

2018

■ **ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES**

Résumés consolidés au 30 juin 2018

SOMMAIRE DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

- - -

Etat de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat consolidé	8
Etat du résultat global consolidé	9
Tableau consolidé des flux de trésorerie	10
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	11
Notes annexes aux états financiers consolidés	12



Personne responsable

«J’atteste qu’à ma connaissance, les comptes consolidés semestriels 2018 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 annuel d’activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus durant l’exercice, de leur incidence sur les comptes annuels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu’une description des principaux risques et principales incertitudes pour l’exercice à venir ».

Le 8/10/2018, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.



Poursuite de la dynamique de croissance

REALITES a réalisé un Chiffre d'affaires IFRS de 51,6 M€ au cours du 1^{er} semestre 2018, en progression de +2,8% par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Le Chiffre d'affaires économique, intégrant les sociétés mises en équivalence, au prorata des détentions du Groupe a, quant à lui, enregistré une croissance de +3,5% à 56,8 M€.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17	Variation	30/06/16
Chiffre d'affaires IFRS	51 595	50 216	+2,8%	34 180
EBITDA ⁽¹⁾	4 281	3 387	+26,4%	2 001
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>8,3%</i>	<i>6,7%</i>	<i>+160bp</i>	<i>5,9%</i>
Résultat Opérationnel ⁽¹⁾	3 351	2 694	+24,4%	1 464
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>6,5%</i>	<i>5,4%</i>	<i>+110pb</i>	<i>4,3%</i>
Résultat net	2 586	1 725	+49,9%	971
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>5,0%</i>	<i>3,4%</i>	<i>+160pb</i>	<i>2,8%</i>
Résultat net part du groupe	1 324	924	+25,4%	737
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>2,6%</i>	<i>1,8%</i>	<i>+80pb</i>	<i>2,16%</i>

(1) Les charges financières affectées aux projets sont reclassées de l'EBITDA et du Résultat Opérationnel en Frais Financiers

En dépit d'un marché globalement moins porteur qu'en 2017 et l'arrêt programmé du dispositif d'incitation fiscale en zone B2, le niveau d'activité du groupe demeure soutenu et confirme la forte progression enregistrée l'année dernière. A fin juin, les régions historiques (Atlantique Vendée, Bretagne) continuent encore à porter la croissance du Groupe (> 70% du CA IFRS 1S18), quote-part amenée à diminuer sur les prochains semestres avec la montée en puissance des autres territoires nouvellement développés (< 50% du développement foncier du 1S18).

Le niveau record du Développement foncier, à 201 M€ sur la période (vs. 133 M€ au 1S17), démontre la pertinence de la stratégie de diversification géographique et produits poursuivie par le Groupe depuis bientôt 2 ans. Y est intégré un projet mixte d'aménagement sur Saint-Brieuc (22), « Villes Dorées », valorisé à 40 M€, mixant logements, résidences services, commerces et autres équipements. A noter que l'activité « Résidentiel », qui représentait 95% du développement foncier du Groupe au 1S17, contribue désormais à hauteur de 55%, face à la montée en régime de l'activité « Résidences Gérées » qui compte pour 30%.

Ainsi l'offre commerciale au 30 juin 2018 s'élève à 189 M€ (vs. 88 M€ au 30/06/2017) et traduit le développement soutenu réalisé sur le dernier trimestre 2017.

Au 30 juin 2018, comme au 31 décembre 2017, le risque de stocks de logements invendus sur des programmes livrés est quasi-nul, les stocks durs (13 lots) représentant moins de 1,22% de l'offre globale en nombre de lots (1 063). Le volume, au plus haut historique, de cette offre commerciale



disponible à la vente viendra soutenir l'activité commerciale (réservations et actes) sur le 2nd semestre de cette année et l'année 2019.

Sur la période, le volume des réservations s'élève à 68 M€ (vs 75,6 M€ au 1S2017), un retrait essentiellement lié à la faible offre commerciale disponible à la vente sur le 1^{er} semestre de l'année, tendance qui s'inversera d'ici la fin de l'année du fait du dynamisme de l'activité commerciale et des nombreux lancements commerciaux en cours. En termes de répartition, les régions historiques représentent encore 2/3 du volume global des réservations.

