



EMARGENCE Audit  
19 rue Pierre Sémard  
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 31/12/2018

## 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 2018 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 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.

### 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 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 et dans les autres documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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 29 avril 2019

Les commissaires aux comptes

EMARGENCE AUDIT SAS



Julien TOKARZ

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Philippe BOURHIS

# REALITES

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

*Comptes au 31/12/2018*

---

## - SOMMAIRE -

### Comptes annuels

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

### Annexes

Règles et méthodes comptables	8
Immobilisations	10
Amortissements	11
Provisions et dépréciations	12
Créances et dettes	13
Informations relatives aux transactions avec les entreprises liées	14
Produits à recevoir	15
Charges et produits constatés d'avance	16
Charges à payer	17
Variation des capitaux propres	18
Composition du capital social	19
Engagements financiers donnés et reçus	20
Engagements de crédit-bail	21
Informations	22
Effectif moyen	25
Filiales et participations	26

# Comptes annuels

## Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	874 363	549 123	325 239	812 336
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	48 805	2 500	46 305	1 630
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	282 350	103 606	178 744	197 567
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	3 372 402	1 299 520	2 072 882	2 212 127
Immobilisations en cours	1 928 220		1 928 220	486 532
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	22 738 375	500 000	22 238 375	21 537 375
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	201 385		201 385	11 397
Prêts				500
Autres immobilisations financières	561 937		561 937	163 532
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>30 007 836</b>	<b>2 454 749</b>	<b>27 553 087</b>	<b>25 422 996</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	9 340		9 340	17 009
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	9 313 123		9 313 123	3 104 675
Autres créances	16 029 752	1 418 000	14 611 752	22 746 129
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 361 975		2 361 975	
(dont actions propres : )				
Disponibilités	27 889 604		27 889 604	8 628 160
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	573 115		573 115	111 521
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>56 176 910</b>	<b>1 418 000</b>	<b>54 758 910</b>	<b>34 607 495</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>86 184 746</b>	<b>3 872 749</b>	<b>82 311 997</b>	<b>60 030 491</b>



## Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
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	452 858
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )	3 870	3 870
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes 3 870 )	6 065 812	3 934 133
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-685 214</b>	<b>3 881 141</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	324 895	370 637
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>26 178 211</b>	<b>28 464 573</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	15 450 373	16 710 734
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 665 487	6 646 333
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	23 910 549	5 509 733
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 096 561	971 115
Dettes fiscales et sociales	2 055 410	1 223 348
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	90 700	76 245
Autres dettes	1 864 705	428 410
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>56 133 786</b>	<b>31 565 918</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>82 311 997</b>	<b>60 030 491</b>

## Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 483 329		16 483 329	9 691 861
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>16 483 329</b>		<b>16 483 329</b>	<b>9 691 861</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 817	4 053
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			243 595	45 914
Autres produits			2 394	3 884
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>16 731 134</b>	<b>9 745 712</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			12 902 388	6 207 129
Impôts, taxes et versements assimilés			317 862	125 869
Salaires et traitements			1 778 472	1 925 957
Charges sociales			693 423	777 491
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			694 650	572 756
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			2 539	19 008
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>16 389 333</b>	<b>9 628 209</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>341 801</b>	<b>117 503</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			1 181 577	3 073 184
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			73 908	63 106
Autres intérêts et produits assimilés			208 161	263 406
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change			13	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			28 000	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>1 491 660</b>	<b>3 399 697</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			1 918 000	
Intérêts et charges assimilées			1 743 576	1 857 400
Différences négatives de change			7 386	298
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>3 668 962</b>	<b>1 857 698</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 177 302</b>	<b>1 541 999</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-1 835 502</b>	<b>1 659 502</b>

## Compte de résultat

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 467	313 066
Produits exceptionnels sur opérations en capital	42 494	1 983 137
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	104 284	39 440
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>150 245</b>	<b>2 335 642</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	322 023	1 288
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	225 907	1 121 777
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	58 542	256 300
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>606 473</b>	<b>1 379 366</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-456 228</b>	<b>956 276</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-1 606 515	-1 265 363
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>18 373 039</b>	<b>15 481 051</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19 058 253</b>	<b>11 599 910</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-685 214</b>	<b>3 881 141</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**

REALITES poursuit sa croissance et assoit son positionnement comme véritable acteur du développement territorial, en consolidant ses savoir-faire historiques en termes de maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, ainsi qu'en poursuivant le développement de ses activités de maîtrise d'usage. Ces activités s'appuient notamment sur la création et l'exploitation de filiales métiers, spécialisées dans différents domaines, tels que l'exploitation de résidences personnes âgées, la santé, ou encore le sport et loisirs.

