

REALITES

REALITES

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2024
COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024

Attestation

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

Le 25 octobre 2024,

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT,
Président-Directeur Général de REALITES

Sommaire du rapport semestriel

1	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉS	03
2	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024	05
3	ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX AU 30 JUIN 2024	21

Rapport semestriel d'activité

UN RÉSULTAT NET NÉGATIF AU 1^{ER} SEMESTRE 2024, NÉCESSAIRE POUR TOURNER LA PAGE ET ASSURER LA PÉRENNITÉ DU GROUPE

Saint-Herblain, le 17 octobre 2024, 17h45. Le Conseil d'Administration du groupe de développement territorial REALITES a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2024.

<i>En millions d'euros HT IFRS</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>30/06/2023</i>
Chiffre d'affaires	121,4	187,1
EBITDA	(38,5)	22,2
Taux de marge EBITDA	-31,7%	11,9 %
Résultat opérationnel	(73,9)	13,0
Taux de marge opérationnelle	-60,9%	7,0%
Résultat net	(86,5)	2,8
Taux de marge nette	-71,2%	1,5 %
Résultat net Part du Groupe	(84,4)	3,6
Résultat net par action – Part du Groupe	(17,6)	0,83

L'IMPACT DE LA CRISE IMMOBILIÈRE SUR LA TRÉSORERIE ET LA RENTABILITÉ

La crise financière conjuguée à la crise immobilière, en particulier à travers l'extrême difficulté à obtenir des GFA (Garanties Financières d'Achèvement), la chute des ventes de logements neufs (-45 % entre S1 2021 et S1 2024, source : FPI) et du marché tertiaire (-64% en 2023, source ; BNP Real Estate ; -39% au S1 2024, source : BPCE), ont poussé le Groupe à décaler les calendriers opérationnels, à abandonner 51 projets et à faire baisser sa grille de prix.

Les conséquences sur la trésorerie, sur les chantiers en cours et sur la rotation du portefeuille projets ont renforcé les difficultés à lever des fonds et à obtenir des GFA.

CHIFFRE D'AFFAIRES EN RETRAIT DE 29,5 %

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre 2024 s'établit à 121,4 M€, en recul de 29,5 % (vs 172,3 M€ au S1 2023), illustrant l'impact de la crise immobilière sur les projets engagés entre 2021 et 2023. Dans le résidentiel, le rythme des projets a été fortement ralenti en raison d'un passage à l'acte plus difficile chez les clients particuliers et d'une présence réduite des investisseurs institutionnels. Par ailleurs, le marché tertiaire reste quasiment à l'arrêt.

PERFORMANCE COMMERCIALE À LA CROISÉE DE DEUX CYCLES

Sur le plan commercial, REALITES enregistre un premier semestre 2024 plus qu'honorable :

- Les réservations nettes de la Maîtrise d'ouvrage France progressent de 10,9% à 224 M€ HT (vs 202 M€ HT au S1 2023). Une performance confirmée en juillet (meilleur mois commercial depuis 18 mois) et en septembre (+24% sur les ventes dans le résidentiel diffus).
- Les actes authentiques France refluent de 8,9% à 158 M€ HT (vs 174 M€ HT au S1 2023), en raison de l'inertie observée chez les clients, qu'ils soient particuliers, institutionnels, entreprises ou investisseurs, dans le tertiaire davantage encore que dans le résidentiel.
- Le développement foncier est de nouveau réduit afin de s'ajuster aux nouvelles conditions de marché. Le portefeuille foncier s'établit à la fin du premier semestre 2024 à 1 315 M€, contre 2 024 M€ à la fin du premier semestre 2023.
- Conformément à la stratégie du Groupe, le pipeline de projets, composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier, diminue à hauteur de 2 581 M€ (vs 3 341 M€ à la fin du S1 2023), dont 686 M€ de chiffre d'affaires acquis non encore comptabilisé.

DES RÉSULTATS FINANCIERS NÉGATIFS QUI FONT RECULER LES CAPITAUX PROPRES

L'ampleur de la crise immobilière a contraint le Groupe à prendre des décisions fortes, en matière de portefeuille projets, donc de pertes à terminaison et de restructuration.

- L'EBITDA du Groupe s'établit à -38,5 M€, vs 12,4 M€ au premier semestre 2023 (Pro forma IFRS 5). Un recul principalement provoqué par la baisse du chiffre d'affaires déjà évoquée et par le résultat négatif des activités « destinées à être cédées » en IFRS 5 (Mayers, activités RSE, autres filiales d'usage).
- Le Résultat Opérationnel s'inscrit à -73,9 M€, vs 9,5 M€ au premier semestre 2023 (Pro forma IFRS 5). Il est principalement impacté à hauteur de 10 M€ par les frais de la restructuration en cours et à hauteur de 28 M€ par le nettoyage du portefeuille de projets devenus non rentables, ceci incluant la perte d'honoraires à percevoir. Les frais financiers s'inscrivent en hausse de 7,2 M€.
- Le Résultat Net affiche -86,5 millions d'euros, vs 2,8 M€ au premier semestre 2023.

Après un renforcement des capitaux propres de 36,3 M€ en 2023, la variation du résultat net attribuable aux propriétaires de la société Mère (-87 M€) et la variation du périmètre (-11 M€) ont fait reculer les capitaux propres de 180,8 M€ (fin 2023) à 76,6 M€.

PILOTAGE STRICT DE LA TRÉSORERIE

La trésorerie active s'établit à 29,3 M€ à fin juin 2024, vs 47,1 M€ à fin décembre 2023. Face aux tensions sur les liquidités, causées en particulier par l'allongement des frises d'encaissements et les difficultés de financements, le Groupe a renforcé au premier semestre 2024 ses mesures de gestion stricte de la trésorerie.

