

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

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



## **SA REALITES**

*Société anonyme*  
*Au capital de 16 927 999,79 €*  
*SIREN : 451 251 623*

103 route de Vannes  
Le Cairn  
44803 ST HERBLAIN CEDEX

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31/12/2019



## SA REALITES

A l'Assemblée Générale de la société **SA REALITES**

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REALITES SA 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

### **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 annuels » 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 1er 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.

### **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 annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans la note de l'Annexe présentant les règles et méthodes comptables relatives aux "Immobilisations financières", votre société constitue des provisions pour dépréciation des immobilisations financières lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute comptable. Nous avons examiné les modalités d'application ainsi que les hypothèses utilisées.



## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations 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 et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

### ***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à La Défense et Paris, le 10 avril 2020

Les commissaires aux comptes

EMARGENCE AUDIT SAS

KPMG SA

  
Julien TOKARZ (10 avr. 2020)

  
Philippe Bourhis (10 avr. 2020)

Représenté par Julien TOKARZ  
*Commissaire aux comptes*

Représenté par Philippe BOURHIS  
*Commissaire aux comptes*

# REALITES

**103 ROUTE DE VANNES  
LE CAIRN  
44800 SAINT HERBLAIN**

*Comptes au 31/12/2019*

## - SOMMAIRE -

### Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

### Annexes

Règles et méthodes comptables	8
Immobilisations	11
Amortissements	12
Provisions et dépréciations	13
Créances et dettes	14
Informations relatives aux transactions avec les entreprises liées	15
Produits à recevoir	16
Charges et produits constatés d'avance	17
Charges à payer	18
Variation des capitaux propres	19
Composition du capital social	20
Engagements financiers donnés et reçus	21
Engagements de crédit-bail	22
Informations	23
Effectif moyen	25
Filiales et participations	26

# Comptes annuels

## Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	1 019 803	688 324	331 479	325 239
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	12 630	2 500	10 130	46 305
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	2 249 974	171 619	2 078 354	178 744
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	5 467 269	1 804 314	3 662 955	2 072 882
Immobilisations en cours	1 030 062		1 030 062	1 928 220
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	27 117 776	500 000	26 617 776	22 238 375
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 385		1 385	201 385
Prêts	2 500		2 500	
Autres immobilisations financières	266 731		266 731	561 937
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>37 168 129</b>	<b>3 166 757</b>	<b>34 001 372</b>	<b>27 553 087</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	8 764		8 764	9 340
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	12 625 620	700	12 624 920	9 313 123
Autres créances	29 418 259	3 606 600	25 811 659	14 611 752
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )	9 528 617		9 528 617	2 361 975
Disponibilités	16 451 669		16 451 669	27 889 604
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	435 962		435 962	573 115
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>68 468 891</b>	<b>3 607 300</b>	<b>64 861 591</b>	<b>54 758 910</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>105 637 020</b>	<b>6 774 057</b>	<b>98 862 963</b>	<b>82 311 997</b>



## Bilan - Passif

Rubriques		31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel ( dont versé :	16 928 000 )	16 928 000	16 928 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 893 933	2 893 933
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence :	)		
Réserve légale		646 915	646 915
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours	)	32 650	3 870
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes	32 650 )	3 679 828	6 065 812
Report à nouveau			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		1 034 058	-685 214
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		261 373	324 895
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>25 476 758</b>	<b>26 178 211</b>
Produits des émissions de titres participatifs		22 000 000	
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		<b>22 000 000</b>	
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>PROVISIONS</b>			
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		2 091 834	15 450 373
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		17 425 469	8 665 487
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs	2 183 131 )	19 067 399	23 910 549
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 030 716	4 096 561
Dettes fiscales et sociales		3 901 887	2 055 410
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		515 863	90 700
Autres dettes		4 353 036	1 864 705
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>		<b>51 386 205</b>	<b>56 133 786</b>
Ecarts de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>98 862 963</b>	<b>82 311 997</b>

## Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	21 177 419		21 177 419	16 483 329
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>21 177 419</b>		<b>21 177 419</b>	<b>16 483 329</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				1 817
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			28 161	243 595
Autres produits			357	2 394
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>21 205 938</b>	<b>16 731 134</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			15 428 475	12 902 388
Impôts, taxes et versements assimilés			354 754	317 862
Salaires et traitements			3 890 493	1 778 472
Charges sociales			2 081 510	693 423
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			720 452	694 650
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			700	
Dotations aux provisions				
Autres charges			42 032	2 539
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>22 518 418</b>	<b>16 389 333</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-1 312 480</b>	<b>341 801</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			4 987 763	1 181 577
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			29 272	73 908
Autres intérêts et produits assimilés			239 120	208 161
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change			6	13
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			85 150	28 000
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>5 341 311</b>	<b>1 491 660</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			2 188 600	1 918 000
Intérêts et charges assimilées			2 581 629	1 743 576
Différences négatives de change			4 604	7 386
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			36 894	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>4 811 727</b>	<b>3 668 962</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>529 584</b>	<b>-2 177 302</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-782 896</b>	<b>-1 835 502</b>

## Compte de résultat

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 467
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 904 122	42 494
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	114 799	104 284
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 018 922</b>	<b>150 245</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 318	322 023
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 635 773	225 907
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	51 277	58 542
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 690 368</b>	<b>606 473</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>328 553</b>	<b>-456 228</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-1 488 401	-1 606 515
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>28 566 171</b>	<b>18 373 039</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>27 532 112</b>	<b>19 058 253</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 034 058</b>	<b>-685 214</b>

# Annexes

## Règles et méthodes comptables

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements de l'ANC n° 2015-06 et 2016-07, et en application des principes fondamentaux.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

Le 13 juin dernier REALITES a réalisé une émission hybride obligataire (Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée) pour un montant de 22 M€. Dans la perspective du fort développement de son activité attendu en 2020 et des années suivantes, REALITES et son actionnaire majoritaire DOGE Invest ont souhaité consolider les ressources financières du Groupe. Ces titres sont reconnus en fonds propres au sens des normes comptables, et peuvent être remboursés au pair à compter du 13 juin 2025. Ils donneront droit à une 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. 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 – 2e 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.

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

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

## Règles et méthodes comptables

Post-opération, REALITES détient par conséquent 95,64% du capital d'HEURUS, le solde étant détenu par les mandataires sociaux de la société.

### **IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements de dépréciation économiquement justifiés sont calculés sur la durée de vie prévue estimée des immobilisations selon le mode linéaire.

<b>Immobilisations corporelles et incorporelles</b>	<b>Amortissements pour dépréciation</b>	<b>Amortissements fiscalement pratiqués</b>
Logiciel	3 ans	1 an
Constructions	15 ans	15 ans
Install. générales agencts, aménagts	2 à 8 ans	2 à 8 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans	3 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans	3 ans
Mobilier	2 à 10 ans	2 à 10 ans

### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'achat y compris les frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### **PROVISIONS REGLEMENTEES**

Les provisions réglementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

### **CREANCES**

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée sur les créances par voie de provision, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont évaluées créance par créance.

### **ENGAGEMENTS DE RETRAITE**

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2019 s'élève à 56 733,71 euros. Compte tenu du caractère non significatif de ces engagements, aucune provision n'a été comptabilisée.

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 %

## Règles et méthodes comptables

### **EVENEMENTS POST CLÔTURE**

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

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

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

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

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

#### Contexte particulier lié au COVID-19 :

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

## Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	923 167		371 879
Terrains			
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre			1 967 624
Constructions sur sol d'autrui	282 350		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	2 067 483		1 153 967
Matériel de transport	76 355		909
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 228 564		975 079
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 928 220		1 030 274
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 582 972</b>		<b>5 127 853</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	22 738 375		4 519 403
Autres titres immobilisés	201 385		
Prêts et autres immobilisations financières	561 937		1 332 661
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>23 501 697</b>		<b>5 852 063</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 007 836</b>		<b>11 351 795</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>		262 613	1 032 433	
Terrains				
Constructions sur sol propre			1 967 624	
Constructions sur sol d'autrui			282 350	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn.,matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			3 221 450	
Matériel de transport		3 764	73 500	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		31 324	2 172 319	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	1 928 431		1 030 062	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 928 431</b>	<b>35 089</b>	<b>8 747 305</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		140 002	27 117 776	
Autres titres immobilisés		200 000	1 385	
Prêts et autres immobilisations financières		1 625 367	269 231	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>1 965 369</b>	<b>27 388 391</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 928 431</b>	<b>2 263 071</b>	<b>37 168 129</b>	



## Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	551 623	142 664	3 463	690 824
Terrains				
Constructions sur sol propre		49 191		49 191
Constructions sur sol d'autrui	103 606	18 823		122 429
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers	517 517	246 182		763 698
Matériel de transport	69 914	1 506	1 586	69 833
Matériel de bureau et informatique, mobilier	712 090	290 016	31 323	970 782
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 403 126</b>	<b>605 717</b>	<b>32 910</b>	<b>1 975 933</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 954 749</b>	<b>748 381</b>	<b>36 373</b>	<b>2 666 757</b>

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>	48 589			113 559			-64 970
Terrains							
Construct. - sol propre - sol autrui - installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.	2 689			1 240			1 448
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>	<b>2 689</b>			<b>1 240</b>			<b>1 448</b>
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>51 277</b>			<b>114 799</b>			<b>-63 522</b>

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentation	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

## Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	324 895	51 277	114 799	261 373
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>324 895</b>	<b>51 277</b>	<b>114 799</b>	<b>261 373</b>
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	500 000			500 000
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients		975	275	700
Autres dépréciations	1 418 000	2 188 600		3 606 600
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>1 918 000</b>	<b>2 189 575</b>	<b>275</b>	<b>4 107 300</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 242 895</b>	<b>2 240 852</b>	<b>115 074</b>	<b>4 368 673</b>
Dotations et reprises d'exploitation		975	275	
Dotations et reprises financières		2 188 600		
Dotations et reprises exceptionnelles		51 277	114 799	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

## Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 500	1 200	1 300
Autres immobilisations financières	266 731	266 731	
Clients douteux ou litigieux	840	840	
Autres créances clients	12 624 780	12 624 780	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	6 653	6 653	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	412 371		412 371
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 380 110	1 380 110	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	5 709	5 709	
Groupe et associés	24 479 929	24 479 929	
Débiteurs divers	3 133 487	3 133 487	
Charges constatées d'avance	435 962	435 962	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>42 749 072</b>	<b>42 335 402</b>	<b>413 671</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	28 000		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	25 500		
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	2 091 834		2 091 834	
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	8 477 090	8 477 090		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	8 948 379	2 612 904	6 112 005	223 470
Emprunts et dettes financières divers	4 855 884	3 274 357	1 553 486	28 041
Fournisseurs et comptes rattachés	4 030 716	4 030 716		
Personnel et comptes rattachés	1 046 860	1 046 860		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	484 568	484 568		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 250 172	2 250 172		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	120 286	120 286		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	515 863	515 863		
Groupe et associés	14 211 515	14 211 515		
Autres dettes	4 353 036	814 294	2 412 621	1 126 121
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 386 205</b>	<b>37 838 627</b>	<b>12 169 947</b>	<b>1 377 631</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	11 967 500			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	21 938 369			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

## Informations relatives aux transactions avec les entreprises liées

Les transactions entre les parties ne sont pas significatives et/ou les transactions ont été conclues à des conditions normales de marché.

### Produits :

Revenus des opérations de fusion	=	205 997 €
Intérêts des comptes courants	=	239 120 €
Intérêts des obligations	=	441 466 €
Dividendes	=	4 340 283 €

### Charges :

Pertes sur titres de participation	=	0 €
Pertes sur créances liées à des participations	=	400 000 €
Intérêts des comptes courants	=	85 929 €

## Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
41800000	Clients - factures à établir	4 353 164,94	1 221 127,40	3 132 037,54
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>4 353 164,94</b>	<b>1 221 127,40</b>	<b>3 132 037,54</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
40980000	R.R.R. à obtenir et avoirs non parvenus	1 764 919,42	3 528,00	1 761 391,42
42870000	Intéressement	-500 000,00		-500 000,00
43870000	IJSS à recevoir	1 235,40	36,05	1 199,35
44870000	Etat - produits à recevoir	5 709,00	8 090,00	-2 381,00
46870000	Divers - produits à recevoir	3 814,66	20 482,03	-16 667,37
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>1 275 678,48</b>	<b>32 136,08</b>	<b>1 243 542,40</b>
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
50880000	Intérêts courus sur obligations	28 616,80	11 975,34	16 641,46
<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>		<b>28 616,80</b>	<b>11 975,34</b>	<b>16 641,46</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>5 657 460,22</b>	<b>1 265 238,82</b>	<b>4 392 221,40</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
48600000	Charges constatées d'avance	435 961,81	573 115,41	-137 153,60
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>435 961,81</b>	<b>573 115,41</b>	<b>-137 153,60</b>

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
16884000	Int.courus s/emp.aup.etablt.crédit	9 062,45	974,03	8 088,42
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>		<b>9 062,45</b>	<b>974,03</b>	<b>8 088,42</b>
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
40810000	Fournisseurs - factures non parvenues	954 046,82	301 363,25	652 683,57
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>954 046,82</b>	<b>301 363,25</b>	<b>652 683,57</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
41980000	R.R.R. à accorder et avoirs à établir	817,92		817,92
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>		<b>817,92</b>		<b>817,92</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
42810000	Personnel Primes à payer	298 782,00	76 919,00	221 863,00
42820000	Dettes provis. pr congés à payer	247 069,47	113 407,20	133 662,27
43810000	Charges sociales/primes à payer	125 489,00		125 489,00
43820000	Charges sociales s/congUs à payer	105 579,00	51 112,20	54 466,80
43860000	Charges sociales - charges à payer		23 278,00	-23 278,00
44860000	Etat - autres charges à payer	36 622,00	13 980,00	22 642,00
44862000	Taxe d'apprentissage		10 876,71	-10 876,71
44863000	Formation professionnelle continue	34 296,27	16 345,39	17 950,88
44864000	Effort construction	9 268,86	1 799,55	7 469,31
44865000	Taxe handicapés	16 500,00		16 500,00
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>873 606,60</b>	<b>307 718,05</b>	<b>565 888,55</b>
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>				
51860000	Intérêts courus à payer	21 105,87	56 942,21	-35 836,34
<b>TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>		<b>21 105,87</b>	<b>56 942,21</b>	<b>-35 836,34</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>1 858 639,66</b>	<b>666 997,54</b>	<b>1 191 642,12</b>

## Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs			26 178 211
Distributions sur résultats antérieurs			-685 214
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs			26 863 425
Variations en cours d'exercice		En moins	En plus
Variations du capital			
Variations des primes liées au capital			
Variations des réserves		2 424 941	67 737
Variations des subventions d'investissement			
Variations des provisions réglementées		63 522	
Autres variations			
Résultat de l'exercice			1 034 058
<b>SOLDE</b>		<b>1 386 667</b>	
Situation à la clôture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres avant répartition			25 476 758



## Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	2 592 343			6,53
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Engagements financiers donnés et reçus

ENGAGEMENTS RECUS					
Garantie				Initial	En-cours
Néant					
				-	-

ENGAGEMENTS DONNES					
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial	En-cours
Caution	SAS FONCIERE REALITES	Prêt	Banque	1 409 000 €	1 366 788 €
Caution	SAS UP2PLAY	Prêt	Banque	2 294 877 €	2 294 877 €
Caution	HEURUS	BEFA	Baillieur	11 339 110 €	11 339 110 €
Caution	SARL STEREDENN	Prêt	Banque	600 000 €	347 932 €
Nantissement Fonds de commerce	SA REALITES	Prêt Equipement	Banque	2 234 356 €	332 567 €
				<b>17 877 344 €</b>	<b>15 681 275 €</b>

