	<b>257 578</b>

### 4.3 PARTICIPATIONS ET STOCK OPTION

Le tableau ci-après expose la participation de chacun des membres de l'administration ou de la direction de la Société au capital de cette dernière.

Nom	Qualité au sein de la Société	Quote-part de participation au capital de la Société <sup>52</sup>
Yoann CHOIN-JOUBERT	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	34,05%
Christophe de BREBISSON	Secrétaire Général	12,22 %
Arnaud PONROY	Administrateur	10,29%
Fabrice CAHIERC	Administrateur	2,06%

<sup>52</sup> En tenant compte de la quote-part de capital détenue par REACTION. Par ailleurs, ces participations sont indirectes, via DOGE INVEST.

## 5. INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE

### 5.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

#### 5.1.1 Etats Financiers Consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

##### 5.1.1.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 31 DECEMBRE 2018

###### 5.1.1.1.1 *Etat de la situation financière actif*

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/18	31/12/17
Goodwill	6	338	199
Autres immobilisations incorporelles	7	756	1 092
Immobilisations corporelles	8	9 772	8 713
Immeubles de placement	8	3 299	3 305
Participations dans les entreprises associées	9	4 400	4 862
Autres actifs financiers non courants	10	3 202	3 613
Impôts différés actifs	11	818	254
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>22 584</b>	<b>22 037</b>
Stocks et travaux en cours	12	82 061	63 217
Clients et comptes rattachés	13	64 387	48 163
Autres actifs courants	13	34 644	23 526
Actif d'impôt courant	13	0	329
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	44 154	25 330
<b>Total Actifs courants</b>		<b>225 246</b>	<b>160 565</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>247 830</b>	<b>182 602</b>

### 5.1.1.1.2 Etat de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/18	31/12/17
Capital	15	16 928	16 928
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	9 160	7 664
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	4 266	3 910
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>33 248</b>	<b>31 396</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	19 426	21 766
<b>Capitaux Propres</b>		<b>52 674</b>	<b>53 162</b>
Provisions non courantes	16	150	136
Emprunts bancaires non courants	17	2 337	2 804
Emprunts obligataires non courants	17	29 355	22 205
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	17	5 307	5 686
Autres passifs non courants	18	947	1 063
Impôts différés passifs	11	5 367	2 906
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>43 462</b>	<b>34 800</b>
Provisions courantes	16	1 259	875
Fournisseurs et comptes rattachés	19	50 823	38 957
Passifs d'impôts courants	-	0	24
Autres passifs courants	19	53 114	31 663
Emprunts bancaires courants	17	21 305	16 330
Emprunts obligataires courants	17	15 323	1 675
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	17	379	362
Découverts bancaires	17	9 492	4 754
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>151 695</b>	<b>94 640</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>247 831</b>	<b>182 602</b>

### 5.1.1.2 COMPTE DE RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/18	31/12/17
<b>Chiffre d'affaires</b>	20	<b>133 568</b>	<b>128 865</b>
Achats consommés et charges externes *	-	-105 510	-111 123
Charges de personnel	21	-14 530	-11 244
Impôts et taxes	-	-882	-302
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 et 8	-1 950	-1 805
Autres charges opérationnelles	22	-601	-120
Autres produits opérationnels	22	121	973
<b>Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>10 216</b>	<b>5 244</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-1 069	1 591
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>9 147</b>	<b>6 835</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	23	102	177
Coût de l'endettement financier brut	23	-472	-249
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-370</b>	<b>-72</b>
Autres produits financiers	-	143	161
Autres charges financières	-	0	-74
Impôt sur le résultat	24	-1 506	119
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>7 413</b>	<b>6 969</b>
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	750
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>7 413</b>	<b>7 719</b>
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	3 147	3 809
Résultat net - Part du groupe	-	4 266	3 909
<b>Résultat net par action - Part du Groupe</b>			
Dilué	25	1,65	1,51
Non dilué	25	1,65	1,51

\* Dont 1.946 K€ de charges financières liées aux opérations pour l'exercice 2018 et 1.855 K€ pour l'exercice 2017.

### 5.1.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7 413</b>	<b>7 719</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	107	188
Impôts différés	-36	-63
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>72</b>	<b>125</b>
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	30	52
Impôts différés	-10	-17
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>20</b>	<b>35</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>92</b>	<b>160</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>7 505</b>	<b>7 879</b>
dont Part des intérêts minoritaires	3 147	3 809
dont Part du groupe	4 358	4 070

## 5.1.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	7 413	7 719
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	1 069	-1 591
Résultat des activités abandonnées	0	-750
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 411	1 505
Plus ou moins-values de cessions	-260	-29
Variation de juste valeur des actifs financiers	-32	27
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	1 506	-119
Charges financières nettes	3 323	1 861
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-1 788	-399
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>12 642</b>	<b>8 224</b>
Variation des stocks	-17 492	4 105
Variation des créances clients	-16 224	-16 174
Variation des autres créances	-10 408	379
Variation des dettes fournisseurs	13 188	9 122
Variation des produits constatés d'avance	24	1
Variation des autres dettes	17 404	2 924
Intérêts versés	-3 323	-1 861
Impôts versés	82	-312
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-4 107</b>	<b>6 407</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-3 385	-3 273
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	32	43
Acquisition d'actifs financiers	88	2 432
Cessions d'actifs financiers	0	0
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-80	-493
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	0	959
Dividendes reçus	516	308
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>-2 829</b>	<b>-24</b>
<b>Financement</b>		
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	-2 966	5 746
Dividendes versés aux minoritaires	-2 206	-295
Mouvements sur autres fonds propres	0	0
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	32 320	13 378
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-7 588	-6 510
Variation des ouvertures de crédit	3 182	-5 394
Variation des dettes financières courantes	-164	241
Dividendes versés	-1 555	-1 297
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>21 022</b>	<b>5 868</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>14 086</b>	<b>12 252</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>20 576</b>	<b>8 325</b>
Variation nette de la trésorerie	14 086	12 252
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>34 662</b>	<b>20 577</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	44 154	25 330
Trésorerie passive	9 492	4 754
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>34 662</b>	<b>20 577</b>



### 5.1.1.5 ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2016</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>11 314</b>	<b>-562</b>	<b>27 680</b>	<b>15 087</b>	<b>42 768</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	5 746	5 746
Distribution	0	0	-1 297	0	-1 297	-295	-1 592
Variations des parts d'intérêts	0	0	943	0	943	-2 849	-1 906
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-354</b>	<b>0</b>	<b>-354</b>	<b>2 602</b>	<b>2 248</b>
Autres variations	0	0	0	0	0	267	267
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	35	125	160	0	160
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	3 909	0	3 909	3 809	7 719
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	3 944	0	4 070	3 809	7 879
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2017</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>14 904</b>	<b>-437</b>	<b>31 396</b>	<b>21 766</b>	<b>53 162</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	-347	0	-347	0	-347
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	-1 571	-1 571
Distribution	0	0	-2 362	0	-2 362	-1 399	-3 761
Variations des parts d'intérêts	0	0	214	0	214	-2 517	-2 303
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 495</b>	<b>0</b>	<b>-2 495</b>	<b>-5 487</b>	<b>-7 982</b>
Autres variations	0	0	-11	0	-11	0	-11
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	20	72	92	0	92
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	4 266	0	4 266	3 147	7 413
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	4 286	0	4 358	3 147	7 505
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2018</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>16 685</b>	<b>-365</b>	<b>33 248</b>	<b>19 426</b>	<b>52 674</b>

## Note 1. Principes et méthodes comptables

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 103 route de Vannes - 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers consolidés de la Société comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe » et chacune individuellement comme « les entités du groupe »). Le principal domaine d'activité du Groupe est la promotion immobilière.

### 1.1. Présentation des états financiers

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

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

- Evaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 1.13),
- Evaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- Evaluations des provisions (note 1.11).

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

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

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, devise fonctionnelle de la société et devise dans laquelle est traitée la totalité 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 2018 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des normes IFRS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et notamment des normes IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » et IFRS 9 « Instruments financiers ». L'application de ces nouvelles normes n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés.

Les normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiés mais non encore entrés en vigueur n'ont pas été appliqués par anticipation. La norme IFRS 16 modifie le mode de comptabilisation des contrats de location par les preneurs et remplace la norme IAS 17 à compter du 1er janvier 2019. IFRS 16 impose un mode de comptabilisation unique des contrats de location impactant le bilan d'une façon similaire aux contrats de location financement. Les durées retenues pour l'évaluation des contrats de location selon IFRS 16 pourraient dans certains cas être différentes de celles retenues pour l'évaluation des engagements hors bilan relatifs aux contrats de location simple donnés en note 31 de l'annexe.

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

## **1.2. Méthodes de consolidation**

### **1.2.1. Filiales**

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

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

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

### **1.2.2. Participations dans les co-entreprises**

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

### 1.2.3. Perte de contrôle

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

### 1.2.4. Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle

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

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

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

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

## 1.3. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

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

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

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

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

En normes IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles »).

#### 1.4. Autres immobilisations incorporelles

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

#### 1.5. Immobilisations corporelles

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

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

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

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif qualifié correspondant. Un actif qualifié est un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu.

Conformément à la norme IAS 17, les biens acquis en location financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Lors de la comptabilisation initiale, les actifs concernés sont évalués au montant le plus faible entre la juste valeur et la valeur actualisée des paiements futurs minimaux avec, pour contrepartie, une dette financière. Ces actifs sont amortis sur la plus courte période entre la durée du contrat et la durée d'utilisation prévue de l'actif, sauf s'il est raisonnablement certain que le bien deviendra la propriété du preneur à la fin du bail.

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur suivant la méthode décrite dans la note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles ».

#### 1.6. Immeubles de placement

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

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

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

## **1.7. Test de dépréciation**

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

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

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

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

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

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

## **1.8. Stocks**

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

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

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif qualifié correspondant.

### **1.8.1. Travaux en cours**

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

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

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

### **1.8.2. Marchandises**

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

### **1.8.3. Produits finis**

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

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

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

### **1.8.4. Charges commerciales.**

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

## **1.9. Créances d'exploitation**

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

## **1.10. Instruments financiers**

### **1.10.1. Actifs et passifs financiers**

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

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

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

#### **1.10.2. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers**

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

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

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

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

#### **1.10.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

#### **1.10.4. Evaluation et comptabilisation des passifs financiers**

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

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

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

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

#### **1.10.5. Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés**

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

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

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

### **1.11. 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 16.

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

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

### **1.12. Dettes financières**

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

### **1.13. Chiffre d'affaires**

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

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

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



- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

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

### ***Promotion immobilière***

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

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

## **1.14. Achats consommés et Charges externes**

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

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

## **1.15. 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, pour leur montant net des éventuels produits financiers provenant du placement temporaire des fonds empruntés, dans la valeur des actifs immobilisés qualifiés.

## **1.16. Impôt sur le résultat**

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

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

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

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

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

## 1.17. Information sectorielle

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

## 1.18. Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Au 31 décembre 2018, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2018 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2017, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2018 n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2018. Il s'agit de :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 9	Instruments financiers	01/01/2018
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients	01/01/2018
Amendements à IFRS 15	Clarification à la norme IFRS 15	01/01/2018
Amendements à IAS 28	Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise	01/01/2018
Interprétations IFRIC 22	Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée	01/01/2018
Amendements à IAS 40	Transferts d'immeubles de placements	01/01/2018
Amendements à IFRS 2	Clarification sur l'évaluation des plans réglés en trésorerie Clarification sur la modification d'un plan "cash settled" en plan "equity settled" Traitement d'une retenue à la source réglée en trésorerie due au titre d'un plan "equity-settled"	01/01/2018

Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations suivants d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2019 :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 16	Contrats de location <sup>(1)</sup>	01/01/2019
Amendements à IFRS 9	Clauses de remboursement anticipé avec pénalité symétrique <sup>(1)</sup>	01/01/2019
IFRIC 23	Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat <sup>(1)</sup>	01/01/2019
Amélioration des IFRS	Cycle 2015-2017 <sup>(2)</sup>	01/01/2019
Amendements à IAS 28	Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise <sup>(2)</sup>	01/01/2019
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Définition de la matérialité dans les états financiers <sup>(2)</sup>	01/01/2019
Amendements à IAS 19	Modification, réduction ou liquidation de régime <sup>(2)</sup>	01/01/2019

(1) Déjà adopté par l'UE.