NOUVELLES MESURES DRASTIQUES ANNONCÉES

Pour assurer la pérennité du Groupe, retrouver des marges de manœuvre sur la trésorerie et de la profitabilité, de nouvelles mesures ont été adoptées depuis début 2024 :

- L'engagement d'une procédure de conciliation pour restructurer la dette du Groupe
- La présentation aux instances représentatives du personnel d'un projet de plan de sauvegarde de l'emploi qui porterait sur plus d'une centaine de postes
- L'accélération de la politique de cession d'actifs immobiliers et de filiales
- L'arrêt des activités non profitables
- L'arrêt des investissements à impact sociétal (hors trajectoire carbone)
- La recherche de nouveaux investisseurs renforçant les capitaux propres du Groupe

États financiers consolidés au 30 juin 2024

SOMMAIRE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	06
2	COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ	07
3	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL RÉSUMÉ	07
4	TABLEAU RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	08
5	ÉTAT RÉSUMÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES	09
6	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	10

1 ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Goodwill	1 538	3 547
Immobilisations incorporelles	5 769	11 673
Immobilisations corporelles	28 823	21 791
Droits d'utilisation	56 916	65 363
Immeubles de placement	10 500	12 104
Immobilisations financières	7 442	17 844
Participations dans les entreprises associées	58 663	59 572
Impôts différés - actif	111	1 381
Autres actifs non courants	-	-
ACTIF NON COURANT	169 761	193 276
Stocks et en-cours	366 990	404 172
Créances d'exploitation	234 900	219 799
Instruments financiers actif	-	-
Autres actifs courants	168 134	161 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 333	47 052
ACTIF COURANT	799 358	832 693
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnés	39 210	8 721
TOTAL ACTIF	1 008 329	1 034 690

ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Capital	31 279	31 279
Titres subordonnés à durée indéterminée	26 610	27 294
Réserves	15 299	21 919
Résultat net Part du groupe	(84 372)	2 738
Auto-contrôle	(1 220)	(1 190)
Autres réserves	-	47
Capitaux propres part du groupe	32 335	126 827
Intérêts ne conférant pas le contrôle	44 307	53 938
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	76 642	180 765
Engagements retraite et assimilés	421	491
Provisions non courantes	-	-
Impôts différés - passif	12 410	12 366
Endettement non courant	145 405	158 731
Dettes sur droit d'utilisation - Non courantes	25 632	27 715
Autres passifs non courants	4 674	1 694
PASSIF NON COURANT	188 542	200 996
Provisions courantes	40 595	9 142
Endettement courant	237 008	183 092
Dettes sur droit d'utilisation - Courantes	3 436	4 795
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	185 470	215 349
Instruments financiers passif	-	-
Autres passifs courants	248 351	238 836
PASSIF COURANT	714 861	651 214
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	28 284	1 664
TOTAL PASSIF	1 008 329	1 034 690

2 COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ

COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
État du résultat net		
Chiffre d'affaires	121 442	187 105
Achats consommés et charges externes	(112 184)	(144 110)
Charges de personnel	(18 556)	(32 934)
Impôts et taxes	(851)	(1 279)
Autres charges opérationnelles	(13 797)	(19 448)
Autres produits opérationnels	3 763	33 106
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(1 438)	(229)
Quote-part de résultat net des sociétés retraitées selon IFRS 5	(16 878)	-
EBITDA	(38 499)	22 211
Dotations aux amortissements et aux provisions	(35 450)	(9 203)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(73 950)	13 007
Résultat financier	(14 343)	(8 614)
Impôt sur le résultat	1 829	(1 612)
RÉSULTAT NET	(86 464)	2 781
Résultat net - Part des participations ne donnant pas le contrôle	(2 092)	(840)
Résultat net - Part du groupe	(84 372)	3 621

3 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL RÉSUMÉ

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL RÉSUMÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net (Part du groupe)	(86 464)	2 781
Élément non recyclable en résultat ultérieurement	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Var. écarts actuariels sur avantages au personnel	-	513
Éléments recyclables en résultat ultérieurement	-	-
Var. écarts de conversion des entités étrangères	-	247
Var. juste valeur des actifs fin. dispo à la vente	-	-
Var. juste valeur-instruments dérivés de flux TR	-	35
Effets d'impôt et éléments comptabilisé en capitaux propres	109	(137)
Variations gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	109	658
TOTAL RÉSULTAT & GAINS/PERTES COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES	(86 355)	3 439
Dont :		
Part du groupe	(84 263)	4 279
Part des minoritaires	(2 092)	(839)

4 TABLEAU RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023			
Résultat net total des entités consolidées	(87 982)	2 781	Émissions d'emprunts	57 202	34 143
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	5 062	(229)	Remboursements d'emprunts	(35 298)	(16 821)
Dividendes reçus des mises en équivalence	2 476	-	Variations des subventions d'investissements	-	-
Dotations nettes aux amortis, dépr. et provisions	36 489	13 576	Variation des intérêts payés	(12 604)	(7 149)
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	(254)	-	Dont remboursements des droits d'utilisation (IFRS16)	(2 305)	-
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	(1 361)	(248)	Dividendes versés des filiales	(1 861)	-
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	(39)	-	Dividendes reçus/versés de la société mère	769	-
CAF après coût de l'endettement financier	(45 608)	15 880	Augmentations / réductions de capital	(682)	16 643
Coût de l'endettement financier	15 360	9 918	Cessions (acq.) nettes d'actions propres	(30)	-
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	(2 011)	1 612	Variation nette des concours bancaires	12 329	4 450
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt	(32 260)	27 410	FLUX NET DE TRÉSORERIE. GÉNÉRÉ PAR LES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)	19 824	31 266
Variation du BFR	7 706	(38 633)	Variation de change sur la trésorerie (IV)	(38)	-
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'EXPLOITATION (I)	(24 554)	(11 223)	INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)	(38)	-
Acquisitions d'immobilisations	(1 072)	(25 162)	VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(16 788)	(7 380)
Cessions d'immobilisations	3 771	4 396	Trésorerie : ouverture	44 183	76 483
Réduction des autres immobilisations financières	147	-	Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements	-	-
Incidence des variations de périmètre	(11 965)	4 271	Trésorerie : clôture	27 394	69 103
Variation nette des placements à court terme	-	-			
Opérations internes Haut de Bilan	(2 900)	(10 928)			
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(12 020)	(27 423)			

