

2020

■ **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Résumés consolidés au 30 juin 2020

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

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

Le 01/10/2020, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2020 | 30/06/2019 | <i>Variation</i> |
|---|-------------------|--------------------|------------------|
| Chiffre d'Affaires | 66,8 | 62,2 | +7,3% |
| EBITDA | 9,3 | 4,9 | +87,5% |
| Taux de marge | 13,9% | 7,9% | |
| Résultat Opérationnel | 4,2 | 3,4 ⁽¹⁾ | +24% |
| Taux de marge | 6,3% | 5,4% | |
| Résultat Net | 2,1 | 2,2 | -6,2 % |
| Taux de marge | 3,1% | 3,5% | |
| Résultat Net Part du Groupe | 1,2 | 1,7 | -26,6 % |
| Part du Résultat Net Part du Groupe sur le Résultat Net | 60,5% | 77,4% | |

⁽¹⁾ Résultat Opérationnel retraité de l'impact des normes IAS 23

Poursuite de la dynamique de croissance

Dans un marché national fortement impacté par la crise sanitaire liée au COVID-19, REALITES a réalisé un Chiffre d'Affaires de 66,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2020, en progression de +7,3% par rapport au 1^{er} semestre 2019.

Portée par les régions historiques (Bretagne, Pays de la Loire), la croissance du Chiffre d'Affaires bénéficie également de la diversification des activités du Groupe avec la montée en puissance des activités de Maîtrise d'usage (notamment HEURUS et CAP'ETUDES) qui a contribué pour 7,5 M€ au Chiffre d'Affaires consolidé du groupe.

Le Chiffre d'Affaires du pôle Maîtrise d'ouvrage est en diminution de -4,7%, du fait principalement de la baisse des actes notariés sur le premier semestre, liée à la fermeture des études notariales durant le confinement. Un effet de rattrapage est attendu sur les prochains trimestres.

L'offre commerciale est stable à 163 M€ (vs. 165 M€ au 31/12/2019) conformément aux prévisions attendues, avec plusieurs lancements commerciaux attendus sur le deuxième semestre de l'année. Le pourcentage de stock achevé reste également très bas à 1,9% de l'offre globale, en % du nombre de lots (vs. 3,9% au niveau national¹).

A moyen-long terme, la croissance est alimentée par le nouveau niveau record du Développement foncier réalisé par le Groupe, à hauteur de 334 M€ sur la période (+15,9% vs. 1^{er} semestre 2019), intégrant le développement de projets classiques principalement dans les activités du Résidentiel et des Résidences gérées (ie. 230 M€ de CA développé). Le niveau de Réservations est également en forte progression (116,6 M€ vs. 84,7 M€ au 1^{er} semestre 2019), avec un niveau de réservation en diffus qui reste stable malgré la crise.

¹ Source : Observatoire FPI du 2^e trimestre 2020



Maintien de la rentabilité opérationnelle du Groupe

L'EBITDA ressort en forte progression à 9,3 M€ (+87,5% vs. 1^{er} semestre 2019). Hors impact du retraitement IFRS 16, l'EBITDA consolidé ressort à 5,6 M€ (+14,3% vs. 1^{er} semestre 2019).

Le Résultat Opérationnel progresse de 24% et s'élève à 4,2 M€ (vs 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2019), faisant ressortir un taux de marge opérationnelle de 6,3% (vs 5,4% au 1^{er} semestre 2019). Tout en étant en progression, cette marge a été impactée par l'arrêt des actes de vente et des chantiers pendant le confinement. Ce décalage devrait engendrer une amélioration du taux de marge sur le deuxième semestre de l'année.

Le Résultat Net s'établit à 2,1 M€ en léger recul par rapport au 1^{er} semestre 2019 du fait du retraitement en charges d'une partie des frais financiers, anciennement stockés, pour un montant de 1,6 M€ en application de la norme IAS 23 (première application sur les comptes du 31 décembre 2019). Le Résultat Net Part du Groupe s'établit ainsi à 1,2 M€, tenant compte du double impact lié à IAS 23 et à la crise sanitaire (vs. 1,7 M€ au 30 juin 2019).

COVID-19 : la résilience en réponse à la crise

La poursuite des activités du Groupe a été rendue possible grâce à la mise en œuvre de son Plan de Continuité d'Activité dès le début du mois de mars, lequel a régulièrement été adapté en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des différentes recommandations des opérateurs du métier (OPPBTP49, FPI50). Le Groupe a ainsi équipé l'intégralité de ses collaborateurs en outils digitaux performants, permettant un passage en télétravail des équipes dès la mise en place du confinement, le 17 mars 2020.

La crise sanitaire a entraîné l'arrêt des chantiers du Groupe à compter du 18 mars. Volontariste pour une reprise de l'activité économique, REALITES s'est montré actif au 1^{er} semestre pour appeler tous les chefs d'entreprise du pays à leurs responsabilités. Le 9 avril, Yoann CHOIN-JOUBERT, P-DG du Groupe, a cosigné dans La Tribune l'appel « Reprendre le travail, c'est vital »², aux côtés de plus de 300 dirigeants.

A la fin avril, tous les chantiers avaient redémarré dans le respect des normes sanitaires, impliquant une productivité dégradée. Les retards cumulés sur les délais de livraisons prévisionnels des opérations sont estimés à deux mois. REALITES a enregistré en outre des surcoûts liés aux respects des gestes barrières, à la mise en place du télétravail et à la perte de productivité qui en a découlé.

REALITES a eu par ailleurs recours au chômage partiel, avec maintien du salaire, à compter du 18 mars et jusqu'à la fin du mois de mai 2020, principalement pour les équipes commerciales et techniques de la Maîtrise d'ouvrage.

Côté Maîtrise d'usage, les principales mesures ont concerné HEURUS. Du fait du risque sanitaire extrêmement élevé sur la population accueillie au sein de ses résidences et en parfait accord avec le Conseil d'administration, la Direction d'HEURUS a décidé dès le 11 mars de prendre des mesures conservatoires extraordinaires de confinement de ses résidents, de limitation des déplacements intra-muros, et d'arrêt de toute nouvelle entrée de résidents durant deux mois. Au-delà de l'impact financier de ces décisions, totalement assumé par le Groupe, la Direction d'HEURUS peut se féliciter de ne déplorer à ce jour aucun décès lié au COVID-19 au sein de ses établissements.

