

2020

■ **RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**

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.



Saint-Herblain, le 1<sup>er</sup> octobre 2020, 18h - Le Conseil d'administration du groupe de développement territorial REALITES s'est réuni le 29 septembre 2020 et a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2020, en progression de +7,3% par rapport au 1<sup>er</sup> 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 national<sup>1</sup>).

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2019), avec un niveau de réservation en diffus qui reste stable malgré la crise.

<sup>1</sup> Source : Observatoire FPI du 2<sup>e</sup> trimestre 2020



## **Maintien de la rentabilité opérationnelle du Groupe**

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

Le Résultat Opérationnel progresse de 24% et s'élève à 4,2 M€ (vs 3,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019), faisant ressortir un taux de marge opérationnelle de 6,3% (vs 5,4% au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 (OPBTP49, 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<sup>er</sup> 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 »<sup>2</sup>, 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.

---

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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
<b>Endettement net</b>	<b>94,8</b>	<b>34,8</b>	<b>+ 60</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>70,8</b>	<b>66,8</b>	<b>+ 4</b>
<b>Gearing</b>	<b>134%</b>	<b>52%</b>	<b>+ 82%</b>

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<sup>er</sup> 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](http://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.



# SOMMAIRE

## DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

- - -

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
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>92 417</b>	<b>63 774</b>
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
<b>Total Actifs courants</b>		<b>344 984</b>	<b>303 983</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>437 401</b>	<b>367 757</b>



## 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
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>55 953</b>	<b>57 486</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	14 871	18 084
<b>Capitaux Propres</b>		<b>70 824</b>	<b>75 570</b>
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
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>158 252</b>	<b>99 285</b>
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
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>208 326</b>	<b>192 902</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>437 401</b>	<b>367 757</b>



# COMPTE DE RESULTAT RESUME

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/20	30/06/19
<b>Chiffre d'affaires</b>	-	<b>66 792</b>	<b>62 222</b>
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
<b>Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>4 387</b>	<b>3 034</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-193	-396
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>4 194</b>	<b>2 638</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	21	48	62
Coût de l'endettement financier brut	21	-2 428	-153
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	-	<b>-2 380</b>	<b>-90</b>
Autres produits financiers	-	322	102
Autres charges financières	-	-91	-43
Impôt sur le résultat	22	4	-422
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>2 050</b>	<b>2 185</b>
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>2 050</b>	<b>2 185</b>
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	810	495
Résultat net - Part du groupe	-	1 240	1 690
<b>Résultat net par action - Part du Groupe</b>			
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
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 050</b>	<b>2 185</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	54	16
Impôts différés	-34	-5
Ecart de conversion	-24	0
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>-4</b>	<b>11</b>
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	-39	10
Impôts différés	3	-3
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>-36</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-40</b>	<b>17</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>2 010</b>	<b>2 202</b>
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
<b>Activité opérationnelle</b>		
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
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>10 067</b>	<b>5 103</b>
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
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-18 286</b>	<b>-12 276</b>
<b>Investissements</b>		
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
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>-7 776</b>	<b>1 037</b>



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	30/06/19
<b>Financement</b>		
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
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>43 129</b>	<b>29 225</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>17 067</b>	<b>17 986</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>30 817</b>	<b>34 662</b>
Variation nette de la trésorerie	17 080	17 986
Effets de change	-13	
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>47 897</b>	<b>52 648</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	57 768	63 467
Trésorerie passive	9 871	10 819
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>47 897</b>	<b>52 648</b>



# 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					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2018</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>16 685</b>	<b>-365</b>	<b>33 248</b>	<b>19 426</b>	<b>52 674</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 071</b>	<b>0</b>	<b>-3 071</b>	<b>-2 741</b>	<b>-5 812</b>
Titres subordonnés à durée indéterminée			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
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2019</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>40 851</b>	<b>-293</b>	<b>57 486</b>	<b>18 084</b>	<b>75 570</b>
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
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-322</b>	<b>0</b>	<b>-322</b>	<b>-4 023</b>	<b>-4 345</b>
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
<b>Capitaux propres au 30 juin 2020</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>39 308</b>	<b>-283</b>	<b>55 954</b>	<b>14 871</b>	<b>70 825</b>



# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2020 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe.



Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> 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
<b>Valeurs brutes</b>						
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
<b>Total brut</b>	<b>1 970</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>281</b>	<b>0</b>	<b>2 330</b>
<b>Amortissements &amp; provisions</b>						
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
<b>Total amortissements</b>	<b>1 041</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>1 244</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
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
<b>Total net</b>	<b>927</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>1 086</b>



## 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
<b>Valeurs brutes</b>						
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
<b>Total brut</b>	<b>57 580</b>	<b>26 466</b>	<b>0</b>	<b>5 554</b>	<b>12</b>	<b>89 588</b>
<b>Amortissements &amp; provisions</b>						
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
<b>Total amortissements</b>	<b>7 214</b>	<b>3 843</b>	<b>0</b>	<b>4 823</b>	<b>261</b>	<b>15 619</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
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
<b>Total net</b>	<b>50 367</b>	<b>22 622</b>	<b>0</b>	<b>731</b>	<b>-250</b>	<b>73 970</b>



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

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>					
<b>Passifs sur contrats de locations</b>					
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
<b>Total</b>	<b>24 385</b>	<b>2 520</b>	<b>3 697</b>	<b>21 250</b>	<b>44 458</b>



## 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
<b>Total</b>		<b>1 003</b>	<b>-193</b>	<b>-500</b>	<b>240</b>	<b>551</b>

\* Société ayant fait l'objet d'un changement de contrôle au 1<sup>er</sup> 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>	<b>30/06/20</b>	<b>31/12/19</b>
Créance Groupe Le FEUNTEUN	0	0
Dépôts versés	1 752	649
Autres actifs	141	87
<b>Total net</b>	<b>1 893</b>	<b>736</b>

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>	<b>30/06/20</b>	<b>31/12/19</b>	<b>Variation</b>
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
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-6 270</b>	<b>-6 468</b>	<b>198</b>
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
<b>Total</b>	<b>157 841</b>	<b>936</b>	<b>156 905</b>	<b>139 759</b>	<b>1 336</b>	<b>138 422</b>

**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
<b>Total</b>	<b>130 384</b>	<b>73</b>	<b>130 311</b>	<b>122 852</b>	<b>66</b>	<b>122 786</b>

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
<b>Provisions non courantes</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>386</b>
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
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 358</b>	<b>14</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>256</b>	<b>1 151</b>

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
<b>Provisions non courantes</b>	<b>150</b>	<b>18</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>257</b>
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	1 206	0	731	0	0	879	1 057
Provisions pour autres litiges	52	0	248	0	0	0	300
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 259</b>	<b>0</b>	<b>979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>879</b>	<b>1 358</b>



## 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
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>74 082</b>	<b>578</b>	<b>74 659</b>	<b>47 442</b>	<b>1 131</b>	<b>48 572</b>
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
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>36 550</b>	<b>42 396</b>	<b>78 946</b>	<b>17 902</b>	<b>33 307</b>	<b>51 209</b>
Découverts bancaires	0	9 871	9 871	0	11 959	11 959
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>9 871</b>	<b>9 871</b>	<b>0</b>	<b>11 959</b>	<b>11 959</b>
<b>Total</b>	<b>110 632</b>	<b>52 845</b>	<b>163 476</b>	<b>65 343</b>	<b>46 397</b>	<b>111 740</b>

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

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



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
<b>Total</b>	<b>56 964</b>	<b>40 617</b>	<b>694</b>	<b>98 275</b>

### **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>	<b>30/06/20</b>	<b>31/12/19</b>
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
<b>Total</b>	<b>147 266</b>	<b>142 465</b>

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>	<b>30/06/20</b>	<b>30/06/19</b>
Salaires et traitements	10 388	6 936
Charges sociales	3 775	2 819
Intéressement	150	250
Intérim	54	104
<b>Total</b>	<b>14 367</b>	<b>10 109</b>



## 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
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>48</b>	<b>24</b>
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
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-2 428</b>	<b>-114</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-2 380</b>	<b>-90</b>

La forte variation du coût de l'endettement financier brut est liée à la nouvelle interprétation de la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt » qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les VEFA.

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
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>422</b>

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%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>573</b>	<b>808</b>
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
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>4</b>	<b>422</b>
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)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	1 240	2 592 343	0,48
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>1 240</b>	<b>2 592 343</b>	<b>0,48</b>

(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>	<b>30/06/20</b>	<b>30/06/19</b>
Rémunération fixe	564	707
Rémunération variable	613	427
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	494	506
<b>Total</b>	<b>1 670</b>	<b>1 641</b>

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.