5 ÉTAT RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

ÉTAT RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Capital</i>	<i>Titres subordonnés à durée indéterminée</i>	<i>Primes liées au capital</i>	<i>Réserves</i>	<i>Auto-contrôle</i>	<i>Réserves de conversion groupe</i>	<i>Résultat net Part du groupe</i>	<i>Capitaux propres part du groupe</i>	<i>Intérêts minoritaires</i>
Capitaux propres au 31 décembre 2023	31 279	27 294	44 740	21 269	(1 190)	697	2 738	126 827	53 938
Affectation du résultat N-1	-	-	-	(4 775)	-	-	4 775	-	-
Distribution/ brut versé	-	-	-	1 767	-	-	-	1 767	(1 861)
Variation de capital en numéraire et souscriptions	-	-	-	(3 739)	-	-	-	(3 739)	-
Résultat	-	-	-	-	-	-	(84 444)	(84 444)	(2 092)
Autres augmentations, diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassements, restructurations et changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart de conversion - Effet de change	-	-	-	-	-	222	-	222	29
Variations de périmètre	-	-	-	(13 189)	-	-	1 578	(11 612)	2 368
Autres	-	(684)	-	5 553	(30)	(50)	(9 018)	3 316	(8 076)
Capitaux propres au 30 juin 2024	31 279	26 610	44 740	14 431	(1 220)	868	(84 372)	32 335	44 307

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	11			
NOTE 2	ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS	11			
NOTE 3	PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS	11			
3.1	Évolution des normes et interprétations IFRS	11	5.10	Créances d'exploitation	16
3.2	Information sectorielle	12	5.11	Capitaux propres	16
3.3	Indicateur alternatif de performance	12	5.12	Provisions non courantes et courantes	17
NOTE 4	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	13	5.13	Dettes financières non courantes et courantes	17
4.1	Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation de l'exercice	13	5.14	Dettes d'exploitation	18
4.2	Liste des sociétés sorties dans le périmètre de consolidation de l'exercice	13	NOTE 6	INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	19
NOTE 5	INFORMATIONS SUR LE BILAN	14	6.1	Charges de personnel	19
5.1	Goodwill	14	6.2	Impôts sur le résultat	19
5.2	Autres immobilisations incorporelles	14	6.3	Résultat net part du groupe par action	19
5.3	Immobilisations corporelles	14	NOTE 7	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PÉRIODE DE REPORTING	20
5.4	Droits d'utilisation sur actifs loués	14			
5.5	Immeubles de placement	15			
5.6	Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	15			
5.7	Autres actifs financiers non courants	15			
5.8	Impôts différés actifs et passifs	16			
5.9	Stocks et travaux en cours	16			

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 1 impasse Claude Nougaro – 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers intermédiaires résumés consolidés (les « états financiers intermédiaires ») pour la période de 6 mois, prenant fin au 30 juin 2024, 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 principal domaine d'activité du Groupe est la maîtrise d'ouvrage.

NOTE 2 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

Le premier semestre 2024 a été marqué par les évènements suivants :

Activités retraitées selon IFRS 5 (MAYERS et RSE)

Conformément à la norme IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, les actifs ou groupes d'actifs destinés à être cédés au sens de la norme font l'objet d'une présentation sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière et sont évalués et comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur valeur de marché diminuée des coûts nécessaires à la réalisation de la vente. Un actif est classé en actifs destinés à être cédés, seulement si la vente est hautement probable dans un horizon de 12 mois, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente a été initié par le management avec un degré d'avancement suffisant.

Pour apprécier le caractère hautement probable de la vente, la norme prévoit la prise en considération des marques d'intérêts et les offres reçues d'acquéreurs potentiels, ainsi que les risques d'exécution spécifiques à certaines transactions.

Au premier semestre 2024, le segment opérationnel « RSE » ainsi que la filiale « MAYERS » remplissent ces critères d'actifs destinés à la vente, pour les activités qui n'ont pas encore fait l'objet d'une perte de contrôle exclusif au 30 juin 2024 (activités portées par les marques MAYERS INDUSTRIE, MAYERS INGENIERIE & ENVIRONNEMENT et REALITES SAILING TEAM). Par ailleurs, lorsque les actifs ou groupes d'actifs rentrant dans le champ d'application de la norme représentent une ligne d'activité principale et distincte, ils sont présentés sur une ligne distincte au compte de résultat.

En conséquence, afin d'améliorer la lisibilité des performances et en considération des cessions partielles de titres qui ont eu lieu ou sont prévues, les dispositions de présentation au compte de résultat de la norme IFRS 5 sont appliquées aux segments opérationnels « MAYERS » et « RSE ». Compte tenu de l'implication que REALITES conservera dans ces activités, le résultat agrégé de ces activités a été maintenu dans le résultat opérationnel.