Durant toute la période de confinement, les dirigeants et les instances représentatives du personnel ont travaillé en étroite collaboration à la mise en œuvre des solutions qui s'imposaient de manière responsable afin de préserver les intérêts collectifs et individuels, dans l'intérêt de l'entreprise. C'est dans cet esprit qu'un « Nouveau contrat social », centré autour d'une démarche RSE, liant les collaborateurs, les dirigeants et les actionnaires, a été adopté à l'unanimité par le CSE à la fin du mois de mai.

² Lire la tribune : <https://www.latribune.fr/opinions/tribunes/reprendre-le-travail-c-est-vital-844727.html>



Maîtrise d'usage : premières contributions au Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe et poursuite des investissements

À la suite de la reprise de la totalité du capital d'HEURUS (gestion de résidences services pour séniors) au 1^{er} janvier 2020 et à l'acquisition de 68,65% du capital du groupe CAP'ETUDES (gestion de résidences services étudiantes), les activités du pôle Maîtrise d'usage ont contribué au Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe à hauteur de 7,5 M€, soit 11,2% du Chiffre d'Affaires consolidé.

Le rachat des activités de CAP'ETUDES en janvier matérialise la stratégie mise en œuvre depuis plusieurs années par le Groupe de développer un autre centre de profit au côté du métier historique de la Maîtrise d'ouvrage afin, d'une part, d'asseoir le développement du Groupe et, d'autre part, de garantir une meilleure résilience du Groupe aux aléas des cycles immobiliers.

Lors de ce premier semestre, l'activité de CAP'ETUDES n'a pas été impactée par la crise sanitaire et la filiale a normalement honoré ses échéances auprès de ses propriétaires et de ses financeurs. Ceci démontre, dans un cas de crise majeure, la résilience du modèle et, d'une manière plus générale, le manque de place de lits étudiants en France.

L'activité d'HEURUS a été la plus impactée du fait de la forte exposition de ses résidents à la crise sanitaire. Les mesures de confinement prises ont eu pour effet de :

- décaler l'ouverture de la 4^e résidence à Saumur (49), prévue initialement en avril, à début juin,
- ne pas permettre sur les 3 résidences en exploitation l'entrée de nouveaux résidents durant près de 3 mois,
- stopper les chantiers des résidences en cours de construction durant près de 2 mois, chantier qui ont pu reprendre fin mai mais sur un rythme d'exécution plus lent.

Ces mesures ont pesé sur la rentabilité de cette activité en développement sur le 1^{er} semestre. Toutefois, au sortir de la période de confinement, il apparaît que les contacts, les réservations et les entrées en résidence ont repris sur un rythme supérieur à celui connu en début d'année, démontrant le bien-fondé du positionnement d'HEURUS par rapport aux EHPAD et le besoin croissant de solutions d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes.

S'agissant de l'activité Sports & Loisirs développée par la filiale UP2PLAY (détenue à 49% par REALITES), le premier centre devait ouvrir le 11 avril aux Sables d'Olonne (85). Du fait de la crise sanitaire, l'ouverture n'a pu avoir lieu que le 9 juillet. Si ce report a pesé sur la rentabilité de cette activité au cours du 1^{er} semestre, les 3 premiers mois d'activité dépassent sensiblement les prévisions attendues par le management, démontrant l'intérêt de poursuivre le développement de cette activité sur d'autres sites.

Renforcement de la structure financière du Groupe au travers de nouvelles levées de fonds et d'une stratégie de recapitalisation

En mars 2020, REALITES a concrétisé la levée d'une tranche obligataire « EURO PP » pour un montant de 15 M€ d'une durée de 4,5 ans au taux annuel préférentiel de 2% sur la première année, réévalués d'1% par an tout au long du placement.

Dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), REALITES a souscrit début juin 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.

Dans cet objectif de préservation des ressources de l'entreprise, la proposition de non-versement du dividende au titre de l'exercice 2019 a été approuvée par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020. Enfin, et en accord avec le CSE, le Groupe a proposé un intéressement 2020 réduit de moitié afin de poursuivre l'effort au-delà de l'urgence.



Ces choix et mesures assurent au Groupe, à moyen terme, de maintenir le niveau d'investissement initialement prévu et de ne pas obérer le fort développement à venir.

| En millions d'euros | 30/06/2020 | 30/06/2019 | Variation |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Dettes sur emprunts obligataires | 74,7 | 56,8 | + 17,9 |
| Ouvertures de crédits aux SCCV | 25,7 | 24 | + 1,7 |
| Autres dettes financières | 52,2 | 17,5 | + 34,7 |
| Trésorerie active | -57,8 | -63,4 | + 5,7 |
| Endettement net | 94,8 | 34,8 | + 60 |
| Capitaux propres | 70,8 | 66,8 | + 4 |
| Gearing | 134% | 52% | + 82% |

Au 30 juin 2020, le Gearing ressort de façon transitoire à 134% contre 52% au 30 juin 2019. Ce niveau de Gearing s'explique principalement par :

- une diminution des encaissements liée à l'arrêt des actes notariés et des appels de fonds lors du confinement
- les levées de fonds effectuées au cours du semestre afin de financer la croissance du groupe (avec l'Euro PP levé au mois de mars) et le recours au PGE pour faire face aux effets de la crise sanitaire.

Ce niveau de Gearing est conjoncturel. Il devra fortement baisser en fin d'année du fait de la reprise escomptée de l'activité et de la stratégie de recapitalisation engagée par le Groupe, avec la réalisation en juillet 2020 d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant total de 14,8 millions d'euros, souscrit majoritairement par son actionnaire de référence, la société DOGE INVEST.

Maintien des perspectives du Groupe à court et moyen termes

Le retard d'activité constaté au 1^{er} semestre ne remet pas en cause la tendance générale de croissance soutenue à moyen terme. L'effet décalage constaté sur l'activité de Maîtrise d'ouvrage devrait venir soutenir d'autant plus la croissance attendue sur les exercices 2021 et 2022.

Tenant compte du contexte sanitaire, REALITES confirme pour l'année en cours, un objectif de Chiffre d'Affaires consolidé supérieur à 190 M€.

Le taux « EBITDA / Chiffre d'Affaires » est attendu au niveau de celui dégagé en 2018 (i.e. 10,4%), le taux de 2019 intégrant des éléments non-récurrents.

Le rapport financier semestriel détaillant l'ensemble des comptes est disponible en téléchargement sur le site www.groupe-realites.com, dans la rubrique Finance/Publications légales.

Glossaire

Actes : pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié ou le contrat sous seing privé ont été signés.

