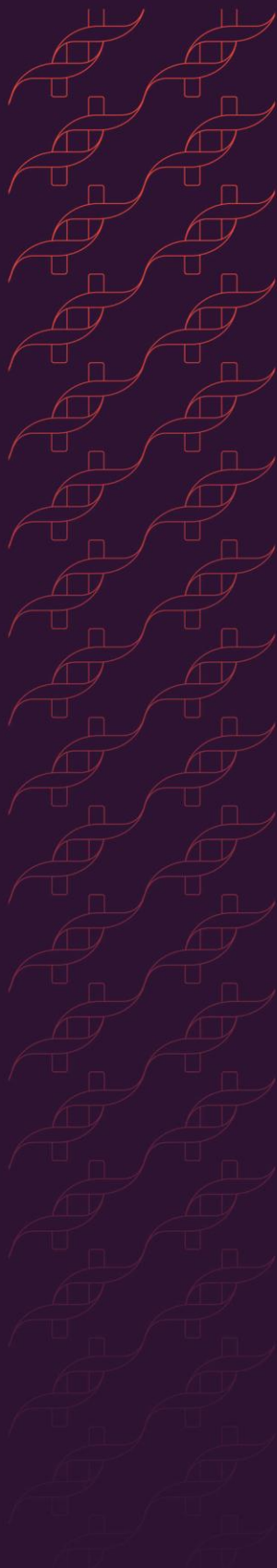


2020

■ ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES

Résumés consolidés au 30 juin 2020



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
Total Actifs non courants		92 417	63 774
Stocks et travaux en cours	13	156 905	138 422
Clients et comptes rattachés	14	67 906	69 845
Autres actifs courants	14	62 405	52 941
Actif d'impôt courant	14	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	57 768	42 775
Total Actifs courants		344 984	303 983
TOTAL ACTIF		437 401	367 757



Etat résumé de la situation financière passif

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



COMPTE DE RESULTAT RESUME

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



ETAT DU RESULTAT GLOBAL RESUME

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



TABLEAU RESUME DES FLUX DE TRESORERIE

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



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



ETAT RESUME DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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



Note 1 Entité présentant les états financiers

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

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

Note 2 Base de présentation

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

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

Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

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

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

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

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



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

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

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

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

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



Note 4 Evénements significatifs

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

Le 15 janvier 2020, LIVE AND CO, filiale à 68,65% de REALITES, a racheté la totalité des titres composant le capital social des sociétés LUGO GESTION IMMOBILIERE et CAP ETUDES, appartenant au groupe dénommé commercialement « CAP'ETUDES » exploitant et syndic de résidences étudiantes. Le rachat de ces 2 entités a été financé par autofinancement et par crédit bancaire :

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

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

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

Pour maîtriser notre production, REALITES a mis en place d'un plan de continuité d'activité, lequel est adapté régulièrement en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des différentes recommandations des opérateurs du métier (OPPBTP49, FPI50). Ce plan de continuité vise notamment à assurer la continuité des services du Groupe tout en assurant la sécurité des collaborateurs et utilisateurs de ces services. Ainsi, le Groupe a équipé l'intégralité de ses collaborateurs en outils digitaux performants permettant un passage en télétravail des équipes dès la mise en place du confinement, le 17 mars 2020. Au moment du « déconfinement », le Groupe a également passé les commandes d'Equipements de Protection Individuelle nécessaires à la sécurité des collaborateurs sur les chantiers et dans les bureaux et a pris toutes les mesures nécessaires pour continuer à assurer la sécurité de ces derniers dans le cadre de leur activité. Afin de limiter l'impact sur les charges de structures de la baisse d'activité liée au COVID-19, la Société a eu recours au chômage partiel à compter du 18 mars jusqu'à la fin du mois de mai 2020 principalement pour les équipes commerciales et techniques de la maîtrise d'ouvrage.