(2) Sous réserve de l'adoption par l'UE.

La norme IFRS 16 modifie le mode de comptabilisation des contrats de location par les preneurs et remplace la norme IAS 17 à compter du 1er janvier 2019. IFRS 16 impose un mode de comptabilisation unique des contrats de location impactant le bilan d'une façon similaire aux contrats de location financement. Les durées retenues pour l'évaluation des contrats de location selon IFRS 16 pourraient dans certains cas être différentes de celles retenues pour l'évaluation des engagements hors bilan relatifs aux contrats de location simple donnés en note 31 de l'annexe.

L'interprétation IFRIC 23 vient compléter les dispositions d'IAS 12 « Impôt sur le résultat » en précisant les modalités d'évaluation et de comptabilisation des incertitudes relatives aux impôt sur le résultat. Le groupe n'attend pas d'impact significatif à l'application de cette norme au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## **Note 2. Evénements significatifs**

En septembre 2017, REALITES et FLAVA (holding du FC NANTES), s'étaient rapprochés pour créer la SAS YELLOPARK destinée à l'aménagement d'un quartier et la construction d'un nouvel équipement stade sur la zone de La BEAUJOIRE à Nantes (21.5 Ha).

Le 09 novembre 2018, la Présidente de Nantes Métropole a annoncé l'arrêt de ce projet d'aménagement urbain et la poursuite de la construction du nouveau stade sur une parcelle réduite de 9Ha. En février 2019, il a été annoncé par la Présidente de Nantes Métropole l'abandon total du projet.

Au regard de ces éléments, REALITES a décidé de procéder à la comptabilisation des éléments suivants :

*En milliers d'euros*

Dépréciation des dépenses engagées liées au stade *	-968
Dépréciation des dépenses engagées liées à l'aménagement urbain *	-2 601
Résultat social 2018 hors dépréciation *	-193
<b>Total</b>	<b>-3 761</b>
<b>Quote-part REALITES inscrite en MEE (50%)</b>	<b>-1 881</b>

*\* Montants nets d'impôt différés*

Dépréciation de la créance HUB5 envers la SAS YELLOPARK	-527
<b>Impact de l'abandon de YELLOPARK dans les comptes consolidés 2018</b>	<b>-2 408</b>

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

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV BASTIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83968277000012	100%	100%	IG
SCCV CTM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137062000012	100%	100%	IG
SNC EQUEURDEVILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	100%	100%	IG
SAS FIRIF	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84153819200011	100%	100%	IG
SNC FIR 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83916170000019	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847065600011	51%	51%	IG
SCCV JEAN ZAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83936699400011	51%	51%	IG
SCCV LA PLAGE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83851303400010	51%	51%	IG
SCCV LA VANNERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83845857800013	51%	51%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84028333700011	51%	51%	IG
SNC PORCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83994094700014	51%	51%	IG
GOUPIL	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	65%	65%	ME
SCCV SAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79831268200023	100%	100%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	51%	51%	IG
SCCV SPORTS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83486722800019	100%	100%	IG
SCCV VILLA ELINA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847070600014	50%	50%	ME

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

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV AK105	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336685100017	51%	51%	IG
SCCV ALBERT 1er	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420402900019	100%	100%	IG
SCCV CHATEAUGIRON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368540300010	100%	100%	IG
SCCV DU GUESCLIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938102000012	100%	100%	IG
SCCV FONTAINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53438328600018	60%	60%	IG
SCCV FOUR A CHAUX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351613100012	51%	51%	IG
SCCV FOURIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83344501800017	51%	51%	IG
SCCV GRILLAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420407800016	100%	100%	IG
SCCV MAYENNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75248302400010	100%	100%	IG
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210218300011	100%	100%	IG
SCCV VALONGO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53418221700016	100%	100%	IG

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

#### Note 5. Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	45125162300042	Société mère	Société mère	Société mère
EURL BIRD AM	36 rue du Louvre - 75001 PARIS	48275864600020	100%	100%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83111315400015	63%	63%	ME
SARL DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75401477700017	100%	100%	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50273797100028	100%	100%	IG
GOUPIL	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	65%	65%	ME
SARL REALITES AMENAGEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100%	100%	IG
SARL REALITES SERVICES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79021731900017	100%	100%	IG
SARL STEREDENN BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	62%	62%	ME
SARL SVEN & YOKO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78999227800018	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600015	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83916170000019	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84153819200011	100%	100%	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100%	100%	IG
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	62%	62%	ME
SAS MANGIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80372943300018	33%	33%	ME
SAS REALITES HUB 5	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83297379600010	100%	100%	IG
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348221900015	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83312880400014	100%	100%	IG
SAS REALITES OFFICE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83448767000012	100%	100%	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100%	100%	IG
SAS YELLOPARK	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82507243200016	50%	50%	ME
SCCV 136 NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	100%	100%	IG
SCCV 39 RSH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80309896100011	31%	31%	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	31%	31%	IG
SCCV ALMA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337908400019	51%	51%	IG
SCCV ANJOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75114947700018	85%	85%	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70%	70%	ME
SCCV AT58	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336666100010	100%	100%	IG
SCCV AURANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83336881400012	51%	51%	IG
SCCV BASTIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83968277000012	100%	100%	IG
SCCV BAUDELAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351782400011	51%	51%	IG
SCCV BE3	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919791400016	31%	31%	IG
SCCV BEAUREGARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83058540200019	51%	51%	IG
SCCV BELFORT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80469594800013	100%	100%	IG
SCCV BETTIGNIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028355800016	31%	31%	IG
SCCV BRIAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368373900019	100%	100%	IG
SCCV BUISSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53523337300013	100%	100%	IG
SCCV CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81347287500018	31%	31%	ME
SCCV CHEZINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992607800013	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82818522300017	51%	51%	IG
SCCV COMBES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029257500019	100%	100%	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53782838600012	100%	100%	IG

Sociétés et adresses	Adresse	N ° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	31%	31%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83414925400015	51%	51%	IG
SCCV CTM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137062000012	100%	100%	IG
SCCV DALMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368370500010	100%	100%	IG
SCCV DE LA MARNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82439196500012	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351777400018	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82530673100019	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83132009800013	51%	51%	IG
SCCV DUNANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82864517600011	51%	51%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80156497200017	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83222735900011	51%	51%	IG
SCCV FREMOND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847065600011	51%	51%	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	31%	31%	IG
SCCV GRAVELOTTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351858200014	51%	51%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348231800015	100%	100%	IG
SCCV HAUTES OURMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82960669800019	51%	51%	IG
SCCV HAUY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82988512800019	51%	51%	IG
SCCV ILOT G	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82866531500010	51%	51%	IG
SCCV JEAN ZAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83936699400011	51%	51%	IG
SCCV KOUFRA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80038536000019	67%	67%	IG
SCCV LA PLAGES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83851303400010	51%	51%	IG
SCCV LA SALLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82452796400012	51%	51%	IG
SCCV LA VANNERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83845857800013	51%	51%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84028333700011	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82873314700015	51%	51%	IG
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	51%	51%	IG
SCCV LES GRANDES MAISONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82754707600014	51%	51%	IG
SCCV LES GRANDS ROCHERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100%	100%	IG
SCCV LITRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100%	100%	IG
SCCV LOUDEAC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821002300011	100%	100%	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	80%	80%	IG
SCCV MANDELA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821958600018	31%	31%	IG
SCCV MARIE-THERESE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	7536837130014	100%	100%	IG
SCCV MARIETTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78956129700019	100%	100%	IG
SCCV MARTYRS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337788000012	100%	100%	IG
SCCV MEIGNANNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82814558100017	51%	51%	IG
SCCV MITTERRAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336716400014	100%	100%	IG
SCCV MONTAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52117183500015	100%	100%	IG
SCCV MONZIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53491107800010	100%	100%	IG
SCCV NERUDA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029250000017	60%	60%	IG
SCCV NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	100%	100%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397520400011	100%	100%	IG
SCCV OUCHE BURON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82233060100011	51%	51%	IG
SCCV PASSY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	51%	51%	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	60%	60%	IG
SCCV PLACIS VERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351890500017	51%	51%	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	100%	100%	IG
SCCV PRUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	100%	100%	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	31%	31%	IG
SCCV RECOUVRANCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82436912800015	51%	51%	IG
SCCV RUBILLARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82442353700011	51%	51%	IG
SCCV SAINT BRIEUC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80363795800015	100%	100%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	51%	51%	IG

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV SAINT GILDAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368375400018	51%	51%	IG
SCCV SAINT LUNAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397060100013	51%	51%	IG
SCCV SAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79831268200023	100%	100%	IG
SCCV SAUMUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81799855200019	100%	100%	IG
SCCV SCHUMAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53362934100017	31%	31%	IG
SCCV SPORTS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83486722800019	100%	100%	IG
SCCV VERN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82810934800015	51%	51%	IG
SCCV VERNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919778100019	31%	31%	IG
SCCV VILLA ELINA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847070600014	50%	50%	ME
SCI BR1	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49275218300029	100%	100%	IG
SCI CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82191991700012	51%	51%	ME
SCI FONCIERE 49	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79957902400024	100%	100%	IG
SCI REALITES LA GIRANDIERE	42 Avenue Georges V - 75008 PARIS	79877532600019	25%	25%	ME
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	100%	100%	IG
SNC BOBIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82996130900012	100%	100%	IG
SNC BONDY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82536322900014	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	31%	31%	IG
SNC GASNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80320177100018	31%	31%	IG
SNC PORCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83994094700014	51%	51%	IG
SNC REFLEX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50174564000026	100%	100%	IG
SNC VISITATION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82100975000018	100%	100%	IG



## Note 6. Goodwill

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

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>Valeur au 31 décembre 2017</b>	<b>540</b>	<b>341</b>	<b>199</b>
Acquisition SCCV SAND	140	0	140
Autres mouvements	0	0	0
<b>Valeur au 31 décembre 2018</b>	<b>680</b>	<b>341</b>	<b>339</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18			31/12/17		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	0	199	199	0	199
BR1	341	341	0	341	341	0
SCCV SAND	140	0	140	0	0	0
<b>Total</b>	<b>680</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>540</b>	<b>341</b>	<b>199</b>

## Note 7. Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/17
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	852	-26	642	0	1 468
Autres immobilisations incorporelles	437	-149	0	0	288
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total brut</b>	<b>1 288</b>	<b>-175</b>	<b>642</b>	<b>0</b>	<b>1 755</b>
<b>Amortissements</b>					
Logiciels	435	-26	219	0	628
Autres immobilisations incorporelles	102	-70	3	0	35
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>537</b>	<b>-96</b>	<b>222</b>	<b>0</b>	<b>663</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	417	0	423	0	840
Autres immobilisations incorporelles	334	-78	-3	0	253
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>751</b>	<b>-78</b>	<b>420</b>	<b>0</b>	<b>1 092</b>

## Note 8. Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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



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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/17
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	1 493	27	0	0	0	1 520
Constructions	4 035	1 251	0	440	0	5 726
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	2 245	-3	204	960	72	3 333
Immobilisations corporelles en cours	669	-428	-204	487	38	486
<b>Total brut</b>	<b>11 756</b>	<b>846</b>	<b>0</b>	<b>1 887</b>	<b>110</b>	<b>14 380</b>
<b>Amortissements</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	628	419	0	246	0	1 293
Immeuble de placement	2	0	0	7	0	9
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	760	-2	0	361	59	1 060
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>1 391</b>	<b>417</b>	<b>0</b>	<b>613</b>	<b>59</b>	<b>2 363</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	1 493	27	0	0	0	1 520
Constructions	3 407	831	0	194	0	4 432
Immeuble de placement	3 312	0	0	-7	0	3 306
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 485	-1	204	600	13	2 273
Immobilisations corporelles en cours	669	-428	-204	487	38	486
<b>Total net</b>	<b>10 366</b>	<b>429</b>	<b>0</b>	<b>1 274</b>	<b>51</b>	<b>12 017</b>