Activités gérées : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées.

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*).

Carnet de commandes comprend (i) le portefeuille foncier, (ii) l'offre commerciale, et (iii) le *backlog* commercial.

Chiffre d'affaires économique : Chiffre d'Affaires IFRS auquel s'ajoute le Chiffre d'Affaires des sociétés mises en équivalence au prorata des détentions du Groupe.



Développement foncier : revenus futurs potentiels de la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (i.e. une promesse de vente) a été signé au cours de l'année.

Lots livrés en stock : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.

Offre commerciale : 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).

Portefeuille foncier : revenus futurs potentiels liés à la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (i.e. une promesse de vente) a été signé.

Réservation : 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)).

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises, définie par la Commission Européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

Vente en bloc : vente de tout ou partie des lots d'un programme immobilier à un seul acquéreur (bailleur social, investisseur institutionnel, investisseur privé).

Vente en diffus : vente intermédiée ou non d'un logement (hors social) dans un programme immobilier.

Volume d'activité : ensemble des opérations sur lesquelles REALITES travaille, dont la comptabilisation peut intervenir en intégration globale ou être mise en équivalence (selon la gouvernance de ladite opération). Ce n'est pas un Chiffre d'Affaires.



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

SOMMAIRE

| | |
|---|---|
| Etat résumé de la situation financière consolidée | 1 |
| Compte de résultat résumé | 3 |
| Etat du résultat global résumé | 4 |
| Tableau résumé des flux de trésorerie | 5 |
| Etat résumé des variations des capitaux propres | 7 |
| Notes annexes aux états financiers consolidés | 8 |



ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Etat résumé de la situation financière actif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 30/06/20 | 31/12/19 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Goodwill | 6 | 14 353 | 9 839 |
| Autres immobilisations incorporelles | 7 | 1 086 | 927 |
| Immobilisations corporelles | 8 | 27 399 | 23 913 |
| Droits d'utilisation sur contrat de locations | 9 | 43 280 | 23 162 |
| Immeubles de placement | 8 | 3 292 | 3 292 |
| Participations dans les entreprises associées | 10 | 551 | 1 004 |
| Autres actifs financiers non courants | 11 | 1 893 | 736 |
| Impôts différés actifs | 12 | 562 | 901 |
| Total Actifs non courants | | 92 417 | 63 774 |
| Stocks et travaux en cours | 13 | 156 905 | 138 422 |
| Clients et comptes rattachés | 14 | 67 906 | 69 845 |
| Autres actifs courants | 14 | 62 405 | 52 941 |
| Actif d'impôt courant | 14 | 0 | 0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 57 768 | 42 775 |
| Total Actifs courants | | 344 984 | 303 983 |
| TOTAL ACTIF | | 437 401 | 367 757 |



Etat résumé de la situation financière passif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 30/06/20 | 31/12/19 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Capital | 15 | 16 928 | 16 928 |
| Titres subordonnés à durée indéterminée | - | 21 474 | 21 474 |
| Primes | - | 2 894 | 2 894 |
| Réserves consolidées | - | 13 418 | 8 635 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère | - | 1 240 | 7 556 |
| Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère | - | 55 953 | 57 486 |
| Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | - | 14 871 | 18 084 |
| Capitaux Propres | | 70 824 | 75 570 |
| Provisions non courantes | 16 | 386 | 257 |
| Emprunts bancaires non courants | 17 | 36 550 | 17 902 |
| Emprunts obligataires non courants | 17 | 74 082 | 47 442 |
| Passifs non courants sur contrats de location | 9 | 37 394 | 21 703 |
| Autres passifs non courants | 18 | 3 007 | 4 613 |
| Impôts différés passifs | 12 | 6 832 | 7 369 |
| Total Passifs non courants | | 158 252 | 99 285 |
| Provisions courantes | 16 | 1 151 | 1 358 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 19 | 74 094 | 84 466 |
| Passifs d'impôts courants | - | 0 | 169 |
| Autres passifs courants | 19 | 73 172 | 57 830 |
| Emprunts bancaires courants | 17 | 42 396 | 33 307 |
| Emprunts obligataires courants | 17 | 578 | 1 131 |
| Passifs courants sur contrats de location | 9 | 7 064 | 2 683 |
| Découverts bancaires | 17 | 9 871 | 11 959 |
| Total Passifs Courants | | 208 326 | 192 902 |
| TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES | | 437 401 | 367 757 |



COMPTE DE RESULTAT RESUME

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 30/06/20 | 30/06/19 |
|---|----------|---------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | - | 66 792 | 62 222 |
| Achats consommés et charges externes | - | -43 254 | -47 541 |
| Charges de personnel | 24 | -14 367 | -10 109 |
| Impôts et taxes | - | -580 | -376 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | 7,8 et 9 | -4 481 | -1 207 |
| Autres charges opérationnelles | - | -22 | -56 |
| Autres produits opérationnels | - | 299 | 101 |
| Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | | 4 387 | 3 034 |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | - | -193 | -396 |
| Résultat opérationnel | | 4 194 | 2 638 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 21 | 48 | 62 |
| Coût de l'endettement financier brut | 21 | -2 428 | -153 |
| Coût de l'endettement financier net | - | -2 380 | -90 |
| Autres produits financiers | - | 322 | 102 |
| Autres charges financières | - | -91 | -43 |
| Impôt sur le résultat | 22 | 4 | -422 |
| Résultat net des activités poursuivies | | 2 050 | 2 185 |
| Résultat net des activités non poursuivies | - | 0 | 0 |
| RÉSULTAT NET | | 2 050 | 2 185 |
| Résultat net - Part des intérêts minoritaires | - | 810 | 495 |
| Résultat net - Part du groupe | - | 1 240 | 1 690 |
| Résultat net par action - Part du Groupe | | | |
| Dilué | 23 | 0,48 | 0,65 |
| Non dilué | 23 | 0,48 | 0,65 |



ETAT DU RESULTAT GLOBAL RESUME

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|---|--------------|--------------|
| RÉSULTAT NET | 2 050 | 2 185 |
| Variation de valeur des instruments dérivés de couverture | 54 | 16 |
| Impôts différés | -34 | -5 |
| Ecart de conversion | -24 | 0 |
| TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET | -4 | 11 |
| Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels) | -39 | 10 |
| Impôts différés | 3 | -3 |
| TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET | -36 | 7 |
| TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | -40 | 17 |
| RESULTAT NET GLOBAL | 2 010 | 2 202 |
| dont Part des intérêts minoritaires | 810 | 495 |
| dont Part du groupe | 1 200 | 1 707 |

