



REALITES

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2023

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 28 septembre 2023,

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

SOMMAIRE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1 ● **RAPPORT SEMESTRIEL D’ACTIVITÉ** **P. 3**

2 ● **ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2023** **P. 6**

3 ● **ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX AU 30 JUIN 2023** **P. 20**

01

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

REALITES

3

SOLIDE CROISSANCE DES RÉSULTATS DE REALITES AU 1^{ER} SEMESTRE 2023 DANS UN MARCHÉ EN RECUL

Saint-Herblain, le 13 septembre 2023, 17h45. Le Conseil d'Administration du groupe de développement territorial REALITES a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2023.

<i>En milliers d'euros HT IFRS</i>	30/06/2023	30/06/2022	Variation N-1
Chiffre d'affaires	187,1	141,1	+32,6 %
EBITDA	22,2	17,5	+27,1 %
Taux de marge EBITDA	11,9 %	12,4 %	
Résultat opérationnel	13,0	9,0	+44,4 %
Taux de marge opérationnelle	7,0%	6,4 %	
Résultat net	2,8	3,9	-29,0 %
Taux de marge nette	1,5 %	2,8 %	
Résultat net Part du Groupe	3,6	2,8	-
Résultat net par action – Part du Groupe	0,83	0,79	-

01

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

REALITES

SURPERFORMANCE DU MARCHÉ AVEC UN CHIFFRE D'AFFAIRES EN HAUSSE DE +32,6 % À 187,1 M€

Dans un marché de la production immobilière en fort recul, nécessitant une profonde adaptation et mutation de la part de ses acteurs, le positionnement stratégique du groupe REALITES, qui s'appuie depuis plusieurs années sur des activités d'exploitation acycliques rentables, une politique de forte rotation de ses stocks et le développement de sa filière de production hors-site, se révèle être un atout majeur pour surmonter la crise et surperformer le marché. Dans cette période difficile, les indicateurs de croissance du Groupe affichent de belles progressions, en ligne avec les anticipations annoncées lors des dernières publications.

Les deux piliers du Groupe (Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'usage) participent conjointement à cette performance.

L'activité Maîtrise d'ouvrage (promotion immobilière) enregistre une croissance forte et rentable. Sur le semestre, elle progresse de +38,6 % pour s'établir à 186,3 M€, contre 134,4 M€ sur la même période de 2022. Sa rentabilité opérationnelle atteint 5,7 % du chiffre d'affaires.

Les actes ont progressé sur la période de 51,1 % pour atteindre 198 M€. La transformation du développement foncier généré par le Groupe s'établit à un niveau maîtrisé de 326 M€.

Les réservations progressent sur le semestre de 29,4 %, alors que le marché immobilier affiche une baisse de l'ordre de 40 %. Elles s'établissent à 231 M€, contre 178,3 M€ à la même période de 2022.

Face à un marché en profonde mutation, le carnet de commandes, composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier, se renforce et s'élève à 3 341 M€ contre 3 182 M€ au 31 décembre 2022. REALITES dispose ainsi d'un embarqué de qualité, avec un stock dur très limité.

L'activité Maîtrise d'usage (exploitation), qui compte à date 58 sites exploités, poursuit son développement et devient de plus en plus contributive. Son chiffre d'affaires affiche une hausse de 44,4 % et ressort à 16,9 M€ pour une rentabilité opérationnelle de 47,3 %.

DES RÉSULTATS QUI CONFORTENT LE MODÈLE ÉCONOMIQUE ET LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU GROUPE

Dans un contexte de marché en brutal retournement, REALITES a su faire preuve d'anticipation et d'agilité, en mettant en œuvre très rapidement les décisions opérationnelles nécessaires pour préserver ses résultats.

L'EBITDA du 1^{er} semestre 2023 progresse de 27,1 % à 22,2 M€, représentant 11,9 % du chiffre d'affaires. L'EBITDA de la Maîtrise d'ouvrage ressort à 10,8 M€ et représente 5,8 % de son chiffre d'affaires ; celui de la Maîtrise d'usage s'élève à 13,8 M€.

Le résultat opérationnel, après déduction des dotations aux amortissements et provisions pour un montant global de 9,2 M€, s'inscrit à 13,0 M€, en hausse de 44,4 %, représentant 7,0 % du chiffre d'affaires consolidé, contre 6,4 % l'an dernier.