NOTE 3 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

La société REALITES a opté pour la présentation de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

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 évènements 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 2023.

3.1 Évolution des Normes et interprétations IFRS

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2024 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 2023. Les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2023.

Les principes comptables retenus au 30 juin 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne en 2023 n'ont pas d'impact sur les comptes.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 30 juin 2024 :

Normes/Interprétation	Date d'application obligatoire	
IFRS 14	Comptes de reports règlementaires	
Amendement IFRS 17	1 ^{ère} application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives	01/01/2023
Amendements à la norme IAS 1	Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants	01/01/2023
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise - et report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et à IAS 28	-
Amendements à IFRS 16 Cession Bail	Préciser comment évaluer ultérieurement la dette de location résultant de transactions de cession-bail, constituée de paiements de loyers variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux.	01/01/2024

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.2 Information sectorielle

En application de la norme IFRS 8, le Groupe présente une information sectorielle correspondant à l'organisation du reporting interne piloté par le management du Groupe.

Sept secteurs correspondant à des enjeux opérationnels distincts et néanmoins complémentaires pour répondre aux enjeux de développement du territoire sont présentés :

- Holding
- Maitrise d'ouvrage France (MO France) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée sur le territoire français
- Maitrise d'ouvrage International (MO International) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée au Maroc, au Sénégal et au Portugal
- Foncière (FOR)
- MAYERS : pôle ingénierie, construction et robotisation
- Maitrise d'usage (MU) : conception et exploitation des ouvrages que les filiales de maîtrise d'ouvrage du Groupe réalisent (résidences gérées, sports et loisirs, restauration, prévention et santé). Le Groupe a opéré un changement stratégique sur le volet de la gestion de ses participations. Les synergies entre la maîtrise d'usage et la maîtrise d'ouvrage resteront essentielles et sources de croissance et de performance, mais le Groupe n'interviendra plus qu'en actionnaire non contrôlant, en ouvrant le capital de ses filiales à des managers et/ou des partenaires investisseurs tiers. L'objectif étant que ces filiales puissent gagner en autonomie tant dans leur mode de financement que dans leur stratégie de développement. Les activités portées par les marques VISTA SANTE, VINDEMI, HEURUS et UP2PLAY complètent le segment opérationnel « USAGE ». Au 30 juin 2024, ces structures ont donc été comptabilisées selon les diverses dispositions de la norme IFRS 5 de manière identique au 31 décembre 2023.
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

Ces 3 derniers secteurs ont été comptabilisés conformément aux diverses dispositions de la norme IFRS 5.

3.2.1 Bilan sectoriel

	Clôture	Opérations inter-palliers	Total par activité	Holding	MO France	MO International	Mayers	MU	FOR	RSE
Actifs non courants	169 761	3 462	166 299	64 987	33 602	19 915	-	-	47 795	-
Actifs courants	799 358	(256 583)	1 055 941	204 994	737 153	89 258	-	-	24 537	-
Actifs IFRS 5	39 210	(20 546)	59 757	4 381	-	-	26 901	12 456	-	16 018
Total ACTIF	1 008 329	(273 667)	1 281 997	274 362	770 754	109 173	26 901	12 456	72 332	16 018
Capitaux propres	76 642	-	76 642	76 675	9 618	2 173	(1 131)	5 199	(7 917)	(7 974)
Passifs non courants	188 542	-	188 542	74 305	91 836	2 115	-	-	20 287	-
Passifs courants	714 861	(242 669)	957 530	123 382	669 301	104 885	-	-	59 962	-
Passifs IFRS 5	28 284	(30 998)	59 282	-	-	-	28 033	7 257	-	23 992
Total PASSIF	1 008 329	(273 667)	1 281 997	274 362	770 754	109 173	26 901	12 456	72 332	16 018

3.2.2 Compte de résultat sectoriel

	Clôture	Opérations inter-palliers	Total par activité	Holding	MO France	MO International	Mayers	MU	FOR	RSE
Chiffre d'affaires	121 442	(11 476)	132 918	11 679	107 366	11 738	-	-	2 135	-
Achats consommés et charges externes	(112 184)	18 695	(130 879)	(6 856)	(117 365)	(5 996)	-	-	(661)	-
Charges de personnel	(18 556)	160	(18 716)	(5 825)	(12 134)	(757)	-	-	-	-
Impôts et taxes	(851)	18	(869)	(304)	(274)	(290)	-	-	(1)	-
Autres produits et charges opérationnelles	(10 034)	(1 163)	(8 871)	289	(7 904)	(3 201)	-	-	1 946	-
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(1 438)	-	(1 438)	-	7	67	-	-	(1 513)	-
Quote-part de résultat net des sociétés retraitées selon IFRS 5	(16 878)	(6 233)	(10 645)	-	-	-	(6 351)	(2 755)	-	(1 539)
EBITDA	(38 499)	-	(38 499)	(1 017)	(30 303)	1 561	(6 351)	(2 755)	1 906	(1 539)
Dotations aux amortissements et aux provisions	(35 450)	-	(35 450)	(7 110)	(27 873)	(84)	-	-	(383)	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(73 950)	-	(73 950)	(8 127)	(58 177)	1 476	(6 351)	(2 755)	1 523	(1 539)
RO en % du CA	-61%	-	-56%	-70%	-54%	13%	-	-	71%	-

3.3 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) permet de mesurer la rentabilité financière du cycle d'exploitation d'une entreprise. L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant, amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe. Les amortissements intègrent les droits d'utilisation calculés en application d'IFRS 16 et la neutralisation des marges internes pour les transactions de cession bail.