TABLEAU RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|--|----------------|----------------|
| Activité opérationnelle | | |
| Résultat net consolidé global | 2 050 | 2 185 |
| Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle | 193 | 396 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 4 874 | 1 700 |
| Plus ou moins-values de cessions | 0 | -8 |
| Variation de juste valeur des actifs financiers | 22 | 15 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée | -4 | 422 |
| Charges financières nettes | 4 161 | 2 056 |
| Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie | -1 228 | -1 663 |
| Capacité d'autofinancement | 10 067 | 5 103 |
| Variation des stocks | -18 667 | -19 698 |
| Variation des créances clients | 2 040 | 12 997 |
| Variation des autres créances | -9 165 | -2 311 |
| Variation des dettes fournisseurs | -10 794 | -1 140 |
| Variation des produits constatés d'avance | -74 | -16 |
| Variation des autres dettes | 12 577 | -5 155 |
| Intérêts versés | -4 161 | -2 056 |
| Impôts versés | -109 | 0 |
| Flux net de trésorerie générée par l'activité (I) | -18 286 | -12 276 |
| Investissements | | |
| Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles | -3 160 | -1 556 |
| Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles | 0 | 5 |
| Acquisition d'actifs financiers | -1 197 | 1 015 |
| Cessions d'actifs financiers | 0 | 0 |
| Incidence nette des variations de périmètre (entrées) | -3 919 | 73 |
| Incidence nette des variations de périmètre (sorties) | 0 | 0 |
| Dividendes reçus | 500 | 1 500 |
| Intérêts reçus | 0 | 0 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II) | -7 776 | 1 037 |



| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|--|---------------|---------------|
| Financement | | |
| Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale | -2 209 | -3 918 |
| Emprunt TSSDI | -1 870 | 22 000 |
| Dividendes versés aux minoritaires | -1 691 | -1 785 |
| Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes | 57 844 | 12 331 |
| Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes | -9 351 | -4 688 |
| Variation des ouvertures de crédit | 565 | 6 996 |
| Variation des dettes financières courantes | -159 | -40 |
| Dividendes versés | 0 | -1 672 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III) | 43 129 | 29 225 |
| VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III) | 17 067 | 17 986 |
| Trésorerie d'ouverture | 30 817 | 34 662 |
| Variation nette de la trésorerie | 17 080 | 17 986 |
| Effets de change | -13 | |
| Trésorerie de clôture | 47 897 | 52 648 |
| Trésorerie et équivalents trésorerie | 57 768 | 63 467 |
| Trésorerie passive | 9 871 | 10 819 |
| Trésorerie de clôture | 47 897 | 52 648 |



ETAT RESUME DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

| En milliers d'euros | Actions émises | | Primes et réserves | Réserves de juste valeur | Capitaux propres - Part | Intérêts ne conférant pas le | Capitaux propres |
|---|------------------|---------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|
| | Nombre | Montant | | | | | |
| Capitaux propres au 31 décembre 2018 | 2 592 343 | 16 928 | 16 685 | -365 | 33 248 | 19 426 | 52 674 |
| Augmentation de capital de la société mère | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diminution de capital de la société mère | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mouvements sur actions propres | 0 | 0 | 347 | 0 | 347 | 0 | 347 |
| Augmentation de capital dans les filiales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 500 | -1 500 |
| Distribution | 0 | 0 | -1 672 | 0 | -1 672 | -1 788 | -3 460 |
| Variations des parts d'intérêts | 0 | 0 | -1 746 | 0 | -1 746 | 547 | -1 199 |
| Transactions avec les propriétaires | 0 | 0 | -3 071 | 0 | -3 071 | -2 741 | -5 812 |
| Titres subordonnés à durée indéterminée | | | 21 474 | | 21 474 | | 21 474 |
| Changement de méthode | | | -1 725 | | -1 725 | | -1 725 |
| Autres variations | 0 | 0 | -67 | 0 | -67 | 0 | -67 |
| Autres éléments du résultat global (B) | 0 | 0 | | 72 | 72 | 0 | 72 |
| Résultat net de l'exercice (A) | 0 | 0 | 7 556 | 0 | 7 556 | 1 399 | 8 955 |
| Résultat global de la période (A) + (B) | 0 | 0 | 7 556 | 72 | 7 628 | 1 399 | 9 027 |
| Capitaux propres au 31 décembre 2019 | 2 592 343 | 16 928 | 40 851 | -293 | 57 486 | 18 084 | 75 570 |
| Augmentation de capital de la société mère | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mouvements sur actions propres | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Augmentation de capital dans les filiales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 209 | -2 209 |
| Distribution | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 691 | -1 691 |
| Variations des parts d'intérêts | 0 | 0 | -322 | 0 | -322 | -123 | -445 |
| Transactions avec les propriétaires | 0 | 0 | -322 | 0 | -322 | -4 023 | -4 345 |
| Titres subordonnés à durée indéterminée | 0 | 0 | -1 870 | 0 | -1 870 | 0 | -1 870 |
| Changement de méthode | | | -515 | | -515 | | -515 |
| Autres variations | 0 | 0 | -82 | 0 | -82 | 0 | -82 |
| Autres éléments du résultat global (B) | 0 | 0 | 7 | 11 | 17 | 0 | 17 |
| Résultat net de l'exercice (A) | 0 | 0 | 1 240 | 0 | 1 240 | 810 | 2 050 |
| Résultat global de la période (A) + (B) | 0 | 0 | 1 246 | 0 | 1 257 | 810 | 2 067 |
| Capitaux propres au 30 juin 2020 | 2 592 343 | 16 928 | 39 308 | -283 | 55 954 | 14 871 | 70 825 |