Amélioration continue de la rentabilité

L'EBITDA ressort en nette progression à 4,3 M€ (+26,4% vs. 1^{er} semestre 2017, +114% vs. 1^{er} semestre 2016) et vient confirmer l'amélioration continue des marges (maîtrise des coûts de production, augmentation relative des prix de vente) sur le portefeuille des opérations réalisées et en cours.

Le Résultat Opérationnel à 3,4 M€ évolue dans les mêmes proportions (+24,4% vs. 1^{er} semestre 2017, +129% vs. 1^{er} semestre 2016) malgré une politique d'investissement soutenue du Groupe dans les moyens humains et marketing destinés à garantir les objectifs de croissance à moyen terme.

Le Résultat Net progresse fortement pour s'établir à 2,6 M€ (+50% vs. 1^{er} semestre 2017, +166% vs. 1^{er} semestre 2016) atteignant pour la première fois au 1^{er} semestre les 5% du Chiffre d'affaires.

La quote-part du Résultat Net revenant au Groupe suit la même évolution que celle du Résultat Net (+43,3% vs. 1^{er} semestre 2017), les effets de la stratégie financière de diminution des fonds co-investis dans les opérations n'ayant pu encore se traduire dans les comptes au 30 juin de cette année.

HEURUS, moteur de la montée en puissance de l'activité maîtrise d'usage

En avril, HEURUS a ouvert sa 2^{ème} Résidence pour personnes âgées, Blanche de Castille (108 logements) à Trélazé (49). Soutenue par la Caisse des Dépôts et Consignations qui porte 49% des murs aux côtés de REALITES, HEURUS poursuit ainsi son développement.

Sur le 1^{er} semestre, 3 chantiers ont été lancés pour la construction de résidences sur Saumur (49), Brest (29) et Loudéac (22), avec des ouvertures prévues entre fin 2019 et le 1^{er} semestre 2020.

Début août, le Groupe a annoncé avoir conclu un accord de partenariat stratégique exclusif avec InfraRed Capital Partners pour le développement d'une plateforme d'une vingtaine de résidences sur une durée de 5 ans renouvelable, pour une valeur d'investissement d'environ 250 M€. Ces résidences construites par REALITES seront exploitées systématiquement par HEURUS.

Développement de l'activité d'aménageur des territoires

Initié dès 2016 par le Groupe, le projet YelloPark (détenu à parts égales entre REALITES et FLAVA IMMOBILIERE) soutenu par Nantes Métropole a connu des avancées significatives sur la période.

Les premières phases réglementaires (concertation publique, dépôt de l'étude d'impact et du permis d'aménager) ont été avancées sur le 1^{er} semestre, permettant d'envisager sereinement le vote du Conseil Métropolitain attendu le 7 décembre prochain, autorisant la signature d'une promesse de vente portant sur les 21 ha de la parcelle.

Fort de cette première expérience inédite à Nantes et en lien avec son positionnement stratégique de groupe de développement territorial, REALITES a lancé, au cours du 1^{er} semestre, son propre laboratoire d'innovation (HUB 5) pour animer le développement de grands projets urbains, véritables relais de croissance pour le Groupe à moyen terme. Dirigé par Luc BELOT, Directeur Innovation et Grands projets urbains, le laboratoire assure la direction « Grands Projets » en lien avec les directeurs opérationnels et définit la politique « Attractivité des territoires » sur le plan de l'innovation et des nouveaux usages.

Sécurisation du financement de la croissance assurée

En avril 2018, REALITES a consolidé ses ressources financières stables par la levée d'une 2^{nde} tranche d'EURO PP pour un montant complémentaire de 16,25 M€ aux mêmes conditions que la 1^{re} (taux 6% - durée 6 ans à l'origine, covenants inchangés). Au total, le placement type EURO PP s'élève à 24 M€ garantissant au Groupe une meilleure indépendance financière et une capacité de développement accrue.