Le carnet de commande se compose de trois grands items :

- Le portefeuille foncier qui correspond au chiffre d'affaires de l'ensemble des opérations dont les promesses sont signées, non lancées commercialement
- L'offre commerciale qui correspond à l'offre disponible à la vente
- Le backlog qui correspond aux réservations non actées et de la quote-part de chiffre d'affaires acté non avancé techniquement.

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 4 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	SIREN	% de contrôle	% d'intérêt (clôture)	Méthode de consolidation
BRIO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	980 161 780	99 %	99 %	ME
DIANE BY HEURUS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 442 276	56 %	56 %	ME
SAS MICHEL SIMON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 666 809	100 %	100 %	IG
SCCV BEAUVAIS PC 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	924 789 050	100 %	100 %	IG
SCCV CHANTEMERLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 830 381	100 %	100 %	IG
SCCV CŒUR DE HANCHES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 678 440	100 %	100 %	IG
SCCV EQUILIBRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 289 711	100 %	100 %	IG
SCCV EQUINOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	929 036 135	100 %	100 %	IG
SCCV FRERE BISSON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	924 788 599	100 %	100 %	IG
SCCV GRAMMONT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 665 645	100 %	100 %	IG
SCCV GUITON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 272 238	100 %	100 %	IG
SCCV LE JARDIN	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 316 829	100 %	100 %	IG
SCCV MACERIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	927 523 332	100 %	100 %	IG
SCCV ODEON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 291 634	100 %	100 %	IG
SCCV PONT HELE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	927 676 940	100 %	100 %	IG
SCCV RECTEUR SCHMITT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	929 679 652	100 %	100 %	IG
SCCV VLAMINCK	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 711 456	100 %	100 %	IG
SNC 10	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 257 239	100 %	100 %	IG
SNC 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 118 670	100 %	100 %	IG
SNC 3	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 112 665	100 %	100 %	IG
SNC 4	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 120 635	100 %	100 %	IG
SNC 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 120 676	100 %	100 %	IG
SNC 6	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 229 063	100 %	100 %	IG
SNC 7	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 239 054	100 %	100 %	IG
SNC 8	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 231 457	100 %	100 %	IG
SNC 9	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 240 748	100 %	100 %	IG
SNC BOURDALATS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 666 619	100 %	100 %	IG
SNC BOURGOGNE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	924 789 456	100 %	100 %	IG
SNC BOURGONNETTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 669 029	100 %	100 %	IG
SNC DU RELAIS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	924 787 583	100 %	100 %	IG
SNC MONIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	929 651 065	100 %	100 %	IG
SNC PERRINS	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 391 251	100 %	100 %	IG
SNC SAINTE MARIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 666 106	100 %	100 %	IG
SNC SEKKOIA	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	983 135 641	100 %	100 %	IG
VISTA SANTE CITY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	924 836 836	100 %	100 %	IG
YOUQO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	981 991 185	49 %	49 %	ME
VARGO PROMOFIN 1	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 866 482	100 %	36 %	IG
VARGO PROMOFIN PRO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 889 674	100 %	100 %	IG
VARGO INVESTMENT MANAGEMENT	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	928 307 677	35 %	35 %	ME
SCCV BEAUVAIS PC 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	930 341 102	100 %	100 %	IG

4.2 Liste des sociétés sorties dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	SIREN	% de contrôle	% d'intérêt (clôture)	Méthode de consolidation
REALITES BOXE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	910 043 298	100 %	0 %	IG
REALITES HUB 5	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832 973 796	100 %	0 %	IG
SCCV ANGUILOUSE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	920 181 203	100 %	0 %	IG
SCCV BIR HAKEIM FOCH	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838 470 482	100 %	0 %	IG
SCCV BONNY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952 336 915	100 %	0 %	IG
SCCV CHANTEPIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911 329 019	100 %	0 %	IG
SCCV CONCARNEAU	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812 824 084	100 %	0 %	IG
SCCV COTTAGES	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914 772 249	100 %	0 %	IG
SCCV DUPRE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824 527 964	100 %	0 %	IG
SCCV JEAN ZAY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839 366 994	100 %	0 %	IG
SCCV MAISONNEUVE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	842 242 414	100 %	0 %	IG
SCCV OUCHE BURON	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	822 330 601	100 %	0 %	IG
SCCV PERIGOURD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949 490 429	100 %	0 %	IG
SCCV PRUNIER	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812 826 154	100 %	0 %	IG
SCCV ROMANET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851 914 564	100 %	0 %	IG
SCCV ROUGET	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	978 728 657	100 %	0 %	IG
SCCV TEXO	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	979 956 224	100 %	0 %	IG
SCCV VAUGIRAUD	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849 769 559	100 %	0 %	IG
SNC 115 F	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953 421 286	100 %	0 %	IG
SNC BERTRAND	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949 520 167	100 %	0 %	IG
SNC CTM 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	851 312 157	100 %	0 %	IG
SNC DE GAULLE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	812 431 435	100 %	0 %	IG
SNC MONZIE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	534 911 078	100 %	0 %	IG
SNC ROUSSEAU 2	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	852 505 023	100 %	0 %	IG

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 5 INFORMATIONS SUR LE BILAN

5.1 Goodwill

Au 30 juin 2024, le groupe présente au bilan un montant des Goodwill d'un montant net de 1 538 K€.