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

| | | | | | |
|---------|--|----|---------|---|----|
| Note 1 | Entité présentant les états financiers | 9 | Note 14 | Créances d'exploitation | 20 |
| Note 2 | Base de présentation | 9 | Note 15 | Capitaux propres | 21 |
| Note 3 | Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne | 10 | Note 16 | Provisions non courantes et courantes | 21 |
| Note 4 | Evénements significatifs | 12 | Note 17 | Dettes financières non courantes et courantes | 22 |
| Note 5 | Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur la période | 13 | Note 18 | Autres passifs non courants | 23 |
| Note 6 | Goodwill | 14 | Note 19 | Dettes d'exploitation | 24 |
| Note 7 | Autres immobilisations incorporelles | 14 | Note 20 | Charges de personnel | 24 |
| Note 8 | Immobilisations corporelles | 15 | Note 21 | Coût de l'endettement financier | 25 |
| Note 9 | Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations | 16 | Note 22 | Impôts sur le résultat | 26 |
| Note 10 | Participation dans les entreprises associées | 17 | Note 23 | Résultat net part du groupe par action | 27 |
| Note 11 | Autres actifs financiers non courants | 18 | Note 24 | Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction | 28 |
| Note 12 | Impôts différés actifs et passifs | 19 | Note 25 | Informations sectorielles | 28 |
| Note 13 | Stocks et travaux en cours | 20 | Note 26 | Evénements postérieurs à la clôture | 29 |



Note 1 Entité présentant les états financiers

La SA REALITES est domiciliée en France. Les états financiers intermédiaires résumés consolidés (les « états financiers intermédiaires ») pour la période de 6 mois prenant fin au 30 juin 2020 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées et coentreprises.

Par suite des acquisitions successives des titres d'Heurus (exploitant de résidences services seniors) en décembre 2019 et du groupe Cap'Etudes (exploitant de résidences services étudiantes) en janvier 2020, le Groupe a désormais deux activités principales : la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'usage. Les états financiers intermédiaires présentent la situation de l'ensemble du Groupe au 30 juin 2020. Une information par secteur d'activité sera présentée dans les comptes du 31 décembre 2020.

Note 2 Base de présentation

Ces états financiers intermédiaires ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers selon les IFRS. Ils comprennent toutefois une sélection de notes expliquant les événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Ces états financiers consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 29 septembre 2020.

Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Les comptes consolidés résumés du 1^{er} semestre 2020 de REALITES et ses filiales (le Groupe) ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus de manière concomitante avec les états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2019. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2020 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2019.

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

| <i>Normes / Interprétation</i> | | <i>Date d'application obligatoire</i> |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Amendements IAS 1 et IAS 8 | Définition de la matérialité dans les états financiers | 01/01/2020 |
| Amendements IFRS 3 | Définition d'une activité | 01/01/2020 |
| Amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 | Réforme des taux de référence | 01/01/2020 |
| IFRIC 23 | Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat | 01/01/2019 |

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2020 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe.



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

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

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

Normes, amendements et interprétations non applicables au 30 juin 2020 :

| <i>Normes / Interprétation</i> | | <i>Date d'application obligatoire</i> |
|--|--|---------------------------------------|
| Amendement IAS 16 | Immobilisations corporelles - Produits antérieurs à l'utilisation prévue | 01/01/2022 |
| Améliorations des IFRS cycle 2018-2020 | Norme concernée : IFRS 1, Filiale devenant un nouvel adoptant | 01/01/2022 |
| IFRS 17 | Contrats d'assurance | 01/01/2021 |



Note 4 Evénements significatifs

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

Le 15 janvier 2020, LIVE AND CO, filiale à 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 :

- Financement du CIC à hauteur de 2,5 M€ amortissable sur 7 ans ;
- Financement de la BPI à hauteur de 1,5 M€ amortissable sur 7 ans.

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

- La survenance de la crise sanitaire qui a débuté mi-mars 2020 en lien avec le COVID-19 a entraîné l'arrêt des chantiers du Groupe à compter du 18 mars. Depuis fin avril, tous les chantiers ont redémarré dans le respect des normes sanitaires ce qui implique une productivité dégradée. Les retards cumulés sur les délais de livraisons prévisionnels des opérations sont estimés à deux mois. Pendant la période de confinement, les réservations nettes en Maîtrise d'ouvrage ont été inférieurs de 30% par rapport aux objectifs. La société a peu acté de nouveaux clients pendant la période de confinement car les études notariales étaient majoritairement fermées. Nous comptons 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 au respect des gestes barrières, à la mise en place du télétravail et à la perte de productivité qui en découle.

Pour maîtriser notre production, REALITES a mis 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 (OPPBTP49, FPI50). 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 équipes dès la mise en place du confinement, le 17 mars 2020. Au moment du « déconfinement », le Groupe a également passé les commandes d'Equipements de Protection Individuelle nécessaires à la sécurité des collaborateurs sur les chantiers et dans les bureaux et a pris toutes les mesures nécessaires pour continuer à assurer la sécurité de ces derniers dans le cadre de leur activité. Afin de limiter l'impact sur les charges de structures de la baisse d'activité liée 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.



Note 5 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur la période

| Sociétés | Adresse | N° Siret | % de contrôle | % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|-------------------------------|--|----------------|---------------|-------------|--------------------------|
| SCCV BLOIRE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88219729500019 | 100% | 100% | IG |
| SAS CAPETUDES | 21 rue Jean Bertin - 26000 VALENCE | 48919329200039 | 100% | 69% | IG |
| SCCV COUNORD | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88463336300012 | 50% | 50% | ME |
| SCCV FERRY | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88325744600012 | 100% | 100% | IG |
| SARL FINANCIERE REALITES WORK | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88392133000014 | 100% | 100% | IG |
| SNC GENTILLY | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88392213000017 | 100% | 100% | IG |
| SCCV HARTELOIRE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88326108300017 | 100% | 100% | IG |
| SCCV HAUTE DES BANCHAIS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88269977000013 | 100% | 100% | IG |
| SCI HUCILE | rue Jean Bertin - 26000 VALENCE | 53296961500022 | 100% | 100% | IG |
| SCCV L'AUBRIERE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 84797091000018 | 51% | 51% | IG |
| SASU LUGO GESTION IMMOBILIERE | rue Jean Bertin - 26000 VALENCE | 4524655200027 | 100% | 69% | IG |
| SCCV MALADRIE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88150677800011 | 100% | 100% | IG |
| SNC MASSENET | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88303554500010 | 100% | 100% | IG |
| SCCV MENARD | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88171538700018 | 100% | 100% | IG |
| SNC PECCOT | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88152512500012 | 100% | 100% | IG |
| SCCV POURFOUET | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88275687700016 | 100% | 100% | IG |
| SA PUMA-C8 | 3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC | / | 50% | 50% | ME |
| SCCV SAUNIERS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88215735700014 | 100% | 100% | IG |
| SCCV SIMON | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88151753600010 | 100% | 100% | IG |
| SCCV THORIGNY | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88228871500015 | 100% | 100% | IG |
| SCCV TOURVILLE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88201031700015 | 100% | 100% | IG |
| SCCV VEDRINES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88224561600017 | 100% | 100% | IG |
| SNC VIA SILVA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88275916000014 | 100% | 100% | IG |
| SCCV VICTOIRE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 88455207600017 | 100% | 100% | IG |



Note 6 Goodwill

Dans le cadre de l'acquisition des sociétés CAP'ETUDES et HUCILE, un goodwill provisoire a été calculé au 30 juin 2020 pour un montant de 4 499 k€. Le goodwill définitif sera présenté dans les comptes du 31 décembre 2020.

