

2019

■ ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES

Résumés consolidés au 30 juin 2019

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	6
Notes annexes aux états financiers consolidés	7



ETAT RESUME DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Etat résumé de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/19	31/12/18
Goodwill	-	338	338
Autres immobilisations incorporelles	6	755	756
Immobilisations corporelles	7	6 911	9 772
Droits d'utilisation sur contrat de locations	8	10 407	0
Immeubles de placement	7	3 299	3 299
Participations dans les entreprises associées	9	2 135	4 400
Autres actifs financiers non courants	10	2 172	3 202
Impôts différés actifs	11	266	818
Total Actifs non courants		26 282	22 584
Stocks et travaux en cours	12	109 122	82 061
Clients et comptes rattachés	13	51 885	64 387
Autres actifs courants	13	38 158	34 644
Actif d'impôt courant	13	77	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	63 467	44 154
Total Actifs courants		262 710	225 246
TOTAL ACTIF		288 991	247 830



Etat résumé de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/19	31/12/18
Capital	14	16 928	16 928
Titres subordonnés à durée indéterminée	4	21 821	0
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	9 468	9 160
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	1 689	4 266
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	52 800	33 248
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	14 023	19 426
Capitaux Propres		66 823	52 674
Provisions non courantes	15	201	150
Emprunts bancaires non courants	16	2 620	2 337
Passifs non courants sur contrats de location	8	10 253	0
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	16	0	5 307
Emprunts obligataires non courants	16	38 691	29 355
Autres passifs non courants	17	1 313	947
Impôts différés passifs	11	5 470	5 367
Total Passifs non courants		58 548	43 462
Provisions courantes	15	1 931	1 259
Fournisseurs et comptes rattachés	18	52 585	50 823
Passifs d'impôts courants	-	132	0
Autres passifs courants	-	50 581	53 114
Emprunts bancaires courants	16	28 072	21 305
Passifs courants sur contrats de location	8	1 428	0
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	16	0	379
Emprunts obligataires courants	16	18 073	15 323
Découverts bancaires	16	10 819	9 492
Total Passifs Courants		163 620	151 695
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		288 991	247 831



COMPTE DE RESULTAT RESUME

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/19	30/06/18
Chiffre d'affaires	-	62 222	51 595
Achats consommés et charges externes	-	-47 541	-41 652
Charges de personnel	19	-10 109	-6 759
Impôts et taxes	-	-376	-352
Dotations aux amortissements et aux provisions	6 et 7	-1 207	-578
Autres charges opérationnelles	-	-56	-91
Autres produits opérationnels	-	101	0
Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		3 034	2 163
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-396	312
Résultat opérationnel		2 638	2 475
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	20	62	45
Coût de l'endettement financier brut	20	-153	-241
Coût de l'endettement financier net	-	-90	-196
Autres produits financiers	-	102	88
Autres charges financières	-	-43	-21
Impôt sur le résultat	21	-422	240
Résultat net des activités poursuivies		2 185	2 586
Résultat net des activités non poursuivies	-	0	0
RÉSULTAT NET		2 185	2 586
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	495	1 262
Résultat net - Part du groupe	-	1 690	1 323
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	22	0,65	0,51
Non dilué	22	0,65	0,51



ETAT DU RESULTAT GLOBAL RESUME

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	30/06/18
RÉSULTAT NET	2 185	2 586
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	16	54
Impôts différés	-5	-18
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	11	36
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	10	37
Impôts différés	-3	-12
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	7	25
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	17	61
RESULTAT NET GLOBAL	2 202	2 646
dont Part des intérêts minoritaires	495	1 262
dont Part du groupe	1 707	1 384