5.2 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Virement de compte à compte
Frais de développement	-	268	-	(383)	-	651
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	4 942	5 216	190	-	-	83
Fonds commercial	-	250	181	-	-	69
Autres immobilisations incorporelles	9 949	3 962	-	(41)	-	(5 945)
Immobilisations incorporelles en cours	1 151	225	70	(62)	-	(935)
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUTES	16 042	9 921	442	(486)	-	(6 078)
Amortissements des frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Amortissements des frais de développement	-	(96)	(318)	-	-	222
Amortissements concessions, brevets & droits similaires	(2 947)	(2 883)	(425)	-	-	489
Amortissements des autres immos incorp.	(1 422)	(1 173)	(241)	41	3	447
TOTAL AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(4 368)	(4 152)	(990)	41	3	1 163
Frais de développement	-	172	(318)	(383)	-	873
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	1 995	2 333	(235)	-	-	572
Fonds commercial	-	250	181	-	-	69
Autres immobilisations incorporelles	8 527	2 789	(241)	-	3	(5 499)
Immobilisations incorporelles en cours	1 151	225	70	(62)	-	(935)
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTE	11 673	5 769	(543)	(445)	3	(4 920)

5.3 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Virement de compte à compte
Terrains	5 854	5 742	-	-	64	(20)	(157)
Constructions	10 524	6 189	-	(636)	1	(748)	(2 952)
Autres immobilisations corporelles	8 862	11 875	468	(472)	2	(53)	3 069
Immobilisations corporelles en cours	8 454	14 023	1 619	(17)	212	(26)	3 781
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES DE L'ACTIF NON COURANT	33 694	37 828	2 087	(1 126)	279	(847)	3 740
Dépréciations sur terrains	(300)	(300)	-	-	-	-	-
Amortissements des constructions	(3 683)	(1 239)	(355)	107	-	346	2 346
Amortissements des autres immobilisations corp.	(7 920)	(7 466)	(920)	100	(1)	23	1 252
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(11 903)	(9 006)	(1 276)	207	(1)	370	3 598
Terrains	5 554	5 442	-	-	64	(20)	(157)
Constructions	6 841	4 949	(355)	(529)	1	(402)	(606)
Autres immobilisations corporelles	942	4 409	(452)	(372)	1	(30)	4 321
Immobilisations corporelles en cours	8 454	14 023	1 619	(17)	212	(26)	3 781
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES DE L'ACTIF NON COURANT	21 791	28 823	812	(919)	279	(478)	7 338

5.4 Droits d'utilisation sur actifs loués

Au 30 juin 2024, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 56 916 K€ et une dette de 29 068 K€ dont 25 632 K€ à plus d'un an et 3 436 K€ à moins d'un an.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Virement de compte à compte
Droits d'utilisation bruts	71 715	66 320	-	-	(18)	(4 808)	(569)
Amortissements des droits d'utilisation	(6 352)	(9 404)	(2 604)	-	16	0	-
TOTAL DROITS D'UTILISATION NETS	65 363	56 916	(2 604)	-	(2)	(4 808)	(1 034)

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

La variation des passifs financiers sur contrats de locations est la suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	30/06/2024	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre
Passifs non courants sur contrats de locations	8 780	7 239	(1 541)	-
Emprunt sur crédit-bail immobiliser non courant	18 935	18 393	(542)	-
TOTAL PASSIFS NON COURANTS SUR CONTRATS DE LOCATIONS	27 715	25 632	(2 083)	-
Passifs courants sur contrats de locations	1 406	270	(1 136)	-
Emprunt sur crédit-bail immobiliser courant	3 389	3 166	(223)	-
TOTAL PASSIFS COURANTS SUR CONTRATS DE LOCATIONS	4 795	3 436	(1 359)	-
TOTAL	32 510	29 068	(3 442)	-

5.5 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Autres variations	30/06/2024
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	12 104		(1 603)		10 501

La variation des passifs financiers rattachés aux immeubles de placement est la suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	30/06/2024
Passifs non courants	5 237	(106)		5 131
Passifs courants	606	(194)		412
TOTAL	5 843	(300)		5 543

5.6 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

L'évolution sur le 1^{er} semestre 2024 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Valeur des titres en début d'exercice	59 572	26 731
Variations de périmètre et écarts de conversion	(596)	-
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	-	1 028
Autres mouvements	306	31 690
Dividendes distribués	(626)	124
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	58 657	59 572

5.7 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2024 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements versés	1 338	3 630
Autres actifs financiers	6 104	14 214
TOTAL NET	7 442	17 844

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

5.8 Impôts différés actifs et passifs

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023	Variation
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	-	139	(139)
Contrat de location financement	(1 057)	668	(1 725)
Écart lié au retraitement à l'avancement des SCCV	(7 959)	(12 363)	4 404
Frais financiers refacturés aux SCCV	(2 830)	(2 458)	(372)
Moins-value sur titres SCCV	-	205	(205)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	(454)	2 825	(3 279)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	(12 300)	(10 985)	(1 315)
<i>Dont impôts différés actifs</i>	111	1 381	(1 270)

5.9 Stocks et travaux en cours

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Clôture			Ouverture		
	Brut	Dépréciation	Net	But	Dépréciation	Net
Stocks et travaux en cours	366 990	-	366 990	404 172	-	404 172
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	366 990	-	366 990	404 172	-	404 172

5.10 Créances d'exploitation

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Clôture			Ouverture		
	Brut	Dépréciation	Net	But	Dépréciation	Net
Créances clients	235 080	(179)	234 900	220 026	(226)	219 799
État	75 212	-	75 212	50 517	-	50 517
Autres créances	91 639	-	91 639	102 286	(24)	102 262
Charges constatées d'avance	1 283	-	1 283	8 889	-	8 889
TOTAL CRÉANCES D'EXPLOITATION	403 214	(179)	403 034	381 718	(250)	381 468

5.11 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2024 de 4 789 993 actions d'un nominal de 6,53 €. La composition du capital était identique au 31 décembre 2023.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 21 mai 2024, la perte de l'exercice a été portée au compte en Report à nouveau pour 1 830 353,75 €.