Note 7 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/19 | Variation de périmètre | Virement de compte à compte | Augmentation | Diminution | 30/06/20 |
|--|--------------|------------------------|-----------------------------|--------------|------------|--------------|
| Valeurs brutes | | | | | | |
| Logiciels | 1 387 | 76 | 12 | 125 | 0 | 1 600 |
| Autres immobilisations incorporelles | 562 | 4 | 0 | 42 | 0 | 608 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 21 | 0 | -12 | 114 | 0 | 122 |
| Total brut | 1 970 | 80 | 0 | 281 | 0 | 2 330 |
| Amortissements & provisions | | | | | | |
| Logiciels | 837 | 52 | 0 | 148 | 0 | 1 036 |
| Autres immobilisations incorporelles | 205 | 0 | 0 | 3 | 0 | 208 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 1 041 | 51 | 0 | 150 | 0 | 1 244 |
| Valeurs nettes | | | | | | |
| Logiciels | 550 | 24 | 12 | -23 | 0 | 564 |
| Autres immobilisations incorporelles | 357 | 5 | 0 | 39 | 0 | 400 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 21 | 0 | -12 | 114 | 0 | 122 |
| Total net | 927 | 29 | 0 | 130 | 0 | 1 086 |



Note 8 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/19 | Variation de périmètre | Virement de compte à compte | Augmentation | Diminution | 30/06/20 |
|---|---------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------|---------------|
| Valeurs brutes | | | | | | |
| Terrains | 1 747 | 31 | 0 | 0 | 0 | 1 778 |
| Constructions | 18 282 | 856 | 0 | 0 | 0 | 19 138 |
| Droits d'utilisation sur contrat de locations | 25 816 | 24 613 | 0 | 2 520 | 0 | 52 949 |
| Immeuble de placement | 3 315 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 315 |
| Installations techniques, outillage | 172 | 0 | 0 | 78 | 0 | 250 |
| Autres immobilisations corporelles | 7 165 | 966 | 0 | 642 | 12 | 8 761 |
| Immobilisations corporelles en cours | 1 084 | 0 | 0 | 2 314 | 0 | 3 398 |
| Total brut | 57 580 | 26 466 | 0 | 5 554 | 12 | 89 588 |
| Amortissements & provisions | | | | | | |
| Terrains | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Constructions | 2 285 | 236 | 0 | 384 | 225 | 2 679 |
| Droits d'utilisation sur contrat de locations | 2 654 | 3 202 | 0 | 3 812 | 0 | 9 668 |
| Immeuble de placement | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| Installations techniques, outillage | 50 | 0 | 0 | 37 | 0 | 87 |
| Autres immobilisations corporelles | 2 203 | 405 | 0 | 591 | 36 | 3 162 |
| Immobilisations corporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 7 214 | 3 843 | 0 | 4 823 | 261 | 15 619 |
| Valeurs nettes | | | | | | |
| Terrains | 1 747 | 31 | 0 | 0 | 0 | 1 779 |
| Constructions | 15 997 | 620 | 0 | -384 | -225 | 16 458 |
| Droits d'utilisation sur contrat de locations | 23 162 | 21 410 | 0 | -1 292 | 0 | 43 280 |
| Immeuble de placement | 3 292 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 292 |
| Installations techniques, outillage | 122 | 0 | 0 | 41 | 0 | 163 |
| Autres immobilisations corporelles | 4 963 | 561 | 0 | 51 | -25 | 5 599 |
| Immobilisations corporelles en cours | 1 084 | 0 | 0 | 2 314 | 0 | 3 398 |
| Total net | 50 367 | 22 622 | 0 | 731 | -250 | 73 970 |



Note 9 Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations

Au 30 juin 2020, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 43 280 k€ et une dette de 44 458 k€ dont 37 394 k€ à plus d'un an et 7 064 k€ à moins d'un an.

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

| | 31/12/19 | Augmentations | Diminutions | Variations de périmètre | 30/06/20 |
|-------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------------------|---------------|
| Valeurs brutes | | | | | |
| Crédits baux | 5 054 | 0 | 0 | 0 | 5 054 |
| Contrats de locations simples | 20 761 | 2 520 | 0 | 24 613 | 47 894 |
| Total | 25 816 | 2 520 | 0 | 24 613 | 52 949 |
| Amortissements | | | | | |
| Crédits baux | 891 | 70 | 0 | 0 | 962 |
| Contrats de locations simples | 1 763 | 3 742 | 0 | 3 202 | 8 707 |
| Total | 2 654 | 3 812 | 0 | 3 202 | 9 669 |
| Valeurs nettes | | | | | |
| Crédits baux | 4 163 | -70 | 0 | 0 | 4 093 |
| Contrats de locations simples | 18 998 | -1 222 | 0 | 21 410 | 39 187 |
| Total | 23 162 | -1 292 | 0 | 21 410 | 43 280 |

La variation du solde des passifs sur contrats de locations au cours du semestre est constituée des éléments suivants :

| | 31/12/19 | Augmentations | Diminutions | Variations de périmètre | 30/06/20 |
|--|---------------|---------------|--------------|-------------------------|---------------|
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | | |
| Passifs sur contrats de locations | | | | | |
| Passifs sur contrats de locations | 19 079 | 2 520 | 3 500 | 21 250 | 39 348 |
| Emprunt sur crédit-bail immobilier | 5 307 | 0 | 197 | 0 | 5 110 |
| Total | 24 385 | 2 520 | 3 697 | 21 250 | 44 458 |