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 nouveau stade sur la zone de La Beaujoire à Nantes. Le 9 novembre 2018, la Présidente de Nantes Métropole a annoncé l'arrêt du projet d'aménagement urbain et la poursuite de la construction du nouveau stade sur une parcelle réduite. En février 2019, il a été annoncé par la Présidente de Nantes Métropole l'abandon total du projet. En conséquence, les titres de participation ainsi que le compte courant détenus par REALITES ont été dépréciés au 31 décembre 2018.

En novembre 2018, REALITES a également amorcé son développement à l'international en inaugurant son siège africain à Casablanca, au Maroc. Convaincu du fort potentiel du marché et du positionnement stratégique du Maroc pour une ouverture sur l'Afrique, REALITES a créé à l'instar des autres directions régionales françaises, sa business unit REALITES Maîtrise d'Ouvrage Maroc.

### **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 agencés, aménagés	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

## Règles et méthodes comptables

### **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 31/12/2018 s'élève à 23 966,25 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 : 1,57 %
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %
- Taux de rotation du personnel : 8 %

### **EVENEMENTS POST CLÔTURE**

Néant.

## Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	1 412 232		48 874
Terrains			
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	282 350		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	1 951 735		121 428
Matériel de transport	100 821		1 063
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 097 592		143 212
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	486 532		1 441 688
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 919 029</b>		<b>1 707 391</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	21 537 375		1 203 274
Autres titres immobilisés	11 397		200 004
Prêts et autres immobilisations financières	164 032		398 406
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>21 712 804</b>		<b>1 801 683</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 044 065</b>		<b>3 557 948</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>		537 939	923 167	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			282 350	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers		5 680	2 067 483	
Matériel de transport		25 529	76 355	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		12 240	1 228 564	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			1 928 220	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		<b>43 449</b>	<b>5 582 972</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		2 274	22 738 375	
Autres titres immobilisés		10 017	201 385	
Prêts et autres immobilisations financières		500	561 937	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>12 790</b>	<b>23 501 697</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>594 178</b>	<b>30 007 836</b>	

## Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	598 265	281 871	328 513	551 623
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	84 782	18 823		103 606
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers	314 598	203 600	681	517 517
Matériel de transport	89 845	4 668	24 600	69 914
Matériel de bureau et informatique, mobilier	533 578	185 687	7 175	712 090
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 022 804</b>	<b>412 778</b>	<b>32 456</b>	<b>1 403 126</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 621 069</b>	<b>694 650</b>	<b>360 970</b>	<b>1 954 749</b>

<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</b>							
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</b>							
<b>AUT. INC.</b>	58 542			102 790			-44 248
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.				1 494			-1 494
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>				<b>1 494</b>			<b>-1 494</b>
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>58 542</b>			<b>104 284</b>			<b>-45 742</b>

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	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	370 637	58 542	104 284	324 895
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>370 637</b>	<b>58 542</b>	<b>104 284</b>	<b>324 895</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

### PROVISIONS RISQUES ET CHARGES

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				
Autres dépréciations		1 418 000		1 418 000
<b>DEPRECIATIONS</b>		<b>1 918 000</b>		<b>1 918 000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>370 637</b>	<b>1 976 542</b>	<b>104 284</b>	<b>2 242 895</b>

Dotations et reprises d'exploitation  
Dotations et reprises financières 1 918 000  
Dotations et reprises exceptionnelles 58 542 104 284  
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			
Autres immobilisations financières	561 937	561 937	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	9 313 123	9 313 123	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	27 521	27 521	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	36	36	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	483 393	483 393	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	629 388	629 388	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	8 090	8 090	
Groupe et associés	12 634 530	12 634 530	
Débiteurs divers	2 246 794	1 439 384	807 410
Charges constatées d'avance	573 115	573 115	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 477 928</b>	<b>25 670 518</b>	<b>807 410</b>