### Résultat par action

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
<b>Résultat de base par action</b>	<b>1 034</b>	<b>2 592 343</b>	<b>0,40</b>
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>1 034</b>	<b>2 592 343</b>	<b>0,40</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
<b>VALEUR D'ORIGINE</b>		<b>6 978 000</b>			<b>6 978 000</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>					
Cumul exercices antérieurs		688 959			688 959
Exercice en cours		125 265			125 265
<b>TOTAL</b>		<b>814 224</b>			<b>814 224</b>
<b>VALEUR NETTE</b>		<b>6 163 776</b>			<b>6 163 776</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>					
Cumul exercices antérieurs		2 395 449			2 395 449
Exercice en cours		462 866			462 866
<b>TOTAL</b>		<b>2 858 315</b>			<b>2 858 315</b>
<b>REDEVANCES A PAYER</b>					
A un an au plus		368 885			368 885
A plus d'un an et moins de 5 ans		1 677 090			1 677 090
A plus de cinq ans		2 937 321			2 937 321
<b>TOTAL</b>		<b>4 983 296</b>			<b>4 983 296</b>
<b>VALEUR RESIDUELLE</b>					
Montant pris en charge ds exerc.					

## Informations

### **INFORMATIONS RELATIVES A L'INTEGRATION FISCALE**

Répartition de l'impôt groupe :

- SARL BIRD	=	0 €
- SAS DE LA MARNE	=	97 789 €
- SAS SYNK	=	785 €
- EURL FINANCIERE REALITES	=	0 €
- SAS FIRIF	=	0 €
- SNC FIR 2	=	0 €
- SCI FONCIERE 49	=	0 €
- SAS FONCIERE REALITES	=	0 €
- SARL GRIO	=	0 €
- SAS LES CORDELIERS	=	0 €
- SA REALITES	=	- 1 450 536 €
- SARL REALITES AMENAGEMENT	=	0 €
- SAS REALITES HUB 5	=	0 €
- SAS REALITES IMMOBILIER	=	1 050 186 €
- SAS REALITES INGENIERIES	=	153 106 €
- SAS REALITES LIFE PLUS	=	148 670 €
- SAS REALITES OFFICES	=	0 €
- SAS REALITES PROMOTION	=	0 €
- SARL REALITES SERVICES	=	0 €
Impôt comptabilisé dans la société	=	0 €
Impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire	=	0 €
Impôt qui aurait été supporté en l'absence d'intégration fiscale	=	0 €
Déficits reportables sur ses résultats propres à l'intégration fiscale	=	- 16 124 870 € dont - 3 775 € antérieur à l'intégration fiscale
Déficit reportable des sociétés intégrées à l'intégration fiscale	=	- 12 802 590 € dont 2 041 690 € antérieurs

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONS PROPRES DETENUES**

Au 31 décembre 2019, la société REALITES ne détenait plus aucune action propre.

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX CHARGES CONSTATEES D'AVANCE**

Les charges constatées d'avance comptabilisées à la clôture se décomposent comme suit :

<b>Charges constatées d'avance au 31/12/2019</b>		
<b>Nature</b>	<b>Montant total charge</b>	<b>Charge constatée d'avance</b>
Services extérieurs (61)	486 450 €	429 574 €
Autres services extérieurs (62)	1 200 €	700 €
Charges financières (66)	5 750 €	5 688 €
<b>Total =</b>	<b>493 400 €</b>	<b>435 962 €</b>

## Informations

### **INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE SWAP CONTRACTE DANS LE CADRE DU CREDIT BAIL IMMOBILIER**

REALITES a souscrit un contrat de swap de taux dans le cadre du crédit-bail immobilier de son siège social :

- Couverture : 70% du financement
- Notionnel : 4 514 316,79 €
- Taux acheté : fixe 3.6975%
- Date de souscription : 06/07/2011
- Date de départ : 30/06/2013
- Date du terme : 30/06/2023
- Juste valeur au 31 décembre 2019 : - 443 165 €

### **REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION**

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration sur l'exercice 2019 s'élèvent à 3 000 euros.

### **CAUTION DOGE**

En tant qu'ancien associé commandité de REALITES, DOGE est tenue des dettes sociales de REALITES nées antérieurement au 25 avril 2014. En contrepartie de l'engagement de DOGE au titre des dettes sociales garanties, REALITES s'engage à payer à DOGE une rémunération calculée par rapport au montant des dettes sociales garanties.