TABLEAU RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	30/06/19	30/06/18
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	2 185	2 586
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	396	-312
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 700	524
Plus ou moins-values de cessions	-8	-42
Variation de juste valeur des actifs financiers	15	-17
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	422	-240
Charges financières nettes	2 056	1 443
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-1 663	-834
Capacité d'autofinancement	5 103	3 107
Variation des stocks	-19 698	-2 259
Variation des créances clients	12 997	-2 005
Variation des autres créances	-2 311	-4 193
Variation des dettes fournisseurs	-1 140	-2 440
Variation des produits constatés d'avance	-16	102
Variation des autres dettes	-5 155	-2 538
Intérêts versés	-2 056	-1 443
Impôts versés	0	82
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	-12 276	-11 589
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-1 556	-1 755
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	5	24
Acquisition d'actifs financiers	1 015	1 879
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	73	-126
Dividendes reçus	1 500	500
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	1 037	523
Financement		
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	-3 918	-1 548
Emprunt TSSDI	22 000	0
Dividendes versés aux minoritaires	-1 785	-2 206
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	12 331	24 150
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-4 688	-5 619
Variation des ouvertures de crédit	6 996	-4 970
Variation des dettes financières courantes	-40	-140
Dividendes versés	-1 672	-1 555
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	29 225	8 112
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	17 986	-2 954
Trésorerie d'ouverture	34 662	20 576
Variation nette de la trésorerie	17 986	-2 954
Trésorerie de clôture	52 648	17 622
Trésorerie et équivalents trésorerie	63 467	25 339
Trésorerie passive	10 819	7 717
Trésorerie de clôture	52 648	17 622



ETAT RESUME 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 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
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	-1 571	-1 571
Distribution	0	0	-2 362	0	-2 362	-1 399	-3 761
Variations des parts d'intérêts	0	0	214	0	214	-2 517	-2 303
Transactions avec les propriétaires	0	0	-2 495	0	-2 495	-5 487	-7 982
Autres variations	0	0	-11	0	-11	0	-11
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	20	72	92	0	92
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	4 266	0	4 266	3 147	7 413
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	4 286	0	4 358	3 147	7 505
Capitaux propres au 31 décembre 2018	2 592 343	16 928	16 685	-365	33 248	19 426	52 674
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	-676	0	-676	0	-676
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	-3 912	-3 912
Distribution	0	0	-2 664	0	-2 664	-1 785	-4 449
Variations des parts d'intérêts	0	0	-636	0	-636	-201	-837
Transactions avec les propriétaires	0	0	-3 976	0	-3 976	-5 898	-9 874
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	21 821	0	21 821	0	21 821
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	7	11	17	0	17
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	1 690	0	1 690	495	2 185
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	1 697	0	1 707	495	2 202
Capitaux propres au 30 juin 2019	2 592 343	16 928	36 227	-354	52 801	14 023	66 824



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Etat résumé de la situation financière consolidée	1	Note 16 Dettes financières non courantes et courantes	23
Compte de résultat résumé	3	Note 17 Autres passifs non courants	24
Etat du résultat global résumé	4	Note 18 Dettes d'exploitation	25
Tableau résumé des flux de trésorerie	5	Note 19 Charges de personnel	25
Etat résumé des variations des capitaux propres	6	Note 20 Coût de l'endettement financier	26
Notes annexes aux états financiers consolidés	7	Note 21 Impôts sur le résultat	27
Note 1 Entité présentant les états financiers	8	Note 22 Résultat net part du groupe par action	28
Note 2 Base de présentation	8	Note 23 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	29
Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	9	Note 24 Informations sectorielles	29
Note 4 Evénements significatifs	11	Note 25 Evénements postérieurs à la clôture	29
Note 5 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur la période	12		
Note 6 Autres immobilisations incorporelles	13		
Note 7 Immobilisations corporelles	14		
Note 8 Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations	15		
Note 9 Participation dans les entreprises associées	18		
Note 10 Autres actifs financiers non courants	19		
Note 11 Impôts différés actifs et passifs	20		
Note 12 Stocks et travaux en cours	20		
Note 13 Créances d'exploitation	21		
Note 14 Capitaux propres	21		
Note 15 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 2019 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 2018.

Ces états financiers consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 8 octobre 2019.



Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Les comptes consolidés résumés du 1^{er} semestre 2019 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 2018. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2019 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2018.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2019:

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendements IFRS 9	Clauses de remboursement anticipé avec une pénalité symétrique	01/01/2019
Amélioration des IFRS	Cycle 2015-2017	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
IFRS 16	Contrats de location	01/01/2019
IFRS 3 et IFRS 11	Intérêts précédemment détenus dans une joint opération	01/01/2019
IFRIC 23	Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat	01/01/2019

Hormis les normes IFRS 16, les nouvelles normes citées ne trouvent pas à s'appliquer dans le groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 juin 2019.

Les impacts de l'application à compter du 1^{er} janvier 2019 de la norme IFRS 16 « Contrats de locations » sont décrits en note 8.

Les autres normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2019 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés du groupe.

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2019 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

<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

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

Normes, amendements et interprétations non applicables au 30 juin 2019 :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2021
Amendement IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements aux références du Cadre conceptuel		01/01/2020



Note 4 Evénements significatifs

- Le 13 juin dernier REALITES a réalisé une double émission hybride obligataire (TSSDI / EURO PP) pour un montant global de 46 M€. Dans la perspective du fort développement de son activité attendu en 2019 et des années suivantes, REALITES et son actionnaire majoritaire DOGE Invest ont souhaité consolider les ressources financières du Groupe.

Sur la tranche TSSDI (Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée - Code ISIN : FR0013424983), le placement s'élève à 22 M€. Reconnus en fonds propres au sens des normes IFRS, ces titres peuvent être remboursés au pair à compter du 13 juin 2025. Ils donneront droit à un coupon annuel à taux fixe de 8.50% durant les 6 premières années. DOGE Invest en tant qu'actionnaire de référence a participé à la souscription de ce placement.

Sur la tranche EURO PP (Titres obligataires - Code ISIN : FR0013424934), le placement s'élève à 24 M€ au taux de 5.25% pour une durée de 5 ans sur l'entité juridique BIRD SAS.

Ces titres sont admis sur Euronext ACCESS Paris.

- Le 25 juin 2019 a été conclu un accord d'intéressement en application des dispositions des articles L. 3311-1 et suivants du code de travail relatifs à l'intéressement des salariés à l'entreprise.

Il constitue la dernière étape d'une réflexion commencée plusieurs mois auparavant, qui s'est concrétisée en 2019 par des changements structurants fondamentaux pour l'ensemble des salariés concernés :

- Démarche volontaire auprès du Tribunal d'Instance de Nantes pour obtenir la reconnaissance d'une Unité Economique et Sociale pour les 8 sociétés de Maîtrise d'Ouvrage du Groupe - décision rendue par le Tribunal d'Instance de Nantes le 25 février 2019 ;
- Puis mise en place d'élections professionnelles pour constituer un Comité Social Economique sur le périmètre de l'UES - 2^e tour le 26 avril 2019 ;
- Et enfin, travail avec le CSE autour d'un projet d'accord d'intéressement.

L'intéressement sera calculé si et seulement si le Résultat Net Part Groupe est supérieur ou égal à 2% de Chiffre d'Affaires IFRS.

Une fois le seuil de déclenchement atteint, le calcul de l'intéressement se fera sur la base de 3 indicateurs clés :

- Atteinte d'un chiffre d'Affaires IFRS
- Atteinte d'un Résultat Opérationnel Retraité des filiales d'Usage
- Atteinte d'un Niveau de Satisfaction Client