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice 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	15 450 373	15 450 373		
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	7 442 271	7 442 271		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	1 223 216	400 071	823 145	
Emprunts et dettes financières divers	1 027 741	1 000 000	27 741	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 096 561	4 096 561		
Personnel et comptes rattachés	190 826	190 826		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	204 759	204 759		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 616 823	1 616 823		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	43 002	43 002		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	90 700	90 700		
Groupe et associés	22 882 809	22 882 809		
Autres dettes	1 864 705	1 864 705		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>56 133 786</b>	<b>55 282 900</b>	<b>850 886</b>	

Emprunts souscrits en cours d'exercice 6 500 000

Emprunts remboursés en cours d'exercice 8 588 139

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 titres de participation	=	0 €
Intérêts des comptes courants	=	208 161 €
Intérêts des obligations	=	151 788 €
Dividendes	=	1 029 303 €

### Charges :

Pertes sur titres de participation	=	0 €
Intérêts des comptes courants	=	40 737 €

## Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2018	31/12/2017	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
41800000	Clients - factures à établir	1 221 127,40	135 729,70	1 085 397,70
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>1 221 127,40</b>	<b>135 729,70</b>	<b>1 085 397,70</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
40980000	R.R.R. à obtenir et avoirs non parv	3 528,00	103 415,47	-99 887,47
43870000	IJSS à recevoir	36,05		36,05
44870000	Etat - produits à recevoir	8 090,00	130 008,00	-121 918,00
46870000	Divers - produits à recevoir	20 482,03	313 065,80	-292 583,77
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>32 136,08</b>	<b>546 489,27</b>	<b>-514 353,19</b>
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
50880000	Intérêts courus sur obligations	11 975,34		11 975,34
<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>		<b>11 975,34</b>		<b>11 975,34</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>1 265 238,82</b>	<b>682 218,97</b>	<b>583 019,85</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Compte	Libellé	31/12/2018	31/12/2017	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
48600000	Charges constatées d'avance	573 115,41	111 520,81	461 594,60
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>573 115,41</b>	<b>111 520,81</b>	<b>461 594,60</b>

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2018	31/12/2017	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
16880000	Int courus sur emprunts obligataires		689 234,40	-689 234,40
16884000	Int courus s/emp.aup etabl crédit	974,03	2 080,55	-1 106,52
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>		<b>974,03</b>	<b>691 314,95</b>	<b>-690 340,92</b>
<b>DETTE FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
40810000	Fournisseurs -fres non parvenues	301 363,25	151 312,35	150 050,90
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>301 363,25</b>	<b>151 312,35</b>	<b>150 050,90</b>
<b>DETTE FISCALES ET SOCIALES</b>				
42810000	Personnel Primes à payer	76 919,00	92 833,00	-15 914,00
42820000	Dettes provis. pr congés à payer	113 407,20	100 322,64	13 084,56
43820000	Charges sociales s/congés à payer	51 112,20	46 270,68	4 841,52
43860000	Charges sociales - charges à payer	23 278,00	41 775,00	-18 497,00
44860000	Etat - autres charges à payer	13 980,00	9 549,00	4 431,00
44862000	Taxe d'apprentissage	10 876,71	13 005,86	-2 129,15
44863000	Formation prof continue	16 345,39	19 598,10	-3 252,71
44864000	Effort construction	1 799,55		1 799,55
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>307 718,05</b>	<b>323 354,28</b>	<b>-15 636,23</b>
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>				
51860000	Intérêts courus à payer	56 942,21	50 213,67	6 728,54
<b>TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>		<b>56 942,21</b>	<b>50 213,67</b>	<b>6 728,54</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>666 997,54</b>	<b>1 216 195,25</b>	<b>-549 197,71</b>

## Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		28 464 573
Distributions sur résultats antérieurs		3 881 141
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		24 583 432

Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		2 325 736
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées	45 742	
Autres variations		
Résultat de l'exercice	685 214	
<b>SOLDE</b>		<b>1 594 780</b>

Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		26 178 211

## 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
Neant					
				-	-

ENGAGEMENTS DONNES					
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial	En-cours
Caution	SCI BR1	Prêt	Banque	900 000 €	1 006 091 €
Caution	SARL STEREDENN	Prêt	Banque	600 000 €	433 191 €
Nantissement Fonds de commerce	SA REALITES	Prêt Equipement	Banque	2 234 356 €	586 441 €
				<b>3 734 356 €</b>	<b>2 025 723 €</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>-685</b>	<b>2 592 343</b>	<b>-0,26</b>
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>-685</b>	<b>2 592 343</b>	<b>-0,26</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		563 694			563 694
Exercice en cours		125 265			125 265
<b>TOTAL</b>		<b>688 959</b>			<b>688 959</b>
<b>VALEUR NETTE</b>		<b>6 289 041</b>			<b>6 289 041</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>					
Cumul exercices antérieurs		1 945 223			1 945 223
Exercice en cours		450 226			450 226
<b>TOTAL</b>		<b>2 395 449</b>			<b>2 395 449</b>
<b>REDEVANCES A PAYER</b>					
A un an au plus		350 756			350 756
A plus d'un an et moins de 5 ans		1 594 304			1 594 304
A plus de cinq ans		3 388 992			3 388 992
<b>TOTAL</b>		<b>5 334 052</b>			<b>5 334 052</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	=	0 €
- SAS DTO	=	0 €
- EURL FINANCIERE REALITES	=	0 €
- SCI FONCIERE 49	=	0 €
- SAS FONCIERE REALITES	=	0 €
- SARL GRIO	=	0 €
- SA REALITES	=	- 1 557 065 €
- SARL REALITES AMENAGEMENT	=	0 €
- SAS REALITES HUB 5	=	0 €
- SAS REALITES IMMOBILIER	=	611 026 €
- SAS REALITES INGENIERIES	=	72 986 €
- SAS REALITES LIFE PLUS	=	40 645 €
- SAS REALITES OFFICES	=	0 €
- SAS REALITES PROMOTION	=	769 686 €
- SARL REALITES SERVICES	=	0 €
- SARL SVEN & YOKO	=	62 722 €

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 = - 12 113 780 € dont 0 € antérieur à l'intégration fiscale

Déficit reportable des sociétés intégrées = - 5 903 873 € dont 619 859 € antérieurs à l'intégration fiscale

### INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONS PROPRES DETENUES

La société REALITES a acquis, à plusieurs reprises, des actions propres sur l'exercice 2018, soit un montant total à l'actif de 347 429 euros qui se décompose comme suit :

Date d'acquisition	Nombre d'actions	Prix pondéré moyen journalier d'acquisition des actions	Valeur des actions
28/11/2018	27	15,15 €	409,05 €
29/11/2018	1 002	15,35 €	15 380,70 €
30/11/2018	3 474	15,54 €	53 980,75 €
03/12/2018	3 328	15,80 €	52 582,40 €
04/12/2018	4 627	15,07 €	69 616,39 €
05/12/2018	500	14,00 €	7 000,00 €
06/12/2018	2 916	14,75 €	43 011,00 €
07/12/2018	1 000	14,30 €	14 300,00 €
10/12/2018	2 629	14,35 €	37 726,15 €
12/12/2018	2 509	15,25 €	38 263,76 €
13/12/2018	1 000	15,16 €	15 159,20 €
	<b>23 012</b>	<b>14,97 €</b>	<b>347 429,39 €</b>

## Informations

Le nombre d'actions propres détenues à la clôture représente 0,89 % du capital social, et respecte ainsi la limite d'auto-détention de 10 %.

### **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 31/12/2018</b>		
<b>Nature</b>	<b>Montant total charge</b>	<b>Charge constatée d'avance</b>
Services extérieurs (61)	427 536 €	381 170 €
Autres services extérieurs (62)	628 301 €	187 164 €
Impôts, taxes et versements assimilés (63)	3 489 €	3 489 €
Charges financières (66)	3 875 €	1 292 €
<b>Total =</b>	<b>1 063 201 €</b>	<b>573 115 €</b>

### **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 2018 : - 546 777 €

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

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration sur l'exercice 2018 s'élèvent à 2 500 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.

## Informations

### **CICE**

Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2018 a été constaté dans les comptes annuels pour un montant de 43 346 euros.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du sous-compte 649000 "CICE".

L'incidence est neutre sur le plan fiscal car le CICE est non imposable, de même que le calcul de la CVAE de l'entreprise n'est pas affecté.