Après prise en compte d'un résultat financier de -8,6 M€ contre -5,5 M€ au 30 juin 2022, du fait de la remontée des taux et du financement des projets en cours, puis d'une charge d'impôts de 1,6 M€, le résultat net ressort à 2,8 M€.

LA STRATÉGIE D'ANTICIPATION ADOPTÉE PERMET DE DISPOSER D'UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

Dès 2022, REALITES avait anticipé ses besoins en financement en procédant à un renforcement de sa structure financière. De plus, grâce à une bonne maîtrise de sa dette corporate et à une gestion fine de sa trésorerie, REALITES dispose au 30 juin 2023 d'une structure financière solide, lui permettant de mettre en œuvre son plan stratégique.

Au 30 juin 2023, les capitaux propres du Groupe atteignent 161,1 M€, contre 144,5 M€ au 31 décembre 2022. La trésorerie active s'élève à 69,1 M€. La dette nette corporate (dette hors projets) s'établit à 120,3 M€, soit un niveau proche de celui du 31 décembre 2022 (110,5 M€).

Par ailleurs, le renforcement des fonds propres du Groupe, déployé depuis mars 2023 à travers le « Plan M100 », est un succès. À date, 94,3 M€ ont été encaissés et 34,8 M€ complémentaires sont d'ores et déjà contractualisés. REALITES dépasse ainsi son objectif initial et annonce avoir déjà identifié 70 M€ qui sont en cours de négociation, tant auprès de partenaires historiques que de nouveaux financeurs.

REALITES met à jour ci-dessous les informations, qu'elle avait communiquées le 1^{er} juin 2023 sur le renforcement des ressources financières du Groupe, que ses actionnaires et dirigeants entendent lui apporter :

- oRigine, holding des actionnaires fondateurs, a investi 9 M€ sur des projets du Groupe à fin juillet 2023. Il est d'ores et déjà prévu qu'oRigine complète ce financement pour 5 à 15 M€ d'ici la fin de l'année ;
- Le Président Directeur Général Yoann CHOIN-JOUBERT, via sa holding, a créé un véhicule de co-investissement dans des projets immobiliers du Groupe, qui aura déployé à mi-septembre 9 M€ ;
- REALITES et la Financière du Nogentais, son actionnaire à hauteur de 15,31 %, sont en discussions en vue de la conclusion d'un accord par lequel cette dernière financerait à hauteur d'un montant maximum de 6 M€ la réserve foncière du Groupe ;
- Pour rappel, lors de l'Assemblée générale de juin 2023, les actionnaires ont renoncé, par un vote, à 4,6 M€ de distribution de dividendes.

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS CIBLÉS RÉPONDANT AUX ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU SECTEUR

Dans un marché en profonde mutation, REALITES ambitionne de devenir l'un des leaders de la construction bas-carbone. Pour y parvenir, le Groupe accélère ses investissements sur la construction hors-site au travers de sa filiale MAYERS (ex REALITES BuildTech). Ses capacités industrielles permettent déjà de produire 150 000 m² de façade 2D et jusqu'à 1 400 modules 3D par an, répondant ainsi parfaitement à la stratégie « France 2030 » de l'État qui vise à soutenir le développement du mode constructif « hors-site » pour la construction neuve et la rénovation.

Les investissements dans les activités de Maîtrise d'usage, dont les performances économiques et financières sont au rendez-vous des objectifs, se poursuivent. Pour mémoire, REALITES ambitionne d'exploiter 110 sites à l'horizon 2027.

REALITES précise avoir investi dans des actifs immobiliers tangibles détenus par sa foncière, pour un montant supérieur à 20 M€ au premier semestre 2023.

Enfin, le Groupe s'attache à développer une nouvelle génération d'actifs immobiliers adaptés aux nouvelles attentes du marché.

IMPACTS COMPTABLES LIÉS À L'OUVERTURE DU CAPITAL DE CERTAINES FILIALES D'HEURUS

Concernant les activités de Maîtrise d'Usage et notamment l'activité « senior » gérée sous la marque HEURUS, le Groupe souhaite poursuivre leurs développements compte tenu de leur caractère acyclique et contributeur de revenus à long terme. La nécessité d'atteindre rapidement une taille critique afin de disposer d'un portefeuille de résidences et d'une marque reconnue sur le marché, implique des efforts d'investissement continus dans les années à venir. Afin de se donner les moyens de sa stratégie le Groupe a décidé d'ouvrir le capital de certaines de ses filiales d'exploitation. D'un point de vue comptable, et conformément aux normes IFRS en vigueur, ces ouvertures impliquent un changement de norme et le passage de la contribution des filiales par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Sur le 1^{er} semestre de l'exercice en cours, ce changement de méthodes comptables a eu un effet positif et fortement contributeur aux résultats du sous palier des activités de Maîtrise d'Usage.