Enfin, dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), REALITES a souscrit un emprunt de 21 500 000€ destiné à soutenir la trésorerie du Groupe, poursuivre le développement de ses activités d'ouvrage et d'usage et assumer sereinement le surcoût lié à la crise. Ce prêt, garanti à hauteur de 90 % par l'Etat, d'une maturité initiale de 12 mois, pouvant être prorogé et amorti sur une durée maximale de 5 ans à la main du Groupe, porte intérêt au taux de 0,50 % sur sa période initiale.



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

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV BLOIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88219729500019	100%	100%	IG
SAS CAPETUDES	21 rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	48919329200039	100%	69%	IG
SCCV COUNORD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88463336300012	50%	50%	ME
SCCV FERRY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88325744600012	100%	100%	IG
SARL FINANCIERE REALITES WORK	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88392133000014	100%	100%	IG
SNC GENTILLY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88392213000017	100%	100%	IG
SCCV HARTELOIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88326108300017	100%	100%	IG
SCCV HAUTE DES BANCHAIS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88269977000013	100%	100%	IG
SCI HUCILE	rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	53296961500022	100%	100%	IG
SCCV L'AUBRIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	84797091000018	51%	51%	IG
SASU LUGO GESTION IMMOBILIERE	rue Jean Bertin - 26000 VALENCE	45246555200027	100%	69%	IG
SCCV MALADRIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88150677800011	100%	100%	IG
SNC MASSENET	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88303554500010	100%	100%	IG
SCCV MENARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88171538700018	100%	100%	IG
SNC PECCOT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88152512500012	100%	100%	IG
SCCV POURFOUET	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88275687700016	100%	100%	IG
SA PUMA-C8	3 rue Abou Zaid Edaboussi - CASABLANCA - MAROC	/	50%	50%	ME
SCCV SAUNIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88215735700014	100%	100%	IG
SCCV SIMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88151753600010	100%	100%	IG
SCCV THORIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88228871500015	100%	100%	IG
SCCV TOURVILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88201031700015	100%	100%	IG
SCCV VEDRINES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88224561600017	100%	100%	IG
SNC VIA SILVA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88275916000014	100%	100%	IG
SCCV VICTOIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	88455207600017	100%	100%	IG



Note 6 Goodwill

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

Note 7 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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



Note 8 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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



Note 9 Impacts des IFRS 16 - Contrats de locations

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

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

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

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

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



Note 10 Participation dans les entreprises associées

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

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

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



Note 11 Autres actifs financiers non courants

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

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

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



Note 12 Impôts différés actifs et passifs

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

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



Note 13 Stocks et travaux en cours

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

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

Note 14 Créances d'exploitation

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

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

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



Note 15 Capitaux propres

Capital

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

Distributions

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

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Note 16 Provisions non courantes et courantes

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

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

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

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



Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		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
Total	52 845	102 666	163 476



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

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

Note 18 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement :

- la juste valeur des contrats de swaps d'échange de taux d'intérêts souscrits par REALITES dans le cadre de sa gestion des risques financiers pour 389 k€,
- les échéances non courantes de contrats de dettes liés à l'acquisition de biens immobiliers pour un montant total de 2 201 k€.



Note 19 **Dettes d'exploitation**

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

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

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

Note 20 **Charges de personnel**

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

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

Note 21 Coût de l'endettement financier

Le détail des produits et charges constitutifs du coût de l'endettement financier est le suivant :

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

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

Le résultat financier est négativement impacté de la façon suivante :

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

Note 22 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

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

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

Taux d'impôt effectif

L'écart entre le niveau d'impôt résultant de l'application du taux d'imposition de droit commun en vigueur en France et le montant d'impôt effectivement constaté sur la période s'analyse de la façon suivante :

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



Note 23 Résultat net part du groupe par action

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

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

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros



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

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

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

Note 25 Informations sectorielles

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

Note 26 Evénements postérieurs à la clôture

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

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

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

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

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

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