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 AIME CESAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84792227500015	100%	100%	IG
SNC ARISTIDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85134622100019	100%	100%	IG
SAS ASTER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84860955800012	75%	75%	IG
SARL AVEL	3 rue Guglielmo Marconi - 44800 SAINT HERBLAIN	84779963200017	100%	62%	ME
SCCV BASSE SAINT ELOI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83846935100012	51%	51%	IG
SCCV BAUDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85013663100015	100%	100%	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847048200012	51%	51%	IG
SCCV BONHOMMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948602200015	100%	100%	IG
SNC CHATELAILLON FOCH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250511400011	100%	100%	IG
SNC CTM 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85131215700015	100%	100%	IG
SCCV DE LA PRESCHÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85061261500011	100%	100%	IG
SARL EPONA	3 rue Guglielmo Marconi - 44800 SAINT HERBLAIN	84895046500015	100%	62%	ME
SARL FINANCIERE REALITES INTERNATIONAL AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV GARE STE LUCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191428300011	100%	100%	IG
SCCV HILARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84957713500015	100%	100%	IG
SCCV INTERIVES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84787817000012	100%	100%	IG
SARL KALON	3 rue Guglielmo Marconi - 44800 SAINT HERBLAIN	84780352500017	100%	62%	ME
SCCV LA BARRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84361069200017	100%	100%	IG
SAS LES CORDELIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84093705600017	100%	100%	IG
SAS LONGVIA GROUP	2 rue d'Espalion - 44800 SAINT HERBLAIN	83754188700019	30%	30%	ME
SCCV LOTI	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85146212700016	100%	100%	IG
SCCV MAISONNEUVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84224241400014	100%	100%	IG
SCCV MAREUIL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137058800011	100%	100%	IG
SCCV MOUTCHIC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84137093500014	100%	100%	IG
SARL ODYSSEE	3 rue Guglielmo Marconi - 44800 SAINT HERBLAIN	85167398800016	100%	62%	ME
SCCV OISEAU DE FEU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85110096600015	100%	100%	IG
SARL OLYMPE	3 rue Guglielmo Marconi - 44800 SAINT HERBLAIN	84780351700014	100%	62%	ME
SAS PARC DES DECOUVERTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85141659400014	100%	100%	IG
SCCV PYRENEES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85159142000019	51%	51%	IG
SCCV RAVEL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83931605600010	100%	100%	IG
SAS REALITES AFRIQUE	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	100%	100%	IG
SCCV ROMANET	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85191456400014	100%	100%	IG
SCCV ROUSSEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84311409100013	51%	51%	IG
SNC ROUSSEAU 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250502300014	100%	100%	IG
SCCV ROYAN CLEMENCEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84948624600010	100%	100%	IG
SCCV SABLONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84981757200019	100%	100%	IG
SCCV SOUILLARDERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84986883100017	100%	100%	IG
SCCV TABARLY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83847070600014	51%	51%	IG
SNC TOULOUSE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84939457200010	100%	100%	IG
SAS UP2PLAY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84202470500019	49%	49%	ME
SNC VAN ISEGHEM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	85250520500017	100%	100%	IG
SCCV VAUGIRAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84976955900014	100%	100%	IG
SNC VILLES DOREES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84775010600019	100%	100%	IG



Note 6 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	30/06/19
Valeurs brutes						
Logiciels	1 006	0	106	76	3	1 184
Autres immobilisations incorporelles	288	0	0	7	0	295
Immobilisations incorporelles en cours	108	0	-106	18	3	17
Total brut	1 402	0	0	102	6	1 497
Amortissements						
Logiciels	610	0	0	98	3	705
Autres immobilisations incorporelles	35	0	0	1	0	37
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	645	0	0	100	3	741
Valeurs nettes						
Logiciels	396	0	106	-22	0	480
Autres immobilisations incorporelles	252	0	0	6	0	258
Immobilisations incorporelles en cours	108	0	-106	18	3	17
Total net	756	0	0	2	3	755



Note 7 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	30/06/19
Valeurs brutes						
Terrains	1 520	0	-1 493	0	0	27
Constructions	5 726	0	-3 290	636	0	3 072
Droits d'utilisation sur contrat de locations	0	0	5 054	6 687	0	11 741
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 556	59	2	750	35	4 332
Immobilisations corporelles en cours	1 951	0	-274	293	2	1 968
Total brut	16 067	59	0	8 365	37	24 454
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	1 547	0	-751	54	0	850
Droits d'utilisation sur contrat de locations	0	0	751	583	0	1 334
Immeuble de placement	16	0	0	3	0	19
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 435	7	0	226	33	1 635
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	2 998	7	0	866	33	3 838
Valeurs nettes						
Terrains	1 520	0	-1 493	0	0	27
Constructions	4 179	0	-2 539	582	0	2 222
Droits d'utilisation sur contrat de locations	0	0	4 304	6 103	0	10 407
Immeuble de placement	3 299	0	0	-3	0	3 296
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	2 122	52	2	524	2	2 697
Immobilisations corporelles en cours	1 951	0	-274	293	2	1 968
Total net	13 070	52	0	7 499	4	20 617