La structure financière du Groupe continue à s'améliorer avec un ratio de Gearing (hors crédit-bail immobilier) qui ressort à 77% au 30 juin 2018 (vs. 94% au 30 juin 2017).

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17	30/06/16
Dettes sur emprunts obligataires	42 927	18 759	14 906
Ouverture de crédits aux SCCV	9 396	27 418	20 480
Autres dettes financières	11 860	8 427	4 589
Trésorerie active	-25 339	-11 542	- 6 808
Endettement net	38 844	43 062	33 167
Capitaux propres	50 402	45 615	30 936
Gearing hors crédit bail immobilier	77%	94%	107%
Dette sur crédit-bail immobilier	5 869	6 221	6 552
Gearing y compris crédit bail immobilier	89%	108%	128%

Confirmation des objectifs court-terme et moyen-terme

Sur la base de ces résultats et compte tenu de la saisonnalité habituelle de son activité (au moins égale à celle de l'année passée), REALITES confirme ses objectifs de progression de ses agrégats financiers :

- à court terme, pour 2018 : CA IFRS autour de 130 M€, et EBITDA autour de 11,5 M€ ;
- à moyen terme, à horizon 2020 : Equivalent de 1500 lots réservés et un Chiffre d'affaires économique à 220 M€ soit un objectif de CA IFRS autour de 200 M€.



Etat résumé de la situation financière consolidée

Etat résumé de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/18	31/12/17
Goodwill	-	199	199
Autres immobilisations incorporelles	6	974	1 092
Immobilisations corporelles	7	8 677	8 713
Immeubles de placement	7	3 302	3 305
Participations dans les entreprises associées	8	4 422	4 862
Autres actifs financiers non courants	9	3 330	3 613
Impôts différés actifs	10	266	254
Total Actifs non courants		21 170	22 037
Stocks et travaux en cours	11	65 988	63 217
Clients et comptes rattachés	12	50 168	48 163
Autres actifs courants	12	27 389	23 526
Actif d'impôt courant	12	346	329
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	25 339	25 330
Total Actifs courants		169 230	160 565
TOTAL ACTIF		190 400	182 602



Etat résumé de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/18	31/12/17
Capital	13	16 928	16 928
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	10 056	7 664
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	1 323	3 910
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	31 202	31 396
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	19 201	21 766
Capitaux Propres		50 402	53 162
Provisions non courantes	14	148	136
Emprunts bancaires non courants	15	2 550	2 804
Emprunts obligataires non courants	15	40 927	22 205
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	15	5 499	5 686
Autres passifs non courants	16	929	1 063
Impôts différés passifs	10	2 726	2 906
Total Passifs non courants		52 779	34 800
Provisions courantes	14	860	875
Fournisseurs et comptes rattachés	17	36 010	38 957
Passifs d'impôts courants	-	14	24
Autres passifs courants	-	29 258	31 663
Emprunts bancaires courants	15	10 989	16 330
Emprunts obligataires courants	15	2 000	1 675
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	15	370	362
Découverts bancaires	15	7 717	4 754
Total Passifs Courants		87 218	94 640
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		190 400	182 602



Compte de résultat résumé

<i>En milliers d'euros</i>		30/06/18	30/06/17
Chiffre d'affaires	-	51 595	50 216
Achats consommés et charges externes *	-	-41 652	-41 781
Charges de personnel	18	-6 759	-6 424
Impôts et taxes	-	-352	-111
Dotations aux amortissements et aux provisions	6 et 7	-578	-582
Autres charges opérationnelles	-	-91	0
Autres produits opérationnels	-	0	76
Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		2 163	1 393
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	312	450
Résultat opérationnel		2 475	1 843
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	19	45	33
Coût de l'endettement financier brut	19	-241	-165
Coût de l'endettement financier net	-	-196	-132
Autres produits financiers	-	88	10
Autres charges financières	-	-21	0
Impôt sur le résultat	20	240	4
Résultat net des activités poursuivies		2 586	1 725
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
RÉSULTAT NET		2 586	1 725
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	1 262	801
Résultat net - Part du groupe	-	1 323	924
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	21	0,51	0,36
Non dilué	21	0,51	0,36

* Dont 1.855 K€ de charges financières liées aux opérations.