Les immobilisations en location-financement du Groupe sont constituées d'un contrat de location portant sur des actifs immobiliers. Elles sont composées de la manière suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/18
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	1 493	0	0	0	0	1 493
Constructions	3 705	0	0	0	143	3 562
Immeuble de placement	3 314	0	0	0	472	2 842
<b>Total brut</b>	<b>8 511</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>615</b>	<b>7 896</b>
<b>Amortissements</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	610	0	0	141	0	751
Immeuble de placement	9	0	0	0	9	0
<b>Total amortissements</b>	<b>619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141</b>	<b>9</b>	<b>751</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	1 493	0	0	0	0	1 493
Constructions	3 095	0	0	-141	143	2 811
Immeuble de placement	3 305	0	0	0	463	2 842
<b>Total net</b>	<b>7 893</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-141</b>	<b>606</b>	<b>7 146</b>

## Note 9. Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

L'évolution en 2018 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

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

Pour rappel, au 31 décembre 2017, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2017
	31/12/17	31/12/2016				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	337	-26	-309	-63	-60
SCI CASTILLE	51,0%	1530	-22	0	0	1 508
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	72	129	0	0	201
SAS MANGIN	33,3%	642	1 524	0	0	2 166
SARL BLANCHE DE CASTILLE	62,3%	0	-2	0	1	-1
SARL STEREDENN BY HEURUS	62,3%	0	4	0	-3	1
SAS HEURUS	62,3%	0	73	0	142	215
SAS YELLOPARK	50,0%	0	-24	0	500	476
SCCV CASTILLE	31,0%	0	113	0	243	356
Variation de périmètre		-16	0	0	16	0
<b>Total</b>		<b>2 564</b>	<b>1 770</b>	<b>-309</b>	<b>837</b>	<b>4 862</b>



## Note 10. Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2018 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Créance Groupe Le FEUNTEUN	730	1 451
Dépôts versés	1 229	1 303
Autres actifs	1 243	858
<b>Total net</b>	<b>3 202</b>	<b>3 613</b>

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 730 K€. Le premier paiement est intervenu le 31 octobre 2015 et le dernier est prévu le 31 octobre 2020. Le taux du crédit s'élève à 2.5%.

## Note 11. Impôts différés actifs et passifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>	<b>Variation</b>
Déficits fiscaux	818	247	572
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	189	219	-30
Contrat de location financement	-486	-399	-87
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-3 630	-2 052	-1 578
Frais financiers refacturés aux SCCV	-1 044	-620	-425
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-1 996	-1 482	-514
Moins value sur titres SCCV	379	573	-194
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	1 221	861	360
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-4 549</b>	<b>-2 653</b>	<b>-1 896</b>
Dont Impôts différés actifs	818	254	565
Total Impôts différés passifs	5 367	2 906	2 461

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Compte de résultat	-1 506	119
Etat du résultat global	46	80
Capitaux propres	-435	-297
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-1 895</b>	<b>-98</b>

## **Note 12. Stocks et travaux en cours**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>			<b>31/12/17</b>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	73 033	0	73 033	53 143	0	53 143
Marchands de biens / lotissements	452	0	452	859	0	859
Produits finis	5 096	0	5 096	7 465	0	7 465
Prestations en cours	3 480	0	3 480	1 750	0	1 750
<b>Total</b>	<b>82 061</b>	<b>0</b>	<b>82 061</b>	<b>63 217</b>	<b>0</b>	<b>63 217</b>

## **Note 13. Créances d'exploitation**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>			<b>31/12/17</b>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	64 925	538	64 387	48 168	4	48 163
Etat	14 801	0	14 801	10 169	0	10 169
Impôt sociétés	0	0	0	329	0	329
Autres créances	16 477	0	16 477	11 757	0	11 757
Charges constatées d'avance	3 367	0	3 367	1 600	0	1 600
<b>Total</b>	<b>99 569</b>	<b>538</b>	<b>99 031</b>	<b>72 023</b>	<b>4</b>	<b>72 018</b>

## **Note 14. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>
Dépôts à vue	44 154	25 330	10 769
<b>Total</b>	<b>44 154</b>	<b>25 330</b>	<b>10 769</b>

## **Note 15. Capitaux propres**

### **Capital**

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2018 de 2 592 343 actions d'un nominal de 6,53 euros. Au 31 décembre 2017, le capital social entièrement libéré avait la même composition.

### **Distributions**

Il a été distribué 1.555.405,80 euros de dividendes lors de l'assemblée générale du 20 juin 2018, soit 0,60 euros par action. Il est proposé de distribuer 1.710.946,38 euros de dividendes lors de l'assemblée générale de juin 2019, soit 0,66 euros par action.

### **Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital**

Réalités 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.

## Note 16. Provisions non courantes et courantes (Cf. Note 1.11)

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

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

### 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 : 1,57 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8 %.

A l'exception du taux d'actualisation (1,30%), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2017.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2017 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/17
Indemnités de fin de carrière	141	-7	59	0	57	136
<b>Provisions non courantes</b>	<b>141</b>	<b>-7</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>136</b>
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	255	0	868	56	192	875
Provisions pour autres litiges	7	0	0	0	7	0
<b>Provisions courantes</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>868</b>	<b>56</b>	<b>199</b>	<b>875</b>

## Note 17. Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18			31/12/17		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	29 354	15 323	44 677	22 205	1 675	23 880
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>29 354</b>	<b>15 323</b>	<b>44 677</b>	<b>22 205</b>	<b>1 675</b>	<b>23 880</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 337	2 755	5 093	2 804	962	3 766
Contrats de location-financement	5 307	379	5 686	5 686	362	6 048
Ouvertures de crédit SCCV	0	17 548	17 548	0	14 366	14 366
Billets de trésorerie	0	1 000	1 000	0	1 000	1 000
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>7 644</b>	<b>21 683</b>	<b>29 327</b>	<b>8 490</b>	<b>16 689</b>	<b>25 179</b>
Découverts bancaires	0	9 492	9 492	0	4 757	4 757
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>9 492</b>	<b>9 492</b>	<b>0</b>	<b>4 757</b>	<b>4 757</b>
<b>Total</b>	<b>36 998</b>	<b>46 497</b>	<b>83 495</b>	<b>30 695</b>	<b>23 121</b>	<b>53 816</b>

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	15 323	29 354	44 677
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 755	1 713	5 093
Contrats de location-financement	379	1 715	5 686
Ouvertures de crédit SCCV	17 548	0	17 548
Billets de trésorerie	1 000	0	1 000
Découverts bancaires	9 492	0	9 492
<b>Total</b>	<b>46 497</b>	<b>32 782</b>	<b>83 495</b>

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2017 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 675	14 504 7 701	23 880
Emprunts auprès d'établissements de crédit	962	2 342 463	3 766
Contrats de location-financement	362	1 634 4 052	6 048
Ouvertures de crédit SCCV	14 366	0 0	14 366
Billets de trésorerie	1 000	0 0	1 000
Découverts bancaires	4 757	0 0	4 757
<b>Total</b>	<b>23 121</b>	<b>18 480</b> <b>12 216</b>	<b>53 816</b>

### **Note 18. Autres passifs non courants**

Le poste intègre principalement la juste valeur au 31 décembre 2018, comme au 31 décembre 2017, un contrat de swap d'échange de taux d'intérêts souscrits par Groupe Réalités dans le cadre de sa gestion des risques financiers (Cf. note 34 « Gestion des risques financiers »).

### **Note 19. Dettes d'exploitation**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17
Dettes fournisseurs	50 823	38 957
Dettes fiscales et sociales	41 363	25 103
Passifs d'impôts courants	0	24
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres dettes	11 752	6 559
<b>Total</b>	<b>103 938</b>	<b>70 643</b>

L'augmentation des autres dettes est essentiellement due à la hausse des dettes fournisseurs pour 14 046 K€ et des dettes fiscales et sociales pour 15 803 K€.

## Note 20. Chiffre d'affaires

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Promotion immobilière	133 489	127 572
Marchands de biens / lotissements	79	1 293
<b>Total</b>	<b>133 568</b>	<b>128 865</b>

## Note 21. Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Salaires et traitements	10 365	7 896
Charges sociales	4 111	3 211
Intérim	53	137
<b>Total</b>	<b>14 530</b>	<b>11 244</b>

## Note 22. Autres charges et produits opérationnels

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Autres charges	-601	-120
Autres produits	121	973
<b>Total</b>	<b>-480</b>	<b>853</b>

Les autres charges sont constituées principalement des charges exceptionnelles suivantes :

- Abandon de la marque THE BRIDGE pour 210 K€ ;

- Moins-value sur cession de titres SCCV pour 313 K€.

### **Note 23. Coût de l'endettement financier**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Revenus des autres créances et VMP	102	177
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>102</b>	<b>177</b>
Charges d'intérêts sur opérations de financement	347	119
Charges financières sur contrats de location-financement	125	130
Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut	0	0
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>472</b>	<b>249</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-370</b>	<b>-72</b>

### **Note 24. Impôts sur le résultat**

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Impôts courants	29	7
Impôts différés	1 478	-126
<b>Total</b>	<b>1 506</b>	<b>-119</b>

Les impôts différés du Groupe ont été calculés en prenant en compte la loi de finances 2018, qui prévoit une baisse progressive du taux d'IS jusqu'en 2022.



## 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>	31/12/18	31/12/17
Résultat avant impôts	9 989	6 009
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>3 329</b>	<b>2 003</b>
Incidence des différences permanentes	88	78
Crédits d'impôts	342	-63
Résultat hors groupe des SCCV	-707	-625
Décalage temporaire SCCV	133	-653
Impact réduction taux IS	-866	-277
Autres incidences	-812	-582
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>1 506</b>	<b>-119</b>
Taux d'impôt effectif	15%	-2%

Au 31 décembre 2018, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : BIRD, DE LA MARNE, DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE, FINANCIERE REALITES, FONCIERE REALITES, FONCIERE 49, GRIO, REALITES, REALITES AMENAGEMENT, REALITES HUB 5, REALITES IMMOBILIER, REALITES INGENIERIE, REALITES LIFE +, REALITES OFFICES, REALITES PROMOTION, REALITES SERVICES, SVEN & YOKO. L'ensemble des déficits fiscaux a été activé sur le périmètre d'intégration fiscale.

## Note 25. 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 :

31/12/18	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	4 266	2 592 343	1,65
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	4 266	2 592 343	1,65

(1) En milliers d'euros  
(2) En euros

Pour rappel, en 2017 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

31/12/17	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	3 909	2 592 343	1,51
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	3 909	2 592 343	1,51

(1) En milliers d'euros  
(2) En euros

## Note 26. Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

### 26.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2018 :

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

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2017 :

	Note	Catégories IAS 39				Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat			
<i>En milliers d'euros - 31/12/17</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	3 613	0	3 613		X
Créances clients	13	0	0	48 163	0	48 163		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	23 526	0	23 526		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	329	0	329		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	25 330	0	25 330	X	
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 961</b>	<b>0</b>	<b>100 961</b>		

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

## 26.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories comptables au 31 décembre 2018 :

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

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2017 :

	Note	Catégories IAS 39			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 - 31/12/17</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	23 205	0	23 205		X
Autres emprunts non courants	17	8 490	0	8 490		X
Autres passifs financiers non courants	18	1 063	0	1 063	X	
Dettes financières courantes	17	17 367	0	17 367		X
Dettes fournisseurs	19	38 957	0	38 957		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	31 663	0	31 663		X
Trésorerie passive	17	4 754	0	4 754	X	
<b>Total</b>		<b>125 500</b>	<b>0</b>	<b>125 500</b>		

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

## Note 27. Engagements sociaux et effectifs consolidés

### 27.1 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 16.

### 27.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/18	31/12/17
Employés	51	43
Cadres	142	109
<b>Sous-total salariés</b>	<b>193</b>	<b>152</b>
Intérim	1	2
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>154</b>

## Note 28. Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/18</i>	<i>31/12/17</i>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>88 869</b>	<b>82 216</b>
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	88 869	82 216
<b>Annexe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>88 869</b>	<b>82 216</b>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>135 111</b>	<b>117 974</b>
Avals, cautions, garanties donnés	46 242	35 758
Engagements donnés sur réservation VEFA	88 869	82 216
<b>Annexe</b>	<b>9 616</b>	<b>10 912</b>
Avals, cautions, garanties donnés	9 616	10 912
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>144 727</b>	<b>128 886</b>

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

### **Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)**

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

### **Avals et cautions et garanties donnés et reçues**

Les engagements donnés sont composés essentiellement d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans 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 29. Transactions avec les parties liées

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
Rémunération fixe	1 262	946
Rémunération variable	365	390
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	777	578
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
<b>Total</b>	<b>2 404</b>	<b>1 914</b>

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2018. L'évolution constatée entre 2017 et 2018 s'explique principalement par la création de nouvelles entités consolidées.