Note 8 Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations

Le groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1^{er} janvier 2019. Les données de l'exercice 2018, présentées à titre comparatif, n'ont donc pas été ajustées conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 16.

Au 1^{er} janvier 2019, le montant de la dette de location correspond à la valeur actuelle des loyers restant à payer, sur la durée raisonnablement certaine de location, actualisée en utilisant le taux marginal d'endettement au 1^{er} janvier 2019.

La durée de location correspond à la période non résiliable, augmentée (ou réduite) des périodes couvertes par une option de renouvellement (ou de résiliation) lorsque cette dernière est raisonnablement certaine d'être exercée.

Options de transition et exemptions appliquées par le groupe :

- Le groupe a décidé de conserver les évaluations antérieures pour les contrats de locations précédemment identifiés conformément à IAS 17. Les actifs ont été reclassés en droit d'usage et les dettes de location-financement sont désormais présentées avec les dettes de location. Les dispositions d'IFRS 16 seront appliquées aux événements qui pourraient survenir après la date de transition.
- Les contrats de location portant sur des durées inférieures à un an ou sur des actifs de faible valeur restent comptabilisés au compte de résultat sans impact sur le bilan du groupe.
- Le montant des droits d'utilisation est égal au montant de la dette de location comptabilisée.

Au 30 juin 2019, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 10 407 k€ et une dette de 11 681 k€ dont 10 253 k€ à plus d'un an et 1 428 k€ à moins d'un an.



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

	31/12/18	1ère application IFRS 16	Mouvements de l'exercice	30/06/19
Valeurs brutes				
Crédits baux	5 054	0	0	5 054
Contrats de locations simples	0	6 687	0	6 687
Total	5 054	6 687	0	11 741
Amortissements				
Crédits baux	751	0	70	821
Contrats de locations simples	0	0	513	513
Total	751	0	583	1 334
Valeurs nettes				
Crédits baux	4 304	0	-70	4 233
Contrats de locations simples	0	6 687	-513	6 174
Total	4 304	6 687	-583	10 407

* Reclassement des crédits baux (comptabilisés en terrains et constructions au 31/12/2018) en droits d'utilisation sur contrats de locations suite à la mise en place d'IFRS 16

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	1ère application IFRS 16	Mouvements de l'exercice	30/06/19
Passifs non courants sur contrats de locations				
Passifs non courants sur contrats de locations	0	5 143	0	5 143
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	5 307	0	-197	5 110
Total	5 307	5 143	-197	10 253
Passifs courants sur contrats de locations				
Passifs courants sur contrats de locations	0	1 039	0	1 039
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	379	0	9	389
Total	379	1 039	9	1 428
TOTAL	5 686	6 182	-187	11 681



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19
Résultat opérationnel	2 622
Retraitement sur la part fixe de charge de loyer - locations simples	529
Retraitement sur la part fixe de charge de loyer - crédits baux	248
Amortissement du droit d'utilisation - locations simples	-513
Amortissement du droit d'utilisation - crédits baux	-70
Résultat Opérationnel ajusté (IFRS 16)	2 638

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19
Résultat net des activités poursuivies	2 276
Retraitement sur les intérêts d'emprunts - locations simples	-31
Retraitement sur les intérêts d'emprunts - crédits baux	-60
Résultat net des activités poursuivies ajusté (IFRS 16)	2 185