Note 10 Participation dans les entreprises associées

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

| <i>En milliers d'euros</i> | Taux de contrôle au 30/06/2020 | 31/12/2019 | Résultat | Distributions | Autres mouvements | 30/06/2020 |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------|---------------|----------------------|------------|
| ANFA 19 | 50,0% | 0 | 0 | 0 | -20 | -19 |
| ANFA REALISATION | 50,0% | 5 | 0 | 0 | -11 | -6 |
| SCCV ANNE DE BRETAGNE | 70,0% | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| SCCV COUNORD | 50,0% | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| SAS MANGIN | 33,3% | 1 001 | 25 | -500 | 0 | 527 |
| SAS MEDCORNER CITY * | 70,0% | 23 | 0 | 0 | -23 | 0 |
| PUMA C8 | 50,0% | 0 | 0 | 0 | 45 | 45 |
| SAS UP 2 PLAY | 49,0% | 0 | -121 | 0 | 121 | 0 |
| SCCV VILLA ELINA | 50,0% | -29 | -12 | 0 | 41 | 0 |
| SAS YELLOPARK | 50,0% | 0 | -86 | 0 | 86 | 0 |
| Total | | 1 003 | -193 | -500 | 240 | 551 |

* Société ayant fait l'objet d'un changement de contrôle au 1^{er} semestre 2020



Note 11 Autres actifs financiers non courants

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 31/12/19 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Créance Groupe Le FEUNTEUN | 0 | 0 |
| Dépôts versés | 1 752 | 649 |
| Autres actifs | 141 | 87 |
| Total net | 1 893 | 736 |

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés des dépôts de garantie versés dans le cadre d'acquisition de terrains pour 1 729 K€.

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> | 30/06/20 | 31/12/19 | Variation |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Déficits fiscaux | 3 388 | 3 445 | -57 |
| Swap de taux sur crédit-bail immobilier | 103 | 138 | -35 |
| Contrats de locations | -492 | -548 | 56 |
| Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation | -5 814 | -5 370 | -444 |
| Frais financiers refacturés aux SCCV | -839 | -691 | -148 |
| SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux | -2 272 | -1 877 | -395 |
| Moins value sur titres SCCV | 233 | 374 | -141 |
| Autres provisions, produits et charges à déduct | -577 | -1 939 | 1 362 |
| Impôts différés nets | -6 270 | -6 468 | 198 |
| Dont Impôts différés actifs | 562 | 901 | -339 |
| Total Impôts différés passifs | 6 832 | 7 369 | -537 |



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>30/06/20</i> | | | <i>31/12/19</i> | | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> |
| VEFA | 149 642 | 936 | 148 706 | 134 809 | 1 336 | 133 473 |
| Marchands de biens / lotissements | 738 | 0 | 738 | 734 | 0 | 734 |
| Produits finis | 7 199 | 0 | 7 199 | 3 985 | 0 | 3 985 |
| Prestations en cours | 262 | 0 | 262 | 231 | 0 | 231 |
| Total | 157 841 | 936 | 156 905 | 139 759 | 1 336 | 138 422 |

Note 14 Créances d'exploitation

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

| <i>En milliers d'euros</i> | <i>30/06/20</i> | | | <i>31/12/19</i> | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> |
| Créances clients | 67 979 | 73 | 67 906 | 69 912 | 66 | 69 845 |
| Etat | 18 741 | 0 | 18 741 | 20 946 | 0 | 20 946 |
| Impôt sociétés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres créances | 40 169 | 0 | 40 169 | 28 704 | 0 | 28 704 |
| Charges constatées d'avance | 3 495 | 0 | 3 495 | 3 291 | 0 | 3 291 |
| Total | 130 384 | 73 | 130 311 | 122 852 | 66 | 122 786 |

La hausse des autres créances est principalement liée aux positions des comptes courants : + 7 094 k€ par rapport au 31 décembre 2019.



Note 15 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2020 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2019.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 15 mai 2020, il n'y a pas eu de dividende versé courant l'année 2020.

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Note 16 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de la période se détaille de la façon suivante :

| | 31/12/19 | Variation de périmètre | Dotations | Utilisations | OCI | Reprises | 30/06/20 |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|-----------|--------------|-----------|------------|--------------|
| Indemnités de fin de carrière | 257 | 0 | 90 | 0 | 39 | 0 | 386 |
| Provisions non courantes | 257 | 0 | 90 | 0 | 39 | 0 | 386 |
| Provisions pour litiges sociaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisions pour pertes à terminaison | 1 058 | 0 | 35 | 0 | 0 | 256 | 836 |
| Provisions pour autres litiges | 300 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 315 |
| Provisions courantes | 1 358 | 14 | 35 | 0 | 0 | 256 | 1 151 |

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/18 | Variation de périmètre | Dotations | Utilisations | OCI | Reprises | 31/12/19 |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|--------------|
| Indemnités de fin de carrière | 150 | 18 | 61 | 0 | 28 | 0 | 257 |
| Provisions non courantes | 150 | 18 | 61 | 0 | 28 | 0 | 257 |
| Provisions pour litiges sociaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisions pour pertes à terminaison | 1 206 | 0 | 731 | 0 | 0 | 879 | 1 057 |
| Provisions pour autres litiges | 52 | 0 | 248 | 0 | 0 | 0 | 300 |
| Provisions courantes | 1 259 | 0 | 979 | 0 | 0 | 879 | 1 358 |



Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | | | 31/12/19 | | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | Non courant | Courant | Total | Non courant | Courant | Total |
| Emprunts obligataires | 74 082 | 578 | 74 659 | 47 442 | 1 131 | 48 572 |
| Emprunts obligataires | 74 082 | 578 | 74 659 | 47 442 | 1 131 | 48 572 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 29 833 | 21 793 | 51 626 | 17 804 | 6 650 | 24 454 |
| Dettes projets SCCV | 6 619 | 19 103 | 25 722 | 0 | 25 157 | 25 157 |
| Billets de trésorerie | 98 | 1 500 | 1 598 | 98 | 1 500 | 1 598 |
| Emprunts bancaires | 36 550 | 42 396 | 78 946 | 17 902 | 33 307 | 51 209 |
| Découverts bancaires | 0 | 9 871 | 9 871 | 0 | 11 959 | 11 959 |
| Trésorerie passive | 0 | 9 871 | 9 871 | 0 | 11 959 | 11 959 |
| Total | 110 632 | 52 845 | 163 476 | 65 343 | 46 397 | 111 740 |

La répartition de la dette financière au 30 juin 2020 par échéance est la suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | Dettes financières courantes | | Dettes financières non courantes | | Total |
|--|------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|-------|
| | | | 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Emprunts obligataires | 578 | 74 082 | 0 | 74 659 | |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 21 793 | 21 867 | 7 966 | 51 626 | |
| Ouvertures de crédit SCCV | 19 103 | 6 619 | 0 | 25 722 | |
| Billets de trésorerie | 1 500 | 98 | 0 | 1 598 | |
| Découverts bancaires | 9 871 | 0 | 0 | 9 871 | |
| Total | 52 845 | 102 666 | 7 966 | 163 476 | |