### 29.2 **Autres parties liées**

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de promotion immobilière du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2018 sont jugés non significatifs.

## Note 30. 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 57 K€ et 86 K€ d'honoraires au titre de l'exercice 2018. Ces cabinets n'ont pas réalisé de services autres que la certification des comptes.

### **Note 31. Engagement sur contrats de location simple**

Le Groupe a recours à des contrats de location simple (afférents essentiellement à des locations immobilières, à du matériel de transport et du matériel informatique).

Le montant des paiements minima futurs au titre des contrats de location simple ressort à 3 680 K€ au 31 décembre 2018 contre 4 499 K€ au 31 décembre 2017. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
A moins d'un an	1 320	1 226
De deux ans à cinq ans	2 110	2 815
A plus de cinq ans	250	457
<b>Total</b>	<b>3 680</b>	<b>4 499</b>

### **Note 32. 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 33. Evénements postérieurs à la période de reporting**

Il n'existe aucun événement postérieur à la période de reporting.

### **Note 34. Gestion des risques financiers**

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

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

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



## 34.1 Gestion du risque de marché

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18		31/12/17	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	547	0	655
<b>Total instruments dérivés de taux</b>	<b>0</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>655</b>

Au 31 décembre 2018, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

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

Pour rappel, au 31 décembre 2017, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Montant notionnel	31/12/17		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 745	209	967	2 569
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>3 745</b>	<b>209</b>	<b>967</b>	<b>2 569</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18		31/12/17	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	53 277	66%	33 695	63%
Taux variable	28 040	34%	20 121	37%
<b>Total dettes financières avant couverture</b>	<b>81 316</b>		<b>53 816</b>	

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

### 34.1.2 Gestion du risque action

En 2014, suite à la cotation des titres sur le marché Alternext, un contrat de liquidité a été mis en place. Le contrat de liquidité a été résilié au cours de l'exercice 2015.

## 34.2 Gestion du risque de liquidité

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

## 34.3 Gestion du risque de crédit

### 34.3.1 Gestion du risque client

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

### 34.3.2 Gestion du risque de contrepartie

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

## Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2018

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

## Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2017

En milliers d'euros - 31/12/17	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	48 163	0	48 163	48 163	0	0	0
Autres éléments	52 797	0	52 797	52 797	0	0	0
<b>Total prêts et créances</b>	<b>100 961</b>	<b>0</b>	<b>100 961</b>	<b>100 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**5.1.1.6 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 31 DECEMBRE**  
**2019**

**5.1.1.6.1 *Etat de la situation financière actif***

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

### 5.1.1.6.2 Etat de la situation financière passif

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

### 5.1.1.7 COMPTE DE RESULTAT

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

### 5.1.1.8 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

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

### 5.1.1.9 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

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

**Financement**

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



### 5.1.1.10 ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2017</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>14 904</b>	<b>-437</b>	<b>31 396</b>	<b>21 766</b>	<b>53 162</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	-347	0	-347	0	-347
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	-1 571	-1 571
Distribution	0	0	-2 362	0	-2 362	-1 399	-3 761
Variations des parts d'intérêts	0	0	214	0	214	-2 517	-2 303
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 495</b>	<b>0</b>	<b>-2 495</b>	<b>-5 487</b>	<b>-7 982</b>
Autres variations	0	0	-11	0	-11		-11
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	20	72	92	0	92
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	4 266	0	4 266	3 147	7 413
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	4 286	0	4 358	3 147	7 505
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2018</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>16 685</b>	<b>-365</b>	<b>33 248</b>	<b>19 426</b>	<b>52 674</b>
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
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 071</b>	<b>0</b>	<b>-3 071</b>	<b>-2 741</b>	<b>-5 812</b>
Titres subordonnés à durée indéterminée	0		21 474		21 474	0	21 474
Changement de méthode	0		-1 725		-1 725	0	-1 725
Autres variations	0	0	-67	0	-67	0	-67
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	0	72	72	0	72
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	7 556	0	7 556	1 399	8 954
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	7 556	72	7 619	1 399	9 018
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2019</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>40 851</b>	<b>-293</b>	<b>57 486</b>	<b>18 084</b>	<b>75 570</b>

## **5.1.1.11 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

### **Note 1. Principes et méthodes comptables**

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 103 route de Vannes – 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers consolidés de la Société comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe » et chacune individuellement comme « les entités du groupe »). Le principal domaine d'activité du Groupe est la promotion immobilière.

#### **1.1 Présentation des états financiers**

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

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

- Evaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 1.13),
- Evaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- Evaluations des provisions (note 1.11).

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Méthodes de consolidation**

### **1.2.1 Filiales**

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

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

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

### **1.2.2 Participations dans les co-entreprises**

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

### **1.2.3 Perte de contrôle**

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

### **1.2.4 Intérêts dans des entités ne donnant pas contrôle**

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

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

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

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

## **1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition**

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

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

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins

- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

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

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

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

En normes IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles »).

#### 1.4 Autres immobilisations incorporelles

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

#### 1.5 Immobilisations corporelles

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

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

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

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur suivant la méthode décrite dans la note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles ».

#### 1.6 Immeubles de placement

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

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

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

#### 1.7 Test de dépréciation

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

Pour être testés, les actifs sont regroupés dans le plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie résultant de leur utilisation continue, largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou UGT. Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises est affecté aux

UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Le Groupe a ainsi déterminé que les UGT correspondaient à chaque entité juridique du Groupe. Le goodwill est également alloué à ce niveau.

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

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

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

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

## **1.8 Stocks**

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

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

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif qualifié correspondant à l'exception des biens disponibles à la vente commercialisés en VEFA (cf note 1.9).

### **1.8.1 Travaux en cours**

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

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

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

### **1.8.2 Marchandises**

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

### **1.8.3 Produits finis**

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

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

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

### **1.8.4 Charges commerciales.**

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

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

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

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

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

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

### **1.10 Créances d'exploitation**

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

### **1.11 Instruments financiers**

#### **1.10.1 Actifs et passifs financiers**

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

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

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

#### **1.10.2 Evaluation et comptabilisation des actifs financiers**

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

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

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

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

#### **1.10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

Cette rubrique comprend les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements

très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui présentent un risque négligeable de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par compte de résultat.

#### **1.10.4 Evaluation et comptabilisation des passifs financiers**

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

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

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

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

#### **1.10.5 Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés**

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

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

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

#### **1.12 Provisions**

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

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses de mortalité, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et de taux d'actualisation. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 17.

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

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

### **1.13 Dettes financières**

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

### **1.14 Chiffre d'affaires**

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

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

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

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

### **Promotion immobilière**

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

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

### **1.15 Achats consommés et Charges externes**

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

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

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

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



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

### 1.17 Impôt sur le résultat

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

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

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

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

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

### 1.18 Information sectorielle

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

### 1.19 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Au 31 décembre 2019, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

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

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

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

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

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

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

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

## **Note 2. Événements significatifs**

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

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

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

Ces titres sont admis sur Euronext ACCESS Paris.

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

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

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

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

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

- Atteinte d'un chiffre d'Affaires IFRS
- Atteinte d'un Résultat Opérationnel Retraité des filiales d'Usage

- Atteinte d'un Niveau de Satisfaction Client

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

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

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

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

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

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV AIME CESAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84792227500015	51%	51%	IG
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SNC ARBRISSEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875307800012	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85134622100019	100%	100%	IG
SAS ASTER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84860955800012	75%	75%	IG
AUSTRAL	21 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	88044724800019	69%	69%	IG
AVEL BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84779963200017	100%	96%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83846935100012	51%	51%	IG
SCCV BAUDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85013663100015	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847048200012	51%	51%	IG
SCCV BOHARS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942553600015	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948602200015	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87846576400016	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250511400011	100%	100%	IG
SNC COSSERAT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87838016100017	100%	100%	IG
SNC CTM 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85131215700015	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87919804200019	100%	100%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85061261500011	100%	100%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87957134700019	51%	51%	IG
EPONA BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84895046500015	100%	96%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV GALEMBERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85292162600010	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191428300011	51%	51%	IG
SCCV HILARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84957713500015	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84787817000012	100%	100%	IG
KALON BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780352500017	100%	96%	IG
SNC KERLENA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875314400012	51%	51%	IG
SCCV LA BARRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84361069200017	100%	100%	IG
SCCV LABRO LENINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942554400019	100%	100%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87842889500014	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84093705600017	100%	100%	IG
LONGVIA GROUP	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83754188700027	100%	100%	IG
SCCV LOTI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85146212700016	51%	51%	IG
SCCV MAISONNEUVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84224241400014	100%	100%	IG
SCCV MAREUIL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137058800011	100%	100%	IG
MEDCORNER CITY	27 RUE JEAN JAURES - 44000 NANTES	84916403300011	40%	40%	ME
SCCV MOUTCHIC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137093500014	100%	100%	IG
MS DEV	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84111783100021	100%	100%	IG
SCCV NANTERRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87879916200010	100%	100%	IG
ODYSSEE BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	85167398800016	100%	96%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85110096600015	100%	100%	IG
OLYMPE BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780351700014	100%	96%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85141659400014	100%	100%	IG
SCCV PYRENEES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85159142000019	51%	51%	IG
SCCV RAVEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83931605600010	100%	100%	IG

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

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

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

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

## Note 5. Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	45125162300042	Société mère	Société mère	Société mère
SCCV 136 NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	100%	100%	IG
SCCV 39 RSH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80309896100011	31%	31%	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	31%	31%	IG
SCCV AIME CESAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84792227500015	51%	51%	IG
SCCV ALMA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337908400019	51%	51%	IG
ANFA 19	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
ANFA REALISATION	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SCCV ANJOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75114947700018	100%	100%	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70%	70%	ME
SNC ARBRISSEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875307800012	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85134622100019	100%	100%	IG
SAS ASTER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84860955800012	75%	75%	IG
SCCV AT58	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336666100010	100%	100%	IG
SCCV AURANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83336881400012	100%	100%	IG
SAS AUSTRAL	21 RUE JEAN BERTIN - 26000 VALENCE	88044724800019	69%	69%	IG
SARL AVEL BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84779963200017	100%	96%	IG
SCCV BASSE SAINT ELOI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83846935100012	51%	51%	IG
SCCV BASTIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83968277000012	100%	100%	IG
SCCV BAUDELAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351782400011	51%	51%	IG
SCCV BAUDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85013663100015	100%	100%	IG
SCCV BE3	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919791400016	100%	100%	IG
SCCV BEAUREGARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83058540200019	51%	51%	IG
SCCV BELFORT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80469594800013	100%	100%	IG
SCCV BETTIGNIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028355800016	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847048200012	51%	51%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83111315400015	100%	96%	IG
SNC BOBIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82996130900012	100%	100%	IG
SCCV BOHARS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942553600015	100%	100%	IG
SNC BONDY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82536322900014	100%	100%	IG
SCCV BONHOMMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948602200015	100%	100%	IG
SCI BR1	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49275218300029	100%	100%	IG
SCCV BRIAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368373900019	100%	100%	IG
SCCV BUFFON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87846576400016	100%	100%	IG
SCCV BUISSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53523337300013	100%	100%	IG
SCI CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82191991700012	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250511400011	100%	100%	IG
SCCV CHEZINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992607800013	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82818522300017	51%	51%	IG
SCCV COMBES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029257500019	100%	100%	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53782838600012	100%	100%	IG
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	31%	31%	IG
SNC COSSERAT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87838016100017	100%	100%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83414925400015	51%	51%	IG