Note 9 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2019 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au		Résultat	Entrées	Distributions	Autres mouvements	30/06/2019
	30/06/19	31/12/2018					
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	439	-2	0	-433	0	4
SARL AVEL	62,3%	0	0	0	0	0	0
SARL BLANCHE DE CASTILLE	62,8%	-66	-97	0	0	0	-163
SCCV CASTILLE	31,0%	-20	-1	0	0	0	-21
SCI CASTILLE	51,0%	1 426	-27	0	0	0	1 399
SARL EPONA	62,3%	0	0	0	0	0	0
GOUPIL*	100,0%	100	0	0	0	-100	0
SAS HEURUS	62,3%	305	50	0	0	0	355
SARL KALON	62,3%	0	0	0	0	0	0
SCI LA GIRANDIERE	25,0%	-81	-3	0	0	0	-84
SARL LONGVIA GROUP	62,3%	0	-101	30	0	0	-71
SARL ODYSSEE	62,3%	0	0	0	0	0	0
SARL OLYMPE	62,3%	0	-4	0	0	0	-4
SAS MANGIN	33,3%	2 334	12	0	-1 500	0	845
SARL STEREDENN BY HEURUS	62,3%	-15	-68	0	0	0	-83
SAS UP2PLAY	51,0%	0	-75	49	0	0	-26
SCCV VILLA ELINA	50,0%	-22	5	0	0	0	-16
Total		4 400	-311	79	-1 933	-99	2 135

* Société ayant fait l'objet d'un changement de contrôle sur le 1^{er} semestre 2019



Note 10 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2019 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	31/12/18
Créance Groupe Le FEUNTEUN	364	730
Dépôts versés	1 432	1 229
Autres actifs	375	1 243
Total net	2 172	3 202

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés des dépôts de garantie versés dans le cadre d'acquisition de terrains pour 1 410 K€.

Note 11 Impôts différés actifs et passifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	31/12/18	Variation
Déficits fiscaux	2 096	818	1 278
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	200	189	12
Contrats de locations	-484	-486	2
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-4 760	-3 630	-1 131
Frais financiers refacturés aux SCCV	-1 381	-1 044	-337
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-1 950	-1 996	46
Moins value sur titres SCCV	416	379	37
Autres provisions, produits et charges à déduct	658	1 221	-563
Impôts différés nets	-5 205	-4 549	-657
Dont Impôts différés actifs	266	818	-553
Total Impôts différés passifs	5 470	5 367	103

Note 12 Stocks et travaux en cours

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19			31/12/18		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	103 608	0	103 608	73 033	0	73 033
Marchands de biens / lotissements	453	0	453	452	0	452
Produits finis	3 948	0	3 948	5 096	0	5 096
Prestations en cours	1 113	0	1 113	3 480	0	3 480
Total	109 122	0	109 122	82 061	0	82 061



Note 13 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/19</i>			<i>31/12/18</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	51 885	2	51 883	64 925	538	64 387
Etat	15 087	0	15 087	14 801	0	14 801
Impôt sociétés	77	0	77	0	0	0
Autres créances	18 505	0	18 505	16 477	0	16 477
Charges constatées d'avance	4 566	0	4 566	3 367	0	3 367
Total	90 121	2	90 119	99 569	538	99 031

Note 14 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2019 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2018.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 18 juin 2019, des dividendes ont été distribués à hauteur de 1 710 946,38 euros dont 1 671 989,22 euros versés le 8 juillet 2019 et 38 957,16 euros portés en report à nouveau pour la quote-part attribuée aux actions propres.

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.

Autocontrôle

Fin 2018, REALITES a mis en place une politique d'achat d'actions d'autocontrôle. Au 30 juin 2019, Réalités détient 59 026 actions pour un montant de 1 023 509 € soit 2,3% du capital social.