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

Au 30 juin 2024, REALITES détient 45 025 actions propres pour un montant de 1 284 510,43 €.

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée

Les titres subordonnés à durée indéterminée émis par le Groupe contiennent des options de remboursement qui sont à la main de REALITES. Celles-ci sont exerçables à l'issue d'une période minimum (juin 2025), ou en cas de survenance de certains cas très spécifiques. Il n'y a aucune obligation de versement d'une rémunération par REALITES du fait de l'existence de clauses contractuelles lui permettant d'en différer le versement.

Ces clauses prévoient néanmoins un versement obligatoire des rémunérations différées en cas de décision de versement d'un dividende aux actionnaires de REALITES. L'ensemble de ces caractéristiques confère à REALITES un droit inconditionnel d'éviter de verser de la trésorerie ou un autre actif financier sous forme de remboursement ou de rémunération du capital. Par conséquent, conformément à la norme IAS 32, ces émissions sont comptabilisées en capitaux propres et les rémunérations versées sont comptabilisées comme des dividendes.

Au 30 juin 2024, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 610 K€.

5.12 Provisions non courantes et courantes

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	Dotation	Reprise	Écart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Indemnités de fin de carrière	491	421	-	(70)	-	-	-
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	491	421	-	(70)	-	-	-
Provisions pour litiges sociaux	1 528	812	-	(716)	-	-	-
Provisions pour pertes à terminaison	7 379	26 564	23 640	(3 026)	-	-	(1 428)
Provisions pour risques commerciaux	-	1 428	-	-	-	-	1 428
Provisions pour restructuration	-	10 000	10 000	-	-	-	-
Provisions pour autres litiges	236	1 791	1 555	-	-	-	-
TOTAL PROVISIONS COURANTES	9 142	40 595	35 195	(3 741)	-	-	-
TOTAL DES PROVISIONS	9 633	41 016	35 195	(3 811)	-	-	-

Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :
 Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
 Taux de charges sociales : 45 %,
 Taux d'actualisation retenu : 3,17 %,
 Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
 Taux de rotation du personnel : variable selon les sociétés

Les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2023.

5.13 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	94 126	86 185	180 312	78 494	83 944	162 438
Emprunts auprès d'établissements de crédit	71 198	43 494	114 691	80 286	14 125	94 412
Dettes projets SCCV	-	91 158	91 158	0	82 153	82 153
Billets de trésorerie	-	-	0	-	-	0
EMPRUNTS BANCAIRES	71 198	134 652	205 849	80 286	96 279	176 565
Découverts bancaires	0	2 885	2 885	0	2 869	2 869
TRÉSORERIE PASSIVE	0	2 885	2 885	0	2 869	2 869
SOUS-TOTAL	71 198	137 537	208 735	80 286	99 148	179 434
Obligations locatives	7 568	3 436	11 005	27 715	4 795	32 510
TOTAL	172 892	227 158	400 051	186 496	187 887	374 383

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

La répartition de la dette financière au 30 juin 2024 par échéance est la suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	86 185	90 132	3 994	180 312
Emprunts auprès d'établissements de crédit	43 494	49 712	21 486	114 691
Dettes projets SCCV	91 158	-	-	91 158
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Découverts bancaires	2 885	-	-	2 885
SOUS-TOTAL	223 722	139 844	25 480	389 046
Obligations locatives	3 436	7 568	0	11 005
TOTAL	227 158	147 412	25 480	400 051

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2023 par échéance est la suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	83 944	73 400	5 094	162 438
Emprunts auprès d'établissements de crédit	14 125	51 631	28 655	94 412
Dettes projets SCCV	82 153	-	-	82 153
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Découverts bancaires	2 869	-	-	2 869
SOUS-TOTAL	183 092	125 031	33 749	341 873
Obligations locatives	4 795	13 814	13 901	32 510
TOTAL	187 887	138 845	47 650	374 383

5.14 Dettes d'exploitation

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	185 470	215 349
Dettes fiscales et sociales	130 955	145 774
Passifs d'impôts courants	-	-
Autres dettes	117 396	93 062
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	433 821	454 185

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 6 INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

6.1 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Salaires et traitements	(13 428)	(23 547)
Charges sociales	(5 128)	(9 387)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(18 556)	(32 934)

6.2 Impôts sur le résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Impôts courants	230	555
Impôts différés	1 599	1 057
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	1 829	1 612

Impôts différés

En application d'IAS 32, l'impôt relatif aux distributions faites aux porteurs d'instruments de capitaux propres (notamment les dividendes et la rémunération versée aux détenteurs de titres subordonnés à durée indéterminée) doit être comptabilisé conformément à IAS 12. Le Groupe considère que ces distributions sont prélevées sur les résultats antérieurs accumulés. De ce fait, les effets d'impôts associés sont enregistrés en résultat de la période.

La charge d'impôt du premier semestre 2024 est déterminée en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt effectif estimé pour l'exercice 2024 comprenant impôt courant et impôt différé.

Le taux effectif d'imposition retenu au 30 juin 2024 est de 25%. La charge d'impôt s'élève à 1 828 683 € au 30 juin 2024

6.3 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.

Le tableau ci-dessous indique le rapprochement entre le résultat par action avant dilution et le résultat dilué par action :

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
TOTAL ACTIONS			
Résultat de base par action	(84 372)	4 789 993	(17,61)
Bons de souscription d'actions	-	-	-
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION	(84 372)	4 789 993	(17,61)

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 7 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PÉRIODE DE REPORTING

Au terme de la période du premier semestre 2024, REALITES a mis en œuvre plusieurs actions visant à restructurer le Groupe dans les meilleurs délais et pour assurer sa pérennité financière.