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

| <i>En milliers d'euros</i> | Dettes financières courantes | Dettes financières non courantes 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Total |
|--|---------------------------------|---|---------------|---------------|
| Emprunts obligataires | 18 073 | 38 691 | 0 | 56 764 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 2 527 | 1 926 | 694 | 5 147 |
| Ouvertures de crédit SCCV | 24 044 | 0 | 0 | 24 044 |
| Billets de trésorerie | 1 500 | 0 | 0 | 1 500 |
| Découverts bancaires | 10 819 | 0 | 0 | 10 819 |
| Total | 56 964 | 40 617 | 694 | 98 275 |

Note 18 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement :

- la juste valeur des contrats de swaps d'échange de taux d'intérêts souscrits par REALITES dans le cadre de sa gestion des risques financiers pour 389 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 19 Dettes d'exploitation

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 31/12/19 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Dettes fournisseurs | 74 094 | 84 466 |
| Dettes fiscales et sociales | 45 464 | 47 323 |
| Passifs d'impôts courants | 0 | 169 |
| Avances et acomptes reçus | 0 | 0 |
| Produits constatés d'avance | 0 | 0 |
| Autres dettes | 27 708 | 10 507 |
| Total | 147 266 | 142 465 |

La progression des autres dettes est principalement liée à la position des comptes courants : + 14 024 k€ par rapport au 31 décembre 2019.

Note 20 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Salaires et traitements | 10 388 | 6 936 |
| Charges sociales | 3 775 | 2 819 |
| Intéressement | 150 | 250 |
| Intérim | 54 | 104 |
| Total | 14 367 | 10 109 |

Note 21 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> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|--|---------------|-------------|
| Revenus des autres créances et VMP | 48 | 24 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 48 | 24 |
| Charges d'intérêts sur opérations de financement | -2 135 | -53 |
| Charges financières sur contrats de location financement | -57 | -60 |
| Charges financières sur contrats de location simple | -236 | 0 |
| Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut | 0 | 0 |
| Coût de l'endettement financier brut | -2 428 | -114 |
| Coût de l'endettement financier net | -2 380 | -90 |

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.

Le résultat financier est négativement impacté de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/2020 |
|--|------------|
| Coût de l'endettement financier avant changement de norme | -556 |
| Impact du changement de norme IAS 23 | -1 593 |
| Coût de l'endettement financier après le changement de norme | -2 149 |

Note 22 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Impôts courants | -142 | -25 |
| Impôts différés | 146 | 447 |
| Total | 4 | 422 |

L'ensemble des impôts différés du Groupe a été calculé sur la base d'un taux de 26,5 % ou du taux en vigueur pour les entités étrangères.

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 sur la période s'analyse de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Résultat avant impôts | 2 046 | 2 606 |
| Taux d'imposition théorique en France | 28% | 31% |
| Impôt théorique attendu | 573 | 808 |
| Incidence des différences permanentes | 31 | 41 |
| Crédits d'impôts | 7 | -8 |
| Résultat hors groupe des SCCV | 470 | 78 |
| Décalage temporaire SCCV | -412 | 82 |
| Impact réduction taux US | -892 | -452 |
| Autres incidences | 227 | -127 |
| Impôt effectivement constaté | 4 | 422 |
| Taux d'impôt effectif | 0,19% | -10% |

Note 23 Résultat net part du groupe par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires de la société mère ajusté des effets des actions ordinaires potentielles dilutives par le nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de la période, augmenté du nombre moyen pondéré d'actions qui auraient été émises à la suite de la conversion en actions ordinaires, de toutes les actions potentielles dilutives.

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

| 30/06/20 | Résultat net (1) | Nombre moyen d'actions | Résultat par action (2) |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Total actions | | | |
| Résultat de base par action | 1 240 | 2 592 343 | 0,48 |
| Bons de souscription d'actions | 0 | 0 | 0 |
| Résultat net dilué par action | 1 240 | 2 592 343 | 0,48 |

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 24 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/20 | 30/06/19 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Rémunération fixe | 564 | 707 |
| Rémunération variable | 613 | 427 |
| Jetons de présence | 0 | 0 |
| Charges sociales | 494 | 506 |
| Total | 1 670 | 1 641 |

Ces montants intègrent l'intégralité des rémunérations versées aux mandataires sociaux de REALITES SA et ses filiales : REALITES HUB 5, REALITES IMMOBILIER, REALITES INGENIERIE, REALITES LIFE PLUS, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Note 25 Informations sectorielles

À la suite des acquisitions successives des titres d'HEURUS (exploitant de résidences services seniors) en décembre 2019 et du groupe CAP'ETUDES (exploitant de résidences services étudiantes) en janvier 2020, le Groupe a désormais deux activités principales : la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'usage. Les états financiers intermédiaires présentent la situation de l'ensemble du Groupe au 30 juin 2020. Une information par secteur d'activité sera présentée dans les comptes du 31 décembre 2020.

Note 26 Evénements postérieurs à la clôture

Le 27 juillet 2020, REALITES a annoncé les résultats de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription lancée le 2 juillet 2020. L'augmentation de capital, d'un montant brut de 14,8 millions d'euros, prime d'émission incluse, a donné lieu à l'émission de 740 668 actions nouvelles au prix de souscription unitaire de 20,00 euros.

L'augmentation de capital a fait l'objet d'une demande totale de 740 668 actions, dont 631 464 actions à titre irréductible, 53 555 actions à titre réductible et 55 649 actions à titre libre.

La capitalisation boursière de REALITES ressort à 67,9 millions d'euros après création des 740 668 actions nouvelles, sur la base du cours de clôture de 20,40 euros au 27 juillet 2020.

À la suite de leurs souscriptions, DOGE INVEST et REACTION, actionnaires de référence et fondateurs, détiennent ensemble 71,15 % du capital et 76,68 % des droits de vote de la société.

Le flottant s'élève à 28,85 % du capital et 23,32 % droits de vote contre 32,85 % du capital et 24,75 % des droits de vote avant l'augmentation de capital.

Le produit net de l'augmentation de capital dote REALITES des moyens supplémentaires pour financer son cycle de développement à moyen terme, asseoir son indépendance financière et faire évoluer le ratio endettement net / capitaux propres (« Gearing ») de manière cohérente par rapport aux objectifs.