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV CTM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	8413706200012	100%	100%	IG
SNC CTM 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85131215700015	100%	100%	IG
SCCV DALMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368370500010	100%	100%	IG
SNC DAVID D'ANGERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87919804200019	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	31%	31%	IG
SAS DE LA MARNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82439196500012	100%	100%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85061261500011	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351777400018	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82530673100019	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83132009800013	100%	100%	IG
SCCV DUNANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82864517600011	51%	51%	IG
SCCV EGLISE ROMANE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87957134700019	51%	51%	IG
SARL EPONA BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84895046500015	100%	96%	IG
SNC EQUEURDEVILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	100%	100%	IG
SCCV ERABLES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80156497200017	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83222735900011	51%	51%	IG
EURL BIRD AM	36 rue du Louvre - 75001 PARIS	48275864600020	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600015	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83916170000019	100%	100%	IG
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SAS FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL France	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84153819200011	100%	100%	IG
SCI FONCIERE 49	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79957902400024	100%	100%	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847065600011	51%	51%	IG
SCCV GALEMBERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85292162600010	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191428300011	51%	51%	IG
SNC GASNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80320177100018	31%	31%	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	31%	31%	IG
GOUPIL	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV GRAVELOTTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351858200014	51%	51%	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50277397100028	100%	100%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348231800015	100%	100%	IG
SCCV HAUTES OURMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82960669800019	51%	51%	IG
SCCV HAUY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82988512800019	51%	51%	IG
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	96%	96%	IG
SCCV HILARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84957713500015	100%	100%	IG
SCCV ILOT G	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82866531500010	51%	51%	IG
SCCV INTERIVES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84787817000012	100%	100%	IG
SCCV JEAN ZAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83936699400011	100%	100%	IG
SARL KALON BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780352500017	100%	96%	IG
SNC KERLENA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87875314400012	51%	51%	IG
SCCV KOUFRA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80038553600019	67%	67%	IG
SCCV LA BARRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84361069200017	100%	100%	IG
SCCV LA SALLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82452796400012	51%	51%	IG
SCCV LA VANNERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83845857800013	51%	51%	IG
SCCV LABRO LENINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87942554400019	100%	100%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84028333700011	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82873314700015	51%	51%	IG

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	51%	51%	IG
SNC LES ATELIERS QUELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87842889500014	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84093705600017	100%	100%	IG
SCCV LES GRANDES MAISONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82754707600014	100%	100%	IG
SCCV LA PINEDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100%	100%	IG
SCCV LITRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100%	100%	IG
SAS LONGVIA GROUP	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83754188700027	100%	100%	IG
SCCV LOTI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85146212700016	51%	51%	IG
SCCV LOUDEAC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821002300011	100%	100%	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	80%	80%	IG
SCCV MAISONNEUVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84224241400014	100%	100%	IG
SCCV MANDELA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821958600018	31%	31%	IG
SAS MANGIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80372943300018	33%	33%	ME
SCCV MAREUIL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137058800011	100%	100%	IG
SCCV MARIE-THERESE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	7536837130014	100%	100%	IG
SCCV MARIETTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78956129700019	100%	100%	IG
SCCV MARTYRS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337788000012	100%	100%	IG
SAS MEDCORNER CITY	27 RUE JEAN JAURES - 44000 NANTES	84916403300011	40%	40%	ME
SCCV MEIGNANNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82814558100017	100%	100%	IG
SCCV MITTERRAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336716400014	100%	100%	IG
SCCV MONTAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52117183500015	100%	100%	IG
SCCV MONZIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53491107800010	100%	100%	IG
SCCV MOUTCHIC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137093500014	100%	100%	IG
MS DEV	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84111783100021	100%	100%	IG
SCCV NANTERRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87879916200010	100%	100%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397520400011	100%	100%	IG
SARL ODYSSEE BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	85167398800016	100%	96%	IG
SCCV OISEAU DE FEU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85110096600015	100%	100%	IG
SARL OLYMPE BY HEURUS	3 RUE GUGLIELMO MARCONI - 44800 SAINT-HERBLAIN	84780351700014	100%	96%	IG
SCCV OUCHE BURON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82233060100011	51%	51%	IG
SAS PARC DES DECOUVERTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85141659400014	100%	100%	IG
SCCV PASSY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	51%	51%	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	60%	60%	IG
SCCV PLACIS VERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351890500017	51%	51%	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	100%	100%	IG
SNC PORCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83994094700014	51%	51%	IG
SCCV PRUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	100%	100%	IG
SCCV PYRENEES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85159142000019	51%	51%	IG
SCCV RAVEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83931605600010	100%	100%	IG
REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SARL REALITES AMENAGEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100%	100%	IG
SAS REALITES HUB 5	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83297379600010	100%	100%	IG
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348221900015	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83312880400014	100%	100%	IG
REALITES MAITRISE D'USAGE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	87882504100014	100%	100%	IG
SAS REALITES OFFICE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83448767000012	100%	100%	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100%	100%	IG
SARL REALITES SERVICES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79021731900017	100%	100%	IG



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

## Note 6. Goodwill

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

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

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

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

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

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

- Un écart d'acquisition correspondant à la différence entre le prix d'acquisition payé au titre de la prise de contrôle, évalué à sa juste valeur à la date d'acquisition et le montant des actifs acquis et passifs assumés au titre du regroupement. Dans le cas où cette différence est négative, il a été constaté un profit en « autres produits opérationnels ».
- Les actifs acquis et passifs assumés des entités acquises évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition.
- Un résultat de cession sur les titres détenus antérieurement à la prise de contrôle. Ce résultat correspond à la différence entre la juste valeur des titres à la date de prise de contrôle et la valeur nette comptable correspondante. Le résultat de cession figure au compte de résultat dans les « autres produits opérationnels ». (Note 23)

#### **Note 7. Autres immobilisations incorporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/19
<b>Valeurs brutes</b>						
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
<b>Total brut</b>	<b>1 402</b>	<b>274</b>	<b>0</b>	<b>506</b>	<b>213</b>	<b>1 970</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
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
<b>Total amortissements</b>	<b>645</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>13</b>	<b>1 041</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
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
<b>Total net</b>	<b>756</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>296</b>	<b>199</b>	<b>928</b>

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

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

## Note 8. Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/19
<b>Valeurs brutes</b>						
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
<b>Total brut</b>	<b>16 067</b>	<b>29 775</b>	<b>0</b>	<b>12 152</b>	<b>415</b>	<b>57 580</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>						
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
<b>Total amortissements</b>	<b>2 998</b>	<b>2 123</b>	<b>0</b>	<b>2 224</b>	<b>130</b>	<b>7 214</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
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
<b>Total net</b>	<b>13 070</b>	<b>27 653</b>	<b>0</b>	<b>9 928</b>	<b>284</b>	<b>50 367</b>

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

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

## **Note 9. Impacts des IFRS 16 – Contrats de locations**

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

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

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

### Options de transition et exemptions appliquées par le groupe :

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

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

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

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

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

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



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

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

## Note 10. Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

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

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

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

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

#### **Note 11. Autres actifs financiers non courants**

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

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

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

## Note 12. Impôts différés actifs et passifs

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

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

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

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

### Note 13. Stocks et travaux en cours

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

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

### Note 14. Créances d'exploitation

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

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

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

Ce poste se décompose de la façon suivante :

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

## **Note 16. Capitaux propres**

### **Capital**

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

### **Distributions**

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

### **Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital**

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

### **Autocontrôle**

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

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

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

## Note 17. Provisions non courantes et courantes

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	31/12/19
Indemnités de fin de carrière	150	18	61	0	28	0	257
<b>Provisions non courantes</b>	<b>150</b>	<b>18</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>257</b>
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
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 259</b>	<b>0</b>	<b>979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>879</b>	<b>1 358</b>

### Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
- Taux de charges sociales : 45 %,
- Taux d'actualisation retenu : 0,77 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8 %.

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

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

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

## Note 18. Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

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

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

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

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

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



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

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

**Note 19. Autres passifs non courants**

Le poste intègre principalement :

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

**Note 20. Dettes d'exploitation**

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

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

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

**Note 21. Chiffre d'affaires**

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

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

**Note 22. Charges de personnel**

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

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

**Note 23. Autres charges et produits opérationnels**

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

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

Les « autres produits opérationnels » comprennent notamment :

- 661 k€ de profit suite à la prise de contrôle à des conditions avantageuses sur les entités SCI Castille et Goupil,
- 6 475 k€ de résultat de cession sur les sociétés mises en équivalence et pour lesquelles le groupe a pris le contrôle sur l'exercice

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

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

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

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

## **Note 25. Autres produits et charges financières**

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

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

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

**Note 26. Impôts sur le résultat**

Analyse de la charge nette d'impôts :

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

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

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

## **Note 27. Résultat net part du groupe par action**

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

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

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

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## Note 28. Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

### 28.1 Actifs financiers

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

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

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

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

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



## 28.2 Passifs financiers

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

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

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

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

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

## **Note 29. Engagements sociaux et effectifs consolidés**

### **29.1 Indemnités de fin de carrière**

Cf. Note 16.

### **29.2 Effectifs consolidés**

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

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

### Note 30. Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

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

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 31. Transactions avec les parties liées**

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

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

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

#### **31.2 Autres parties liées**

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de promotion immobilière du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2019 sont jugés non significatifs.

### **Note 32. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes**

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA et de ses filiales, les cabinets KPMG et EMARGENCE ont facturé respectivement 61 K€ et 106 K€ d'honoraires au titre de l'exercice 2019. Ces cabinets n'ont pas réalisé de services autres que la certification des comptes.

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

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

### **Note 34. Événements postérieurs à la période de reporting**

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

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

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

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

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

## Contexte particulier lié au COVID-19 :

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

### **Note 35. Gestion des risques financiers**

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

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

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

#### **35.1 Gestion du risque de marché**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 35.2 Gestion du risque de liquidité

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

## 35.3 Gestion du risque de crédit

### 35.3.1 Gestion du risque client

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

### 35.3.2 Gestion du risque de contrepartie

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

## Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2019

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

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

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



## 5.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES

---

Non applicable

## 5.3 AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES

---

### 5.3.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019



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



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

REALITES S.A.

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

Exercice clos le 31 décembre 2019  
REALITES S.A.  
Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain  
*Ce rapport contient 67 pages*



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

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

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

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

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

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

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### **Observation**

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

#### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Comme indiqué dans la note 1.14 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe REALITES comptabilise le chiffre d'affaires de ses contrats de promotion immobilière selon la méthode de l'avancement en utilisant un taux d'avancement déterminé sur la base de deux composantes : l'avancement technique et l'avancement commercial de l'opération. Nous avons apprécié les hypothèses retenues par le groupe et revu les calculs effectués.

#### **Vérfications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 17 mars 2020 et actualisé par le conseil d'administration du 3 avril 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes..

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

**REALITES S.A.**  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés*

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

Les commissaires aux comptes

Paris la Défense et Paris, le 10 avril 2020

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

EMARGENCE AUDIT

  
Philippe Bourhis (10 avr. 2020)

  
Julien TOKARZ (10 avr. 2020)

Philippe Bourhis

Julien Tokarz

### 5.3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018



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



EMARGENCE Audit  
19 rue Pierre Sémard  
75009 Paris  
France

REALITES S.A.

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

Exercice clos le 31 décembre 2018  
REALITES S.A.  
Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain  
*Ce rapport contient 54 pages*  
PB-192-53





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

EMARGENCE Audit  
19 rue Pierre Sémard  
75009 Paris  
France

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

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

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

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

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe aux comptes consolidés, qui expose les changements de méthodes comptables relatifs à l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2018 des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients ».

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Comme indiqué dans la note 1.13 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe REALITES comptabilise le chiffre d'affaires de ses contrats de promotion immobilière selon la méthode de l'avancement en utilisant un taux d'avancement déterminé sur la base de deux composantes : l'avancement technique et l'avancement commercial de l'opération. Nous avons apprécié les hypothèses retenues par le groupe et revu les calculs effectués.