Etat du résultat global résumé

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17
RÉSULTAT NET	2 586	1 725
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	54	114
Impôts différés	-18	-38
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	36	76
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	37	87
Impôts différés	-12	-29
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	25	58
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	61	133
RESULTAT NET GLOBAL	2 646	1 859
dont Part des intérêts minoritaires	1 262	801
dont Part du groupe	1 384	1 058



Tableau résumé des flux de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/18	30/06/17
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	2 586	1 725
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	-312	-450
Dotations nettes aux amortissements et provisions	524	591
Plus ou moins-values de cessions	-42	-26
Variation de juste valeur des actifs financiers	-17	9
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	-240	-4
Charges financières nettes	1 443	1 294
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-834	-142
Capacité d'autofinancement	3 107	2 997
Variation des stocks	-2 259	-7 594
Variation des créances clients	-2 005	-3 864
Variation des autres créances	-4 193	-4 204
Variation des dettes fournisseurs	-2 440	7 345
Variation des produits constatés d'avance	102	-477
Variation des autres dettes	-2 538	-4 640
Intérêts versés	-1 443	-1 309
Impôts versés	82	-102
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	-11 589	-11 848
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-1 755	-791
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	24	27
Acquisition d'actifs financiers	1 879	2 526
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-126	-493
Dividendes reçus	500	308
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	523	1 576
Financement		
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	-1 548	2 539
Dividendes versés aux minoritaires	-2 206	-295
Mouvements sur autres fonds propres	0	4 772
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	24 150	-2 617
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-5 619	7 158
Variation des ouvertures de crédit	-4 970	-1 297
Variation des dettes financières courantes	-140	0
Dividendes versés	-1 555	1
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	8 112	10 262
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	-2 954	-10
Trésorerie d'ouverture	20 576	8 326
Variation nette de la trésorerie	-2 954	-10
Trésorerie de clôture	17 622	8 316
Trésorerie et équivalents trésorerie	25 339	11 542
Trésorerie passive	7 717	3 227
Trésorerie de clôture	17 622	8 316



Etat résumé des variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
Capitaux propres au 31 décembre 2016	2 592 343	16 928	11 314	-562	27 681	15 088	42 768
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	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	5 746	5 746
Distribution	0	0	-1 297	0	-1 297	-295	-1 592
Variations des parts d'intérêts	0	0	943	0	943	-2 849	-1 906
Transactions avec les propriétaires	0	0	-354	0	-354	2 602	2 248
Autres variations	0	0	0	0	0	267	267
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	35	125	160	0	160
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	3 909	0	3 909	3 809	7 719
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	3 944	0	4 070	3 809	7 879
Capitaux propres au 31 décembre 2017	2 592 343	16 928	14 905	-436	31 396	21 766	53 162
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	1 083	1 083
Distribution	0	0	-2 346	0	-2 346	-1 399	-3 745
Variations des parts d'intérêts	0	0	767	0	767	-3 512	-2 745
Transactions avec les propriétaires	0	0	-1 579	0	-1 579	-3 828	-5 407
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	25	36	61	0	61
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	1 323	0	1 323	1 262	2 586
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	1 348	0	1 384	1 262	2 646
Capitaux propres au 30 juin 2018	2 592 343	16 928	14 674	-400	31 202	19 200	50 402



Notes annexes aux états financiers consolidés

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



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 2018 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées et coentreprises. Le groupe est mono-activité sur la « promotion immobilière », le secteur holding est assimilé à la « promotion immobilière ».

Note 2 Base de présentation

Ces états financiers intermédiaires ont été préparés conformément à 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 2017.

Ces états financiers consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 8 octobre 2018.

Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2018 de Réalités 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 2017. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2018 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2017.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2018 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 juin 2018. Il s'agit de :



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



Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'union Européenne suivants :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 16	Contrats de location	01/01/2019
Amendement à IFRS 9	Clauses de remboursement anticipé avec pénalité symétrique	01/01/2019

Enfin, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables par anticipation à compter du 1er janvier 2018 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne suivants :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amélioration des IFRS	Cycle 2015-2019	01/01/2019
IFRS 3 et IFRS 11	Intérêts précédemment détenus dans une joint opération	01/01/2019
Interprétations IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux	01/01/2019
Amendements IAS 28	Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise	01/01/2019
Amendements IAS 19	Modification, réduction ou liquidation de régime	01/01/2019



Note 4 Evénements significatifs

Le 30 avril dernier REALITES a finalisé l'émission de la seconde tranche de son emprunt obligataire privé de type "EURO PP" à hauteur de 16,25 M€. S'appuyant sur de solides indicateurs opérationnels et financiers, et ses nouveaux succès commerciaux, REALITES a souhaité consolider ses ressources financières à moyen terme. REALITES a émis ce placement aux mêmes conditions que lors de la 1ère tranche de 7,75M€ levée en décembre dernier, à savoir : durée restante de 5 ans et 7 mois au taux de 6%, coupon semestriel. Ces obligations sont admises sur le Marché Libre d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0010466938. Cette seconde émission constitue pour le Groupe une nouvelle étape significative dans la poursuite du renforcement de sa structure financière, l'allongement de la maturité de sa dette et l'amélioration de son coût de financement. Placée avec succès auprès d'investisseurs institutionnels et de gestions privées, partenaires de longue date du Groupe, tels que La Banque Palatine et GROUPAMA Pays de Loire, cette émission obligataire a aussi permis de faire entrer de nouveaux investisseurs, tels que ARBEVEL, GUTENBERG PATRIMOINE et MONT BLEU FINANCE.

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 BASSE SAINT ELOI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83846935100012	51%	51%	IG
SCCV BASTIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83968277000012	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847048200012	51%	51%	IG
SNC EQUEURDREVILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	100%	100%	IG
SNC FIR 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83916170000019	100%	100%	IG
SCCV FREMOND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847065600011	51%	51%	IG
SCCV JEAN ZAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83936699400011	51%	51%	IG
SCCV LA PLAGES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83851303400010	51%	51%	IG
SCCV LA VANNERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83845857800013	51%	51%	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84028333700011	51%	51%	IG
SAS LES CORDELIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84093705600017	100%	100%	IG
SAS LONGVIA GROUP	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83754188700019	30%	30%	ME
SNC PORCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83994094700014	51%	51%	IG
SCCV RAVEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83931605600010	100%	100%	IG
SCCV SAINT-CLEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600023	100%	100%	IG
SCCV SPORTS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83486722800019	100%	100%	IG
SCCV TABARLY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847070600014	51%	51%	IG



Note 6 **Autres immobilisations incorporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	30/06/18
Valeurs brutes					
Logiciels	1 468	0	37	121	1 384
Autres immobilisations incorporelles	288	0	1	0	289
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total brut	1 755	0	38	121	1 672
Amortissements					
Logiciels	628	0	153	118	663
Autres immobilisations incorporelles	35	0	0	0	35
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total amortissements	663	0	153	118	698
Valeurs nettes					
Logiciels	840	0	-116	3	721
Autres immobilisations incorporelles	253	0	1	0	254
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total net	1 092	0	-115	3	974



Note 7 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	30/06/18
Valeurs brutes						
Terrains	1 520	0	0	0	0	1 520
Constructions	5 726	0	0	0	0	5 726
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 333	0	0	300	31	3 602
Immobilisations corporelles en cours	486	0	0	1	0	486
Total brut	14 380	0	0	300	31	14 649
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	1 293	0	0	126	0	1 420
Immeuble de placement	9	0	0	3	0	12
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 060	0	0	205	26	1 239
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	2 363	0	0	334	26	2 671
Valeurs nettes						
Terrains	1 520	0	0	0	0	1 520
Constructions	4 432	0	0	-126	0	4 306
Immeuble de placement	3 306	0	0	-3	0	3 302
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	2 273	0	0	95	5	2 363
Immobilisations corporelles en cours	486	0	0	1	0	486
Total net	12 017	0	0	-34	5	11 978