Note 15 Provisions non courantes et courantes

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

	31/12/18	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	30/06/19
Indemnités de fin de carrière	150	0	61	0	10	201
Provisions non courantes	150	0	61	0	10	201
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	1 206	0	688	0	13	1 881
Provisions pour autres litiges	52	0	0	0	2	50
Provisions courantes	1 259	0	688	0	15	1 931

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2018 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/18
Indemnités de fin de carrière	136	0	49	0	35	150
Provisions non courantes	136	0	49	0	35	150
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	875	0	403	0	71	1 206
Provisions pour autres litiges	0	0	52	0	0	52
Provisions courantes	875	0	456	0	71	1 259



Note 16 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19			31/12/18		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	38 691	18 073	56 764	29 354	15 323	44 677
Emprunts obligataires	38 691	18 073	56 764	29 354	15 323	44 677
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 620	2 527	5 147	2 337	2 755	5 093
Ouvertures de crédit SCCV	0	24 044	24 044	0	17 548	17 548
Billets de trésorerie	0	1 500	1 500	0	1 000	1 000
Emprunts bancaires	2 620	28 072	30 691	2 337	21 304	23 641
Découverts bancaires	0	10 819	10 819	0	9 492	9 492
Trésorerie passive	0	10 819	10 819	0	9 492	9 492
Total	41 311	56 964	98 275	31 692	46 118	77 809

La répartition de la dette financière au 30 juin 2019 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	18 073	38 691	0		56 764
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 527	1 926	694		5 147
Ouvertures de crédit SCCV	24 044	0	0		24 044
Billets de trésorerie	1 500	0	0		1 500
Découverts bancaires	10 819	0	0		10 819
Total	56 964	40 617	694		98 275



Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 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	15 323	29 354	0		44 677
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 755	1 713	625		5 093
Contrats de location-financement	379	1 715	3 591		5 686
Ouvertures de crédit SCCV	17 548	0	0		17 548
Billets de trésorerie	1 000	0	0		1 000
Découverts bancaires	9 492	0	0		9 492
Total	46 497	32 782	4 216		83 495

Note 17 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 531 k€,
- la provision pour intéressement relative au 1^{er} semestre 2019 pour 250 k€.



Note 18 Dettes d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	31/12/18
Dettes fournisseurs	52 585	50 823
Dettes fiscales et sociales	35 822	41 363
Passifs d'impôts courants	132	0
Avances et acomptes reçus	2	0
Produits constatés d'avance	8	0
Autres dettes	14 750	11 752
Total	103 298	103 938

Note 19 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	30/06/18
Salaires et traitements	6 936	4 801
Charges sociales	2 819	1 939
Intéressement*	250	0
Intérim	104	19
Total	10 109	6 759

* Cf Note 4



Note 20 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>	30/06/19	31/12/18
Revenus des autres créances et VMP	24	102
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	24	102
Charges d'intérêts sur opérations de financement	53	347
Charges financières sur contrats de location-financement	60	125
Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut	0	0
Coût de l'endettement financier brut	114	472
Coût de l'endettement financier net	-90	-370



Note 21 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	30/06/18
Impôts courants	-25	-17
Impôts différés	447	-223
Total	422	-240

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>	30/06/19	30/06/18
Résultat avant impôts	2 606	2 346
Taux d'imposition théorique en France	31%	33%
Impôt théorique attendu	808	782
Incidence des différences permanentes	41	36
Crédits d'impôts	-8	-11
Résultat hors groupe des SCCV	78	-238
Autres incidences	-497	-810
Impôt effectivement constaté	422	-240
Taux d'impôt effectif	16%	-10%

Note 22 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 :

30/06/19	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	1 690	2 592 343	0,65
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	1 690	2 592 343	0,65

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 23 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	30/06/18
Rémunération fixe	707	623
Rémunération variable	427	268
Jetons de présence	0	0
Charges sociales	506	369
Total	1 641	1 259

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. L'évolution constatée entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 s'explique principalement par l'arrivée de nouveaux mandataires.

Note 24 Informations sectorielles

REALITES a une activité quasi exclusive de « promotion immobilière » réalisée essentiellement dans le grand ouest de la France et la région parisienne.

Note 25 Evénements postérieurs à la clôture

REALITES a remboursé en juillet 2019 la somme de 14 771 500 euros aux porteurs d'obligations de type IBO (obligations cotées sur le marché EURONEXT Paris) émises en juillet 2013 portant intérêts au taux de 9%.