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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



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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



*REALITES S.A.*  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés*

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes

Paris la Défense et Paris, le 29 avril 2019

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Philippe Bourhis

EMARGENCE AUDIT

Julien Tokarz

## 5.4 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

La Société utilise l'EBITDA avant impôts et taxes pour mesurer sa performance. L'EBITDA avant impôts et taxes est égal au résultat opérationnel avant les dotations aux amortissements et provisions, et avant les charges d'impôts et taxes<sup>53</sup>. Comme mentionné dans la section 2.5, l'EBITDA avant impôts et taxes au titre de l'exercice 2019 n'est pas en tout point comparable à celui de l'exercice 2018 compte tenu de la première application d'IFRS 16 au 1<sup>er</sup> janvier 2019. La réconciliation de l'EBITDA avant impôts et taxes apparaît en lecture directe dans les chiffres clefs dans la section 2.4 « examens du résultat et de la situation financière ».

La Société utilise les ratios d'endettement financier net et de gearing pour analyser sa situation financière.

- L'endettement financier net correspond à la somme des dettes sur emprunts obligatoires, ouverture de crédits aux SCCV, billet de trésorerie, emprunts auprès des établissements de crédit, découverts bancaires et trésorerie et équivalent de trésorerie à l'exception des dettes de location (dettes de location-financement au 31 décembre 2018 et dettes de location au 31 décembre 2019).
- Le ratio de gearing correspond à l'endettement financier net divisé par les capitaux propres du Groupe. Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019 intègre conformément aux normes IFRS l'émission du TSSDI de 21,5MEUR réalisée en 2019.

La réconciliation de l'endettement financier net et du gearing apparaît en lecture directe dans la section 2.4 « examens du résultat et de la situation financière ».

La Société utilise également des indicateurs alternatifs de performance liés à son activité de Maîtrise d'ouvrage (hors entités non contrôlées). Ces indicateurs permettent de suivre l'activité Maîtrise d'ouvrage en amont de la constatation du chiffre d'affaires et dont la transformation en chiffre d'affaires est incertaine et peut s'étaler sur plusieurs exercices du fait de la constatation du chiffre d'affaires en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) au fur et à mesure de l'avancement. Les indicateurs décrits ci-dessous ne sont ainsi pas directement liés au chiffre d'affaires reconnu dans les comptes consolidés.

Pour mesurer sa performance commerciale de l'année, la Société définit l'indicateur de développement foncier<sup>54</sup> qui représente les revenus futurs potentiels de la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (une promesse de vente...) a été signé au cours de l'année. La Société utilise les réservations<sup>55</sup> qui recouvrent, pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé (pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)). La Société utilise également les actes<sup>56</sup> qui recouvrent, pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié ou le contrat sous seing privé ont été signés.

Pour mesurer sa réserve de croissance, la Société utilise le carnet de commandes qui comprend (i) le portefeuille foncier, (ii) l'offre commerciale, et (iii) le *backlog* commercial. Le portefeuille foncier représente les revenus futurs potentiels liés à la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (une promesse de vente...) a été signé. L'offre commerciale représente les revenus futurs potentiels sur la base des opérations lancées commercialement, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes), Le *backlog* commercial recouvre pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70 % sont inclus dans le *backlog*).

<sup>53</sup> Les impôts et taxes sont principalement composés des Contributions Economiques Territoriales, Taxes Foncières, Taxes sur les Véhicules de Sociétés et des Taxes assises sur la masse salariale dues par les sociétés du Groupe.

<sup>54</sup> Ce terme était décrit comme le chiffre d'affaires développé dans les précédentes communications de la Société.

<sup>55</sup> Ce terme était décrit comme le chiffre d'affaires réservé dans les précédentes communications de la Société.

<sup>56</sup> Ce terme est décrit comme le chiffre d'affaires acté dans les précédentes communications de la Société.

## **5.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE L'EMETTEUR**

---

Se référer au paragraphe 2. 1.5 et 2.2.2 du présent Document d'enregistrement qui reprennent les changements significatifs intervenus depuis la dernière clôture du 31 décembre 2019.

## **5.6 POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDE**

---

Dans la continuité des 3 dernières années, le Groupe souhaite pouvoir distribuer entre 30 et 40% du résultat net part groupe à ses actionnaires chaque année au titre du dividende.

En 2019, REALITES a versé un dividende d'un montant total de 1 671 989,22 euros à ses actionnaires au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Toutefois, compte tenu du contexte actuel lié à la pandémie de COVID-19, et afin de conforter les capacités financières du Groupe pour mener à bien ses activités il n'a exceptionnellement pas été voté de dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## **5.7 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA**

---

Non applicable.

## 6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES

### 6.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

#### 6.1.1 Répartition du capital et des droits de vote au 8 juin 2020<sup>57</sup>

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST <sup>(1)</sup>	1 588 381	61,27%	2 991 154	68,29%
REACTION <sup>(2)</sup>	152 500	5,88%	305 000	6,96%
<b>Total concert</b>	<b>1 740 881</b>	<b>67,15%</b>	<b>3 296 154</b>	<b>75,25%</b>
MATTERA FINANCE <sup>(3)</sup>	39 400	1,52%	39 400	0,90%
Public	812 062	31,33%	1 044 750	23,85%
<b>Total</b>	<b>2 592 343</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 380 304</b>	<b>100,00%</b>

Notes : (1) La société par actions simplifiée DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société), (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON, Secrétaire Général de la Société) et (iii) le solde étant détenu principalement par certains administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE. (2) La société par actions simplifiée REACTION est détenue à 100% par DOGE INVEST, avec qui elle agit de concert. (3) La société par actions simplifiée MATTERA FINANCE est contrôlée par Monsieur Renaud MATTERA, fondateur du Groupe CAP'ETUDES, acquis par la Société en 2020.

Il n'y a pas eu de changement significatif de la structure du capital et des droits de vote des actionnaires depuis la dernière clôture intervenue le 31 décembre 2019.

#### 6.1.2 Droit de vote des principaux actionnaires

Chaque action donne droit à un droit de vote. Néanmoins, un droit de vote double est prévu par les statuts de la Société (article 13) tel qu'il suit :

« Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins au nom d'un même actionnaire. Il s'exerce sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.2 des statuts.

Ce droit de vote double est également conféré dès leur émission en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiera de ce droit.

Le transfert d'action par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus ci-dessus ».

#### 6.1.3 Contrôle de la Société. Nature de ce contrôle et mesures prises en vue d'éviter qu'il ne soit exercé de manière abusive.

A la date du 30 avril 2020, la société DOGE INVEST détient au total, directement et indirectement via la société REACTION détenue par cette dernière à 100%, avec laquelle elle agit de concert, 67,15% du capital de la Société et 75,25% des droits de votes associés.

<sup>57</sup> REACTION est une SAS détenue à 100% par la Société DOGE INVEST. DOGE INVEST étant elle-même détenue par :

- YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT) ;
- DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON).

La société DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT) (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON) et (iii) le solde étant détenu par deux administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE

Ainsi, au sens des dispositions de l'article L 233-3 du code de commerce, la société DOGE INVEST (agissant de concert avec REACTION), et indirectement les actionnaires de DOGE INVEST, exercent un contrôle sur la Société.

En conséquence, DOGE INVEST et ses actionnaires détiennent une influence significative sur la Société et sur les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire, comme notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

Afin de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive, les mécanismes suivants ont été mis en place par la Société :

- d'une part, le Conseil d'administration de REALITES est doté d'un administrateur indépendant ;
- d'autre part, par décisions de l'Assemblée Générale Mixte en date du 15 mai 2020, il a été formé un collège de censeur siégeant au conseil d'administration, avec simple voix consultative, lequel est composé de membres des équipes dirigeantes du Groupe, assurant ainsi l'équilibre des intérêts.

Ainsi, dans une optique de soutien de la bonne gouvernance de la Société, la présence des censeurs et d'un administrateur indépendant permet une discussion collégiale, éclairée et contrebalancée notamment par les compétences opérationnelles des censeurs et l'indépendance de l'administrateur.

Cependant, les censeurs ne détiennent pas le pouvoir de participer aux votes du Conseil d'administration et donc ne participent pas à la prise de décision.

#### **6.1.4 Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner ou empêcher un changement de contrôle qui s'exerce sur lui**

Aucun élément particulier de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur ne pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

## **6.2 PROCEDURES JUDICIAIRES OU ARBITRAGES**

---

Le Groupe connaît une procédure judiciaire exposée dans les médias dans le cadre du projet BAUER évoqué au paragraphe 2.2.3.1 « Présentation des activités de Maîtrise d'ouvrage ».

En effet, par courrier en date du 6 novembre 2019, le maire de Saint-Ouen a informé REALITES du rejet de son offre d'achat de l'assise foncière du stade municipal Bauer, alors même que REALITES avait été désignée comme acquéreur lauréat au terme d'une procédure d'appel à projets.

REALITES a déposé une requête au tribunal administratif de Montreuil<sup>58</sup> afin d'obtenir l'annulation de cette décision, et d'enjoindre au maire de négocier de bonne foi les actes de transfert du foncier. A ce jour, le dossier est toujours en cours d'instruction, étant précisé que le tribunal a indiqué que l'affaire serait susceptible d'être jugée au cours du 1er semestre 2021.

En parallèle, REALITES a engagé une action indemnitaire contre la commune de Saint-Ouen, afin d'obtenir réparation du préjudice que lui cause cette décision, au regard des frais engagés, de la perte de chance de réaliser l'opération et du préjudice moral et d'atteinte à la réputation commerciale.

---

<sup>58</sup> Cette requête a été enregistrée le 26 décembre 2019.



En complément de cette procédure le Groupe a inscrit une provision de 300 000 euros dans les comptes pour le cas où ce dossier ne pourrait aboutir.

A l'exception du litige en cours dans le cadre du dossier BAUER susmentionné, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société à connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

### **6.3 CONFLITS D'INTERET AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE**

---

Certains membres du Conseil d'administration et de la direction générale sont indirectement, actionnaires de la société.

Il s'agit de Messieurs CHOIN-JOUBERT, de BREBISSON, PONROY et CAHIERC via la société DOGE INVEST (au travers de leurs sociétés respectives, YJ Invest et DB2 pour Messieurs CHOIN-JOUBERT et de BREBISSON, et les sociétés AZIMUT et DUNE pour Messieurs PONROY et CAHIERC).

A la connaissance de la Société et sous réserve des relations décrites en section 6.4 ci-dessous, il n'existe pas, à la date du présent Document d'enregistrement, de conflit d'intérêt actuel ou potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, et les intérêts privés et/ou devoirs de personnes composant les organes de direction.

### **6.4 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

---

#### **6.4.1 Exercice 2018**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les conventions suivantes ont été conclues avec des parties liées :

#### **Convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES (ainsi que les filiales du Groupe) signée le 17 juillet 2017 avec effet au 1 mai 2017**

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON, Administrateur, et Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES et à l'ensemble de ses filiales contre une rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE INVEST.

Rémunération : Elle est divisée entre :

- une rémunération fixe facturée à chaque filiale et basée sur les coûts réels engagés par DOGE dans le cadre de ses missions, et - une rémunération variable facturée à la société mère uniquement et déterminée selon un pourcentage du résultat net consolidé du Groupe tel qu'il suit:
  - o 0% si RN Consolidé inférieur à 1.5 M€
  - o 5% si RN Consolidé compris entre 1.5 et 2 M€
  - o 10 % si RN Consolidé compris entre 2 et 3 M€
  - o 15% si RN Consolidé compris entre 3 et 5 M€
  - o 20 % du RN Consolidé au-delà

DOGE INVEST conserve la possibilité de renoncer à tout ou partie de cette rémunération variable selon les circonstances.

Par avenant en date du 13 décembre 2017 (approuvé par le Conseil d'administration le 11 décembre 2017) : suppression de la rémunération variable de DOGE INVEST pour l'exercice 2017

Au titre de cette convention, REALITES a comptabilisé la somme de 339 474 euros sur l'exercice 2018.