Par ailleurs, les modalités d'utilisation du crédit d'impôt, telles que précisées dans l'article 244 quater C du CGI, ont été appliquées. Le CICE de l'exercice précédent a ainsi permis le financement de l'amélioration de la compétitivité à travers des efforts en matière :

- D'investissements,
- De recherche et d'innovation,
- De formation,
- De prospection de nouveaux marchés.

### **PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

#### Produits exceptionnels

REALITES a enregistré des produits exceptionnels pour 150 245 € en 2018. Ils s'expliquent principalement, d'une part, par les cessions d'éléments d'actifs corporels et financiers pour 42 494 €, et d'autre part, par les reprises sur amortissements dérogatoires pour 104 284 €.

#### Charges exceptionnelles

REALITES a enregistré des charges exceptionnelles pour 606 473 € en 2018. Les charges les plus significatives se décomposent de la façon suivante :

- Reprises sur indemnité exceptionnelle à recevoir pour 313 066 €.
- Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés pour 225 907 €.
- Dotations aux amortissements dérogatoires pour 58 542 €.

### **COMPTES CONSOLIDES**

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



## 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 III de l'exercice écoulé	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
BIRD AM	15 000 000,00 €	15 032 856,08 €	100,00%	15 009 000,00 €	15 009 000,00 €	- €	- €	- €	84 833,98 €	- €
DUCS D'ANGERS	130 000,00 €	ND	11,50%	15 000,00 €	15 000,00 €	25 000,00 €	- €	ND	ND	- €
FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL FRANCE	200 000,00 €	199 931,45 €	100,00%	200 000,00 €	200 000,00 €	- €	- €	- €	68,55 €	- €
FONCIERE REALITES	1 000 000,00 €	1 433 008,91 €	100,00%	1 890 888,78 €	1 890 888,78 €	3 684 426,68 €	- €	420 551,24 €	433 008,91 €	- €
HEURUS	250 000,00 €	499 945,52 €	62,28%	155 700,00 €	155 700,00 €	220 854,52 €	- €	2 407 992,69 €	153 142,29 €	- €
LONGVIA GROUP	100 000,00 €	ND	30,00%	30 000,00 €	30 000,00 €	54 779,35 €	- €	ND	ND	- €
OPTILINK	50 000,00 €	ND	56,00%	40 000,11 €	40 000,11 €	35 000,00 €	- €	ND	ND	- €
REALITES AFRIQUE	Société en cours de constitution en date du 31/12/2018									
REALITES HUB 5	100 000,00 €	- 388 568,75 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	986 394,34 €	- €	2 548 975,32 €	- 454 741,94 €	- €
REALITES IMMOBILIER	250 000,00 €	1 585 989,04 €	100,00%	250 000,00 €	250 000,00 €	1 312 716,69 €	- €	13 018 943,27 €	1 310 989,04 €	911 749,43 €
REALITES INGENIERIE	100 000,00 €	30 597,89 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	345 490,13 €	- €	2 813 497,68 €	200 855,95 €	- €
REALITES LIFE PLUS	100 000,00 €	205 780,91 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	70 840,06 €	- €	1 161 034,63 €	104 780,91 €	18 740,70 €
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE MAROC	91 258,36 €	153 257,08 €	65,00%	95 767,67 €	95 767,67 €	272 365,86 €	- €	678 874,00 €	17 779,99 €	- €
REALITES PROMOTION	3 000 000,00 €	5 455 341,01 €	100,00%	3 158 239,75 €	3 158 239,75 €	741 755,00 €	- €	10 510 904,37 €	3 749 031,39 €	- €
REALITES SERVICES	60 000,00 €	218 972,81 €	100,00%	806 386,00 €	806 386,00 €	386 982,15 €	- €	227 131,99 €	152 972,81 €	86 907,74 €
REALITES WORK 4	100 000,00 €	71 111,99 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	177 235,10 €	- €	284 616,00 €	- 28 888,01 €	- €
SVEN & YOKO	100 000,00 €	305 997,14 €	100,00%	100 000,00 €	100 000,00 €	482 841,52 €	- €	5 071 386,61 €	195 973,34 €	11 295,98 €
UP2PLAY	100 000,00 €	ND	49,00%	49 000,00 €	49 000,00 €	65 886,21 €	- €	ND	ND	- €
YELLOPARK	1 000 000,00 €	- 3 264 389,60 €	50,00%	500 000,00 €	- €	3 750 600,00 €	- €	- €	- 4 190 974,60 €	- €