Dans ce cadre, comme annoncé dans son communiqué de presse du 25 juillet 2024, REALITES a pris plusieurs mesures fortes, et en particulier :

- Le Groupe a présenté aux instances représentatives du personnel un projet de Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) visant à réduire les effectifs au sein de la holding et de REALITES Maîtrise d'ouvrage. Ce projet fait l'objet d'une période d'information/consultation.

- Le Groupe a également engagé un travail de restructuration de son endettement, caractérisé par une procédure volontaire de conciliation. Cette procédure, menée sous l'égide du Tribunal de Commerce de Nantes, doit permettre de trouver rapidement un accord amiable avec l'entreprise et ses principaux créanciers. Censée rester confidentielle, REALITES a confirmé l'existence de cette procédure dans un communiqué le 25 septembre 2024, après que celle-ci ait été révélée dans la presse.

- Aussi, REALITES a stoppé 100% de ses investissements dits « à impact », procédant ainsi à la liquidation judiciaire des filiales SWAX Formation, ainsi que de la filiale des Neptunes de Nantes Handball et de la holding associée au Club des Neptunes de Nantes.

États financiers sociaux au 30 juin 2024

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

En euros

Rubriques	Montant brut	Amort. Prov	30/06/2024
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement			
Frais de développement	268 220	96 033	172 186
Concessions, brevet et droits similaires	4 695 585	2 542 172	2 153 413
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles	228 865	2 500	226 365
Avances, acomptes sur immo. Incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions	3 293 911	635 445	2 658 467
Installations techniques, matériel, outillage			
Autres immobilisations corporelles	11 522 485	7 187 171	4 335 314
Immobilisations en-cours	104 934		104 934
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations par mise en équivalence			
Autres participations	58 316 897	10 000	58 306 897
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés	6 385		6 385
Prêts	104 375		104 375
Autres immobilisations financières	2 584 131		2 584 131
ACTIF IMMOBILISÉ	81 125 788	10 473 321	70 652 466

BILAN - ACTIF

<i>En euros</i>			
<i>Rubriques</i>	<i>Montant brut</i>	<i>Amort. Prov</i>	<i>30/06/2024</i>
STOCKS ET EN-COURS			
Matières premières, approvisionnements			
En-cours de production de biens			
En-cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
CRÉANCES			
Créances clients et comptes rattachés	37 976 125		37 976 125
Autres créances	170 867 735	1 295 685	169 572 050
Capital souscrit et appelé, non versé			
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement			4 763 518
Disponibilités			6 341 398
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Charges constatées d'avance			643 709
ACTIF CIRCULANT	208 843 860	1 295 685	219 296 800
Frais d'émission d'emprunts à étaler			
Primes de remboursement des obligations			
Écarts de conversion actif			
TOTAL GÉNÉRAL	289 969 647	11 769 006	289 949 266

BILAN - PASSIF

<i>En euros</i>			
<i>Rubriques</i>	<i>Montant brut</i>	<i>Amort. Prov</i>	<i>30/06/2024</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 31 278 652)			31 278 654
Prime d'émission, de fusion, d'apport			44 739 593
Écarts de réévaluation			
Réserve légale			2 319 169
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluctuation cours)			51 340
Autres réserves			23 804 394
Report à nouveau			(1 830 354)
Résultat de l'exercice			(10 783 129)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES			89 579 668
Produits des émissions de titres participatifs			26 610 000
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			26 610 000
Provisions pour risques			240 000
Provisions pour charges			
PROVISIONS			240 000
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			16 320 835
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			60 103 774
Emprunts et dettes financières divers			1 681 147
Avances et acomptes reçus sur commande en cours			
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			14 148 763
Dettes fiscales et sociales			7 789 695
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			6 810 972
Autres dettes			66 664 412
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance			
DETTES			173 519 598
Écarts de conversion passif			
TOTAL GÉNÉRAL			289 949 266

COMPTE DE RÉSULTAT

En euros

Rubriques	France	Exportation	30/06/23
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	7 189 405	35 000	7 224 405
Chiffres d'affaires nets			7 224 405
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			33 574
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements, transferts de charges)			93 732
Autres produits			-201
Produits d'exploitation			7 351 510
Achats de marchandises			
Variation stocks de marchandises			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation stocks de matières premières et approvisionnements			
Autres achats et charges externes			-10 589 850
Impôts, taxes et versements assimilés			-304 100
Salaires et traitements			-4 132 083
Charges sociales			-1 693 257
Dotations d'exploitation			
sur immobilisations: dotations aux amortissements			-597 467
sur immobilisations: dotations aux dépréciations			
sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			-74 244
Charges d'exploitation			-17 391 000
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-10 039 490

En euros

Rubriques	France	Exportation	30/06/23
Produits financiers de participations			22 823
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			187 170
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 100 000
PRODUITS FINANCIERS			1 309 992
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées			2 919 535
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 100 000
CHARGES FINANCIÈRES			-4 019 535
RÉSULTAT FINANCIER			-2 709 543
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-12 749 033
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			440 954
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			440 954
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			-2 292
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-685 148
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			-687 440
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			-246 487
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE			
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES			2 212 391
TOTAL DES PRODUITS			9 102 456
TOTAL DES CHARGES			-19 885 584
BÉNÉFICE OU PERTE			-10 783 129



RELATIONS ANALYSTES / INVESTISSEURS : 02 40 75 50 91 / comfi@realites.com
Retrouvez l'actualité financière de REALITES sur groupe-realites.com, rubrique Finance

SIÈGE SOCIAL :

L'INTRÉPIDE, 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

REALITES

 realites.com