Note 8 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2017 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	30/06/2018
	30/06/18	31/12/2017				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	-60	-4	0	0	-64
SCI CASTILLE	51,0%	1508	-49	0	0	1 459
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	201	129	0	0	330
SAS MANGIN	33,3%	2166	279	-500	-14	1 932
SARL BLANCHE DE CASTILLE	62,3%	-1	-7	0	0	-8
SARL STEREDENN BY HEURUS	62,3%	1	-75	0	0	-74
SAS HEURUS	62,3%	215	175	0	0	390
SAS YELLOPARK	50,0%	476	-39	0	0	437
SCCV CASTILLE	31,0%	356	-16	-118	-239	-16
GOUPIL	65,0%	0	-46	0	88	42
SAS LONGVIA GROUP	30,0%	0	-36	0	30	-6
Variation de périmètre		0	0	0	0	0
Total		4 862	312	-618	-134	4 422

Note 9 Autres actifs financiers non courants

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Créance Groupe Le FEUNTEUN	1 091	1 451
Dépôts versés	1 265	1 303
Autres actifs	974	858
Total net	3 330	3 613

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 1.091 K€.



Note 10 Impôts différés actifs et passifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17	Variation
Déficits fiscaux	223	247	-23
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	200	219	-19
Contrat de location financement	-435	-399	-36
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-2 439	-2 052	-387
Frais financiers refacturés aux SCCV	-790	-620	-170
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-1 606	-1 482	-124
Moins value sur titres SCCV	573	573	0
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	1 813	861	952
Impôts différés nets	-2 459	-2 653	193
Dont Impôts différés actifs	266	254	12
Total Impôts différés passifs	2 726	2 906	-180

Note 11 Stocks et travaux en cours

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18			31/12/17		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	59 356	0	59 356	53 143	0	53 143
Marchands de biens / lotissements	469	0	469	859	0	859
Produits finis	5 637	0	5 637	7 465	0	7 465
Prestations en cours	526	0	526	1 750	0	1 750
Total	65 988	0	65 988	63 217	0	63 217



Note 12 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/18</i>			<i>31/12/17</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	50 170	2	50 168	48 168	4	48 163
Etat	10 718	0	10 718	10 169	0	10 169
Impôt sociétés	346	0	346	329	0	329
Autres créances	12 834	0	12 834	11 757	0	11 757
Charges constatées d'avance	3 837	0	3 837	1 600	0	1 600
Total	77 904	2	77 902	72 023	4	72 018

Note 13 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2018 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2017.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 20 juin 2018, des dividendes ont été distribués à hauteur de 1.555.405.80 euros. Cette distribution est effective au 10 juillet 2018.

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 14 Provisions non courantes et courantes

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	Autres éléments du résultat global	30/06/18
Indemnités de fin de carrière	136	0	49	0	0	-37	148
Provisions non courantes	136	0	49	0	0	-37	148
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	875	0	79	0	93	0	860
Provisions pour autres litiges	0	0	0	0	0	0	0
Provisions courantes	875	0	79	0	93	0	860

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2017 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/17
Indemnités de fin de carrière	141	-7	59	0	57	136
Provisions non courantes	141	-7	59	0	57	136
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	255	0	868	56	192	875
Provisions pour autres litiges	7	0	0	0	7	0
Provisions courantes	262	0	868	56	199	875

Note 15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18			31/12/17		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	40 927	2 000	42 927	22 205	1 675	23 880
Emprunts obligataires	40 927	2 000	42 927	22 205	1 675	23 880
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 550	593	3 144	2 804	962	3 766
Contrats de location-financement	5 499	370	5 869	5 686	362	6 048
Ouvertures de crédit SCCV	0	9 396	9 396	0	14 366	14 366
Billets de trésorerie	0	1 000	1 000	0	1 000	1 000
Emprunts bancaires	8 049	11 360	19 409	8 490	16 689	25 180
Découverts bancaires	0	7 717	7 717	0	4 757	4 757
Trésorerie passive	0	7 717	7 717	0	4 757	4 757
Total	48 976	21 076	70 053	30 695	23 121	53 816