Intérêt pour la société : Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition des orientations stratégiques et à leur mise en oeuvre de manière opérationnelle.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 13 juillet 2017 et 11 décembre 2017 et reconduite tacitement d'année en année, le renouvellement et le montant des honoraires au titre de*

l'exercice 2018 ayant fait l'objet d'une autorisation du Conseil d'administration en date du 20 mars 2018).

**Avenant à la convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES ainsi qu'avec les filiales du Groupe**

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

Modalités : Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES contre une rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE INVEST.

Elle prévoit une rémunération fixe de DOGE INVEST à hauteur de 506 990,60 euros HT au titre de l'exercice 2018

Intérêt pour la Société : Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition (les orientations stratégiques et à leur mise en oeuvre de manière opérationnelle.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018)*

**Contrat d'accompagnement DOGE INVEST signé en date du 11 mai 2018**

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

Modalités : Rémunération de la Société DOGE INVEST au titre :

- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la seconde tranche de levée d'obligations Euro PP de 9 900 000 € en avril 2018. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat pour un montant de 297 000 € HT (3% HT des montants levés),
- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la revente des obligations acquises dans le cadre de ce même Europ PP par REALITES. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat pour un montant de 75 697 € HT.

Intérêt pour la Société : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 09 mai 2018)*

**Contrat d'accompagnement DOGE INVEST signé en date du 29 novembre 2018 avec effet du 1<sup>er</sup> septembre 2018 au 31 décembre 2018**

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

Modalités : Rémunération de la Société DOGE INVEST pour les apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la troisième tranche de levée d'obligation Euro PP de 5 990 000 € d'octobre 2018. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat pour un montant de 179 700 euros HT (3% HT des montants levés).

Intérêt pour la Société : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 27 novembre 2018)*

**Compte courant DOGE INVEST**

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

Modalités : Non-rémunération du compte courant d'associé de DOGE INVEST dans REALITES

Intérêt pour la Société : Economie de frais financiers

*(Convention validée a posteriori par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018)*

**Assurance chômage**

Personne concernée : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général



Modalités : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT sont entièrement prises en charge par la Société. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a payé 10.303,41 euros de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)

### **Caution**

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration.

Modalités : en tant qu'ancienne gérante associée commanditée, la Société DOGE INVEST est tenue des dettes sociales de la Société REALITES nées entre le 11 juin 2010 et le 25 avril 2014. En contrepartie de cet engagement, la société REALITES s'engage à payer à la Société DOGE INVEST une rémunération par rapport au montant des dettes sociales garanties. Cette rémunération est fixée à 0,25<sup>0</sup>/0 du montant total des dettes sociales garanties.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge 17.563 euros HT en rémunération de la caution au profit de la Société DOGE INVEST.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)

### **Indemnité en cas de départ**

Personne concernée : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : En cas de départ de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT de la Société, dans les hypothèses suivantes:

- expiration de son mandat (sauf renouvellement refusé par Monsieur Yoann JOUBERT) ou
- révocation (sauf révocation pour faute grave ou faute lourde tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation).

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six (6) fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze (12) mois précédant la décision de révocation ou l'expiration du mandat en y ajoutant un (1) mois par année d'ancienneté sans que le total ne puisse excéder une année de rémunération. Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)

## 6.4.2 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2018



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



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

REALITES S.A.

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur  
les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31  
décembre 2018  
REALITES S.A.  
Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain  
*Ce rapport contient 6 pages*  
PB-192-54



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

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

## **REALITES S.A.**

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

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

**Convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES ainsi qu'avec les filiales du Groupe**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES contre une rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE INVEST.

Elle prévoit une rémunération fixe de DOGE INVEST à hauteur de 506 990,60 euros HT au titre de l'exercice 2018

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition des orientations stratégiques et à leur mise en œuvre de manière opérationnelle.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018)*

**Contrat d'accompagnement DOGE INVEST**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Rémunération de la Société DOGE INVEST au titre :

- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la seconde tranche de levée d'obligations Euro PP de 9 900 000 € en avril 2018. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat pour un montant de 297 000 € HT (3% HT des montants levés) ;
- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la vente des obligations acquises dans le cadre de ce même Europ PP par REALITES. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat pour un montant de 75 697 € HT.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 09 mai 2018)*

**Contrat d'accompagnement DOGE INVEST**

*Entité cocontractante : DOGE INVEST*

*Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration*

*Modalités :*

Rémunération de la Société DOGE INVEST pour les apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la troisième tranche de levée d'obligation Euro PP de 5 990 000 € d'octobre 2018. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat pour un montant de 179 700 euros HT (3% HT des montants levés).

*Intérêt pour la Société : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme.*

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 27 novembre 2018)*

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Compte courant DOGE INVEST**

*Entité cocontractante : DOGE INVEST*

*Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration*

*Modalités : Non-rémunération du compte courant d'associé de DOGE INVEST dans REALITES*

*Intérêt pour la Société : Economie de frais financiers*

*(Convention validée a posteriori par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018)*

**Assurance chômage**

*Personne concernée : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général*

*Modalités : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT sont entièrement prises en charge par la Société. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a payé 10.303,41 euros de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.*

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

### **Caution**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : en tant qu'ancienne gérante associée commanditée, la Société DOGE INVEST est tenue des dettes sociales de la Société REALITES nées entre le 11 juin 2010 et le 25 avril 2014. En contrepartie de cet engagement, la société REALITES s'engage à payer à la Société DOGE INVEST une rémunération par rapport au montant des dettes sociales garanties. Cette rémunération est fixée à 0,25% du montant total des dettes sociales garanties.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a pris en charge 17.563 euros HT en rémunération de la caution au profit de la Société DOGE INVEST.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

### **Indemnité en cas de départ**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* :

En cas de départ de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT de la Société, dans les hypothèses suivantes :

- expiration de son mandat (sauf renouvellement refusé par Monsieur Yoann JOUBERT) ou
- révocation (sauf révocation pour faute grave ou faute lourde tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation).

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six (6) fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze (12) mois précédant la décision de révocation ou l'expiration du mandat en y ajoutant un (1) mois par année d'ancienneté sans que le total ne puisse excéder une année de rémunération. Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

### **Convention d'assistance et d'animation d'avril 2017 à mars 2018**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, Administrateur, et Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

**Modalités :** Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES et à l'ensemble de ses filiales contre une rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE INVEST.

**Rémunération :** Elle est divisée entre :

- une rémunération fixe facturée à chaque filiale et basée sur les coûts réels engagés par DOGE dans le cadre de ses missions, et
- une rémunération variable facturée à la société mère uniquement et déterminée selon un pourcentage du résultat net consolidé du Groupe tel qu'il suit :
  - 0% si RN Consolidé inférieur à 1.5 M€
  - 5% si RN Consolidé compris entre 1.5 et 2 M€
  - 10% si RN Consolidé compris entre 2 et 3 M€
  - 15% si RN Consolidé compris entre 3 et 5 M€
  - 20% du RN Consolidé au-delà

DOGE INVEST conserve la possibilité de renoncer à tout ou partie de cette rémunération variable selon les circonstances.

Par avenant en date du 07 décembre 2017, suppression de la rémunération variable de DOGE INVEST pour l'exercice 2017.

Au titre de cette convention, REALITES a comptabilisé la somme de 339 474 euros sur l'exercice 2018.

**Intérêt pour la société :** Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition des orientations stratégiques et à leur mise en œuvre de manière opérationnelle.

*(Conventions autorisées par le Conseil d'Administration le 13 juillet 2017 et 11 décembre 2017)*

Les commissaires aux comptes

Paris la Défense et Paris, le 29 avril 2019

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Philippe Bourhis

EMARGENCE AUDIT



Julien Tokarz

### 6.4.3 Exercice 2019

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les conventions suivantes ont été conclues avec des parties liées :

#### **Contrat d'accompagnement DOGE INVEST signé le 11 juillet 2019**

*Entité contractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Rémunération de la Société DOGE INVEST, au titre :

- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre d'une levée d'obligations de type Euro PP de 24.000.000 € TTC en juin 2019. Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer sur l'exercice car l'opération a été conclue par une filiale;
- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la revente des obligations acquises dans le cadre de ce même Euro PP. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge de 202.610,50 € HT au titre de la rémunération de DOGE INVEST.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2019)*

#### **Contrat d'accompagnement signé le 11 juillet 2019**

*Entité contractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Rémunération de la Société DOGE INVEST, pour les apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de l'émission d'obligations perpétuelles subordonnées de dernier rang, hors titres souscrits par REALITES et ses filiales de 22.000.000 € TTC en juin 2019. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 la société a comptabilisé une charge de 260.000 € HT (2% HT des montants levés) au titre de la rémunération de DOGE INVEST.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2019)*

#### **Cession des titres de HEURUS conclue le 31 décembre 2019**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Cession par DOGE INVEST de 33,36% du capital de la Société HEURUS (soit 834 actions) à REALITES pour un prix de cession provisoire de 2.688 800 € payé :

- à hauteur de 700.194,90 € par dation en paiement et attribution de 30.246 actions de la société REALITES
- à hauteur de 1.968.605,10 € par un crédit vendeur pour une durée arrivant à échéance le 31 janvier 2022 (remboursable en 3 échéances de 656.201,70 € hors intérêts, versées au plus tard les 31/01/2020, 31/01/2021 et 31/01/2022) avec un taux d'intérêt de 3% l'an.
- Un complément de prix est prévu en fonction du taux d'atteinte d'un objectif fixé dans les comptes de la société HEURUS au 31/12/2022. Les modalités de ce complément de prix sont les suivantes :
  - Atteinte de l'objectif fixé à 100% : Complément de prix d'un montant de 667.200 €
  - Atteinte de l'objectif fixé à 75% : Complément de prix d'un montant de 333.600 €
  - Atteinte de l'objectif fixé inférieure à 75% : pas de complément de prix.

*Intérêt pour la Société* : Consolider la gouvernance d'HEURUS.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 31 décembre 2019)*

#### **Convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES signée le 10 avril 2019 (nouvelle convention)**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST



*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES contre rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE Invest.

Elle prévoit une rémunération fixe de DOGE INVEST à hauteur de 1.515.968 € HT au titre de l'exercice 2019. Ce montant a été modifié par la signature de l'avenant 1 à cette convention tel que précisé ci-dessous.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition des orientations stratégiques et à leur mise en oeuvre de manière opérationnelle.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 9 avril 2019)*

### **Avenant à la convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES signé le 21 juin 2019**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Modification de la rémunération de DOGE INVEST au titre du contrat de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES indiqué ci-dessus.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge de 1.184.077 € HT au titre de la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat de prestations.

Cet avenant à la convention n'a pas été autorisé en amont, par simple omission. La société s'engage à procéder à sa ratification lors de la prochaine Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article L225-42 alinéa 3 du Code de commerce.

### **Compte courant conclu le 10 novembre 2017**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Non-rémunération du compte courant d'associé de DOGE INVEST dans REALITES

*Intérêt pour la Société* : Economie de frais financiers

Cette convention n'a pas été autorisée en amont, par simple omission. La société s'engage à procéder à sa ratification lors de la prochaine Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article L225-42 alinéa 3 du Code de commerce.

### **Assurance chômage**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT sont entièrement prises en charge par la Société

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a payé 2.587,84 € de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

### **Indemnité en cas de départ**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* : En cas de départ de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT de la Société, dans les hypothèses suivantes :

- expiration de son mandat (sauf renouvellement refusé par Monsieur Yoann JOUBERT) ou
- révocation (sauf révocation pour faute grave ou faute lourde tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation),

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six (6) fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze (12) mois précédant la décision de révocation ou l'expiration du mandat en y ajoutant un (1) mois par année d'ancienneté sans que le total ne puisse excéder une année de rémunération. Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

**6.4.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2019**

KPMG Audit  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92086 Paris la Défense Cedex  
France

EMARGENCE Audit  
19 rue Pierre Sémard  
75009 Paris  
France

REALITES S.A.

*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur  
les conventions réglementées*

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31  
décembre 2019

REALITES S.A.