### **PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

#### Produits exceptionnels

REALITES a enregistré des produits exceptionnels pour 2 018 922 € en 2019. Ils s'expliquent principalement, d'une part, par les cessions d'éléments d'actifs corporels et financiers pour 1 904 122 €, et d'autre part, par les reprises sur amortissements dérogatoires pour 114 799 €.

#### Charges exceptionnelles

REALITES a enregistré des charges exceptionnelles pour 1 690 368 € en 2019. Les charges les plus significatives se décomposent de la façon suivante :

- Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés pour 1 635 773 €.
- Dotations aux amortissements dérogatoires pour 51 277 €.

### **COMPTES CONSOLIDES**

REALITES SA établit des comptes consolidés en normes IFRS dans laquelle elle est la société mère.

## Effectif moyen

Effectifs	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Effectifs cadres	56	
Effectifs non cadres	24	
<b>TOTAL</b>	<b>81</b>	

## Filiales et participations

Dénomination	Capital	Capitaux propres	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT de l'exercice écoulé	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
AUSTRAL	1 747 950,00 €	1 747 950,00 €	68,65%	1 199 990,00 €	1 199 990,00 €	379 010,00 €	- €	- €	- €	- €
BIRD AM	15 000 000,00 €	15 549 967,45 €	100,00%	15 009 000,00 €	15 009 000,00 €	- €	- €	- €	535 326,13 €	18 214,76 €
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE	200 000,00 €	135 621,32 €	100,00%	200 000,00 €	200 000,00 €	8 072 946,01 €	- €	- €	- 64 310,13 €	- €
FONCIERE REALITES	1 000 000,00 €	9 074,74 €	100,00%	1 890 888,78 €	1 890 888,78 €	7 428 078,20 €	- €	100 544,39 €	-1 012 576,26 €	411 357,91 €
GOUPIL	591 724,00 €	925 597,00 €	100,00%	639 350,17 €	639 350,17 €	- €	- €	4 057 381,00 €	264 741,00 €	- €
HEURUS	250 000,00 €	530 756,40 €	95,64%	2 824 500,00 €	2 824 500,00 €	7 121,97 €	- €	2 572 013,56 €	30 810,88 €	- €
LONGVIA GROUP	100 000,00 €	- 242 708,25 €	100,00%	37 000,00 €	37 000,00 €	363 165,10 €	- €	59 350,00 €	- 342 842,05 €	- €
REALITES HUB 5	100 000,00 €	6 533,43 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	1 665 275,43 €	- €	4 020 248,18 €	395 102,18 €	- €
REALITES IMMOBILIER	250 000,00 €	2 653 774,36 €	100,00%	250 000,00 €	250 000,00 €	- €	- €	13 018 943,27 €	2 378 774,36 €	1 310 989,04 €
REALITES INGENIERIE	100 000,00 €	540 281,94 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	- €	- €	4 278 526,61 €	379 750,36 €	190 554,89 €
REALITES LIFE PLUS	100 000,00 €	483 144,17 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	- €	- €	1 797 644,34 €	376 904,17 €	99 540,91 €
REALITES MAITRISE D'USAGE	100 000,00 €	99 826,91 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	- €	- €	- €	- 173,09 €	- €
REALITES PROMOTION	3 000 000,00 €	4 641 277,50 €	100,00%	3 158 239,75 €	3 158 239,75 €	- €	- €	8 634 987,36 €	1 341 237,75 €	2 155 301,00 €
REALITES SERVICES	60 000,00 €	197 721,32 €	100,00%	806 386,00 €	806 386,00 €	268 467,16 €	- €	186 630,34 €	131 721,32 €	152 972,81 €
REALITES WORK 4	100 000,00 €	- 113 269,13 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	356 286,29 €	- €	717 305,55 €	- 184 381,12 €	- €
UP2PLAY	100 000,00 €	- 227 564,21 €	49,00%	49 000,00 €	49 000,00 €	857 176,42 €	- €	9 489,57 €	- 327 564,21 €	- €
YELLOPARK	1 000 000,00 €	- 2 787 180,70 €	50,00%	500 000,00 €	- €	3 606 600,00 €	- €	- €	477 208,90 €	- €