La répartition de la dette financière au 30 juin 2018 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Dettes financières non courantes		Total
	courantes		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	2 000		16 979	23 949	42 927
Emprunts auprès d'établissements de crédit	593		2 184	367	3 144
Contrats de location-financement	370		1 674	3 825	5 869
Ouvertures de crédit SCCV	9 396		0	0	9 396
Billets de trésorerie	1 000		0	0	1 000
Découverts bancaires	7 717		0	0	7 717
Total	21 076		20 836	28 140	70 053



Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2017 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Dettes financières non courantes		Total
	courantes		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 675		14 504	7 701	23 880
Emprunts auprès d'établissements de crédit	962		2 342	463	3 766
Contrats de location-financement	362		1 634	4 052	6 048
Ouvertures de crédit SCCV	14 366		0	0	14 366
Billets de trésorerie	1 000		0	0	1 000
Découverts bancaires	4 757		0	0	4 757
Total	23 121		18 480	12 216	53 816

Note 16 Autres passifs non courants

Comme au 31 décembre 2017, 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.

Note 17 Dettes d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Dettes fournisseurs	36 010	38 957
Dettes fiscales et sociales	23 731	25 103
Passifs d'impôts courants	14	24
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	102	0
Autres dettes	5 426	6 560
Total	65 282	70 644



Note 18 **Charges de personnel**

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17
Salaires et traitements	4 801	4 529
Charges sociales	1 939	1 793
Intérim	19	103
Total	6 759	6 424

Note 19 **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>	30/06/18	30/06/17
Revenus des autres créances et VMP	45	33
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	45	33
Charges d'intérêts sur opérations de financement	178	100
Charges financières sur contrats de location-financement	62	65
Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut	0	0
Coût de l'endettement financier brut	241	165
Coût de l'endettement financier net	-196	-132



Note 20 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17
Impôts courants	-17	74
Impôts différés	-223	-78
Total	-240	-4

L'ensemble des impôts différés du Groupe a été calculé sur la base d'un taux de 33,33 %.

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>	30/06/18	30/06/17
Résultat avant impôts	2 346	1 271
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
Impôt théorique attendu	782	424
Incidence des différences permanentes	36	18
Crédits d'impôts	-11	-35
Résultat hors groupe des SCCV	-238	-801
Autres incidences	-810	390
Impôt effectivement constaté	-240	-4
Taux d'impôt effectif	-10%	0%

Note 21 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 suite à 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 :

30/06/18	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	1 323	2 592 343	0,51
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	1 323	2 592 343	0,51

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 22 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17
Rémunération fixe	623	741
Rémunération variable	268	458
Jetons de présence	0	6
Charges sociales	369	454
Total	1 259	1 659

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 PROMOTION, SVEN & YOKO. L'évolution constatée entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018 s'explique principalement par la sortie du périmètre des sociétés Glad et Heurus.



Note 23 **Informations sectorielles**

REALITES a une activité quasi exclusive de « promotion immobilière » réalisée essentiellement dans l'Ouest de la France.

Note 24 **Evénements postérieurs à la clôture.**

Il n'existe aucun événement postérieur à la clôture.

SIÈGE SOCIAL

Immeuble Le Cairn - 103, route de Vannes
CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX
Tél. 02 40 75 50 91

ANGERS

4, rue Jacques Bordier
49100 ANGERS
Tél. 02 41 42 82 83

BORDEAUX

1, rue Lafaurie Monbadon
33000 BORDEAUX
Tél. 05 57 99 12 98

LE MANS

18 bis, rue du 33^{ème} Mobiles
72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 84 84

NANTES

40, rue de Strasbourg
44000 NANTES
Tél. 02 40 75 50 98

PARIS

92, rue de Rennes
75006 PARIS
Tél. 01 79 35 68 50

RENNES

84, mail François Mitterrand
35000 RENNES
Tél. 02 23 46 78 94

LA ROCHELLE

35 bis, avenue Michel Crépeau
17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 07 07 21

LES SABLES D'OLONNE

57, avenue d'Anjou
85100 Les Sables-d'Olonne
Tél. 02 52 20 02 89

TOURS

30, boulevard Béranger
37000 TOURS