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

*Ce rapport contient 7 pages*

Référence :

**KPMG Audit**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 80055  
92086 Paris la Défense Cedex  
France

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

## **REALITES S.A.**

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

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directeur et  
conseil de surveillance,  
inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eoho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 6920Z  
775 725 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 725 417

**CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

**a. Contrat d'accompagnement DOGE INVEST**

*Entité contractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Rémunération de la Société DOGE INVEST, au titre :

- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre d'une levée d'obligations de type Euro PP de 24.000.000 € TTC en juin 2019. Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer sur l'exercice car l'opération a été conclue par une filiale;
- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la revente des obligations acquises dans le cadre de ce même Euro PP. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge de 202.610,50 € HT au titre de la rémunération de DOGE INVEST.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2019)*

**b. Contrat d'accompagnement**

*Entité contractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Rémunération de la Société DOGE INVEST, pour les apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de l'émission d'obligations perpétuelles subordonnées de dernier rang, hors titres souscrits par REALITES et ses filiales de 22.000.000 € TTC en juin 2019. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 la société a comptabilisé une charge de 260.000 € HT (2% HT des montants levés) au titre de la rémunération de DOGE INVEST.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2019)*

**c. Cession des titres de HEURUS**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Cession par DOGE INVEST de 33,36% du capital de la Société HEURUS (soit 834 actions) à REALITES pour un prix de cession provisoire de 2.688 800 € payé :

- à hauteur de 700.194,90 € par dation en paiement et attribution de 30.246 actions de la société REALITES
- à hauteur de 1.968.605,10 € par un crédit vendeur pour une durée arrivant à échéance le 31 janvier 2022 (remboursable en 3 échéances de 656.201,70 € hors intérêts, versées au plus tard les 31/01/2020, 31/01/2021 et 31/01/2022) avec un taux d'intérêt de 3% l'an.

Un complément de prix est prévu en fonction du taux d'atteinte d'un objectif fixé dans les comptes de la société HEURUS au 31/12/2022. Les modalités de ce complément de prix sont les suivantes :

- Atteinte de l'objectif fixé à 100% : Complément de prix d'un montant de 667.200 €
- Atteinte de l'objectif fixé à 75% : Complément de prix d'un montant de 333.600 €
- Atteinte de l'objectif fixé inférieure à 75% : pas de complément de prix.

*Intérêt pour la Société* : Consolider la gouvernance d'HEURUS.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 31 décembre 2019)*

**d. Convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration



*Modalités :*

Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES contre rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE Invest.

Elle prévoit une rémunération fixe de DOGE INVEST à hauteur de 1.515.968 € HT au titre de l'exercice 2019. Ce montant a été modifié par la signature de l'avenant 1 à cette convention tel que précisé ci-dessous.

*Intérêt pour la Société :* Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition des orientations stratégiques et à leur mise en œuvre de manière opérationnelle.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 9 avril 2019)*

**Convention non autorisée préalablement mais autorisée postérieurement et motivées**

En application des articles L225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

**a. Avenant 1 à la convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES**

*Entité cocontractante :* DOGE INVEST

*Personnes concernées :* Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités :*

Modification de la rémunération de DOGE INVEST au titre du contrat de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES indiqué ci-dessus.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge de 1.184.077 € HT au titre de la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat de prestations.

Cet avenant à la convention n'a pas été autorisé en amont par simple omission.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 3 avril 2020, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informé(s) que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**a. Compte courant**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Non-rémunération du compte courant d'associé de DOGE INVEST dans REALITES

*Intérêt pour la Société* : Economie de frais financiers

*(Convention validée a posteriori par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018)*

**b. Assurance chômage**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT sont entièrement prises en charge par la Société  
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a payé 2.587,84 € de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

**c. Indemnité en cas de départ**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* :

En cas de départ de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT de la Société, dans les hypothèses suivantes :

- expiration de son mandat (sauf renouvellement refusé par Monsieur Yoann JOUBERT) ou
- révocation (sauf révocation pour faute grave ou faute lourde tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation),

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six (6) fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze (12) mois précédant la décision de révocation ou l'expiration du mandat en y ajoutant un (1) mois par année d'ancienneté sans que le total ne puisse excéder une année de rémunération. Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG Audit

EMARGENCE AUDIT

Philippe Bourhis

**Philippe  
Bourhis**

Associé

Signature numérique  
de Philippe Bourhis  
Date : 2020.04.30  
11:40:31 +02'00'

Julien Tokarz

  
Julien TOKARZ (30 Avr. 2020)

Associé



#### 6.4.5 Exercice 2020

Au titre de l'exercice en cours, les transactions avec les parties liées (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020) sont à ce jour les suivantes :

##### **Contrat obligataire avec la société DOGE Invest signé le 3 avril 2020**

La société DOGE Invest a souscrit auprès de REALITES une obligation de 8.000.000 d'euros pour une durée de 5 ans, à compter du 15 avril 2020, rémunérée à un taux de 5,25% l'an.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 3 avril 2020)*

##### **Avenant à la convention d'assistance et d'animation de 2019 signé le 21 mai 2020**

Conclusion d'un avenant à la convention d'assistance et d'animation entre DOGE Invest et la Société relative à la fourniture par DOGE Invest de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES contre rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE Invest, sur une base annuelle de 1.000.000 d'euros pour l'exercice 2020.

Les autres transactions avec les parties liées ont fait l'objet de rapports spéciaux par les commissaires aux comptes de la Société (cf annexe 8).

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 19 mai 2020)*

### 6.5 CAPITAL SOCIAL

#### 6.5.1 Capital social actuel

A la date du présent Document d'enregistrement, le capital de la société s'élève à 16.927.999,79€, divisé en 2.592.343 actions de 6,53 € de nominal chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

L'évolution du capital social depuis la transformation de la société en Société Anonyme le 25 avril 2014 est la suivante :

		SOCIAL	D'EMISSION	STRACTION	STRACTION	STRACTION
25/04/2014	Augmentation par incorporation de prime d'émission	6 614.41 €				12 068 615.40 €
07/05/2014	Augmentation par apport en numéraire	3 811 286.74 €	2 188 717.50 €	583 658	10.28 €	15 879 902.14 €
31/12/2014	Augmentation par apport en numéraire	1 048 097.65 €	601 893.75 €	160 505	10.28 €	16 927 999.79 €

#### 6.5.2 Capital autorisé

Le tableau ci-dessous récapitule l'intégralité des délégations existantes à ce jour et autorisées par l'assemblée générale de la Société le 15 mai 2020.

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>ème</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
--	-------------------------	-----------------	---	------------------------------------	-------

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>ème</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
<p>9<sup>ème</sup> résolution</p> <p>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)</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme): 20% du capital social sur 12 mois</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>10.000.000 €</b></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>Actions ordinaires : <b>20.000.000 €</b></p>	<p>non</p>	<p>26 mois</p>
<p>10<sup>ème</sup> résolution</p> <p>Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservées à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)</p> <p><u>Catégories de bénéficiaires visées :</u></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>Actions (immédiates ou à terme) : <b>10.000.000 €</b></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</p>	<p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>30.000.000 €</b></p>	<p>non</p>	<p>18 mois</p>

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>ème</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
<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>		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>11<sup>ème</sup> résolution</p> <p>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) <b>10.000.000 €</b></p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>15.000.000 €</b></p>	Prix fixé par le CA		oui	26 mois
<p>12<sup>ème</sup> résolution</p> <p>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</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) <b>10.000.000 €</b></p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>15.000.000 €</b></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 Alternext de Euronext Growth Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%</p>		non	26 mois

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (14 <sup>ème</sup> résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
13 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> résolution Augmentation de capital social réservée aux salariés	Limité à 3% du montant du capital social	Prix fixé par le CA	Plafond nominal maximum au titre de la 14 <sup>ème</sup> résolution susvisé non applicable	Non	18 mois
16 <sup>ème</sup> résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	10.000.000 €				26 mois
17 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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

### 6.5.3 Actions non représentatives de capital

Néant.

#### 6.5.4 Actions détenues par l'émetteur lui-même

A la date d'approbation du Document d'enregistrement, la Société ne détient aucune de ses actions et aucune action de la Société n'est détenue par un tiers pour son compte.

L'assemblée générale Mixte des actionnaires de la Société en date du 15 mai 2020 a autorisé le conseil d'administration à mettre en œuvre, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de l'assemblée un programme de rachat des actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L 225-209 et suivants du code de commerce et des pratiques de marché admises par l'AMF.

Les principaux termes de cette autorisation sont les suivants :

**Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées** : 10% du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10% du capital et que le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation;

**Objectif des rachats d'actions :**

- attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui seraient liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions, ou par voie d'attributions gratuites d'actions ;
- conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans les limites prévues par l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un ou plusieurs prestataires de services d'investissement agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers
- réduire le capital de la Société;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

**Prix d'achat maximum** : vingt-cinq euros (25 €), hors frais d'acquisition, étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ou de division ou de regroupement des actions, ou encore de modification du montant nominal des actions, ce prix serait ajusté en conséquence.

Les actions ainsi rachetées pourront ainsi être annulées.

Il est rappelé que compte tenu de l'inscription des titres de la Société à la cote du marché Euronext Growth Paris, cette dernière sera tenue aux obligations de communication suivantes en matière de rachat d'actions :

*Préalablement à la mise en œuvre du programme de rachat autorisé par l'assemblée générale du 15 mai 2020.*

Publication d'un descriptif du programme de rachat d'actions (diffusion effective et intégrale par voie électronique par un diffuseur professionnel et mise en ligne sur le site Internet de la Société).

*Pendant la réalisation du programme de rachat*

Publication au plus tard le septième jour de négociation suivant la date de l'opération par la mise en ligne sur le site Internet de la Société (hors transaction réalisées par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité)

Déclarations mensuelles de la Société à l'AMF

Publication semestrielle d'un bilan du contrat de liquidité.

#### *Chaque année*

Présentation du bilan de la mise en œuvre du programme de rachat et de l'utilisation des actions acquises dans le rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale annuelle.

### **6.5.5 Valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital**

A la date du présent document il n'existe pas de valeurs mobilières ouvrant droit à une quote-part de capital de la Société.

### **6.5.6 Conditions régissant les droits d'acquisition et obligation attachée au capital autorisé**

Néant

### **6.5.7 Capital des sociétés du Groupe faisant l'objet d'une option**

Néant

## **6.6 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS**

### **6.6.1 Dispositifs de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Il n'existe pas, à la connaissance de l'émetteur, d'éléments tels qu'un règlement intérieur ou une charte qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

### **6.6.2 Franchissement de seuils statutaires**

Selon les dispositions de l'article 11.2 des statuts :

« Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, qui vient à détenir ou cesse de détenir un nombre d'actions représentant un pourcentage égal à 2%, 3%, 4%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50 %, 66,66%, 90% ou 95 % du capital social ou des droits de vote, est tenue d'en informer la Société au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation susvisé, en précisant le nombre d'actions et de droits de vote détenus. La personne tenue à l'information prévue ci-dessus précise le nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital ainsi que les droits de vote qui y sont attachés ainsi que toutes autres informations requises par les textes.

En outre, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir un nombre d'actions représentant un pourcentage égal à 50 % ou 95 % du capital social ou des droits de vote, est tenue d'en informer l'Autorité des Marchés Financiers au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation susvisé.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par les dispositions du Code de commerce. »

### **6.6.3 Droit de vote double**

Selon les dispositions de l'article 13 des statuts de la Société :

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié

d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins au nom d'un même actionnaire. Il s'exerce sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.2 des statuts.

Ce droit de vote double est également conféré dès leur émission en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le transfert d'action par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus ci-dessus.

## **6.7 CONTRATS IMPORTANT**

---

Néant

## 7. DOCUMENTS DISPONIBLES

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société. Le Document d'enregistrement peut également être consulté sur le site Internet de la Société ([www.realites.com](http://www.realites.com)) et sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Peuvent notamment être consultés au siège social :

L'acte constitutif et les statuts de la Société

Tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'enregistrement.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur. Toute information réglementée au sens des dispositions du Règlement AMF est également sur le site Internet de la Société ([www.realites.com](http://www.realites.com))