PRÉVISIONS 2023 : UNE CROISSANCE RENTABLE DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ DIFFICILE

Pour l'ensemble de l'exercice 2023, dans un marché qui demeurera difficile au second semestre, REALITES délivrera des performances en hausse avec un chiffre d'affaires HT supérieur à 400 M€ et un résultat opérationnel en croissance. Les actes authentiques devraient dépasser les 500 M€, les réservations sont également attendues en progression, à plus de 600 M€.

Ces anticipations sont soutenues par les orientations adoptées, visant à rendre le Groupe plus solide et plus agile dans une vision à court et moyen terme. Afin de continuer à délivrer une croissance rentable, le programme de réduction des charges de structure sur l'ensemble du périmètre du Groupe sera poursuivi pour s'adapter à un marché 2024 toujours bas. Une rationalisation de certains investissements sera mise en œuvre et le pilotage financier renforcé. L'accélération des ventes de programmes résidentiels auprès d'investisseurs institutionnels sera également de mise, afin de sécuriser une partie du chiffre d'affaires.

Tenant compte des conditions de marché, et afin de maintenir son niveau de rentabilité, le Conseil d'Administration de REALITES a décidé de réduire sa trajectoire de croissance, reportant son objectif d'atteindre les 800 M€ de chiffre d'affaires à horizon 2025.

« Dans un marché très fortement perturbé, marqué par un changement total de paradigme et un effort très important des équipes et de nos actionnaires, nos résultats illustrent à la fois la puissance de notre modèle économique et notre forte capacité d'adaptation à un environnement défavorable. Tout l'enjeu de cette période consiste à la traverser en préservant nos fondamentaux, tout en préparant l'avenir », conclut Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général du groupe REALITES.

02

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2023

REALITES

SOMMAIRE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1	● ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	P. 7
2	● COMPTE DE RÉSULTAT	P. 8
3	● ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL RÉSUMÉ	P. 8
4	● TABLEAU RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	P. 9
5	● ÉTAT RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	P. 10
6	● NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	P. 11

ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE ACTIF

En milliers d'euros	Notes	30/06/23	31/12/22
Goodwill	5.1	18 056	14 775
Autres immobilisations incorporelles	5.2	8 265	7 579
Immobilisations corporelles	5.3	55 885	30 439
Droits d'utilisation sur contrat de locations	5.4	138 075	120 825
Immeubles de placement	5.5	12 306	12 518
Participations dans les entreprises associées	5.6	32 828	26 731
Autres actifs financiers non courants	5.7	17 064	7 133
Impôts différés actifs	5.8	1 623	3 086
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		284 102	223 085
Stocks et travaux en cours	5.9	351 930	331 853
Clients et comptes rattachés	5.10	189 286	208 640
Autres actifs courants	-	76 277	83 505
Actif d'impôt courant	-	702	1 160
Actifs financiers à la juste valeur	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	69 103	79 374
TOTAL ACTIFS COURANTS		687 298	704 532
TOTAL ACTIF		971 400	927 617

ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE PASSIF

En milliers d'euros	Notes	30/06/23	31/12/22
Capital	5.11	28 390	28 435
Titres subordonnés à durée indéterminée	5.11	26 178	26 178
Primes	-	44 740	44 740
Réserves consolidées	-	29 451	13 227
Report à nouveau	-	-	-
Subventions d'invest. Groupe	-	238	-
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	3 630	10 745
Provisions réglementées	-	0	0
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	132 626	123 323
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	28 516	21 175
CAPITAUX PROPRES		161 142	144 498
Provisions non courantes	5.12	468	444
Emprunts bancaires non courants	5.13	72 442	61 743
Emprunts obligataires non courants	5.13	112 226	81 747
Passifs non courants sur contrats de location	5.4 et 5.5	140 042	110 100
Autres passifs non courants	-	137	2 400
Impôts différés passifs	5.8	12 741	13 796
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		338 056	270 229
Provisions courantes	5.12	3 904	4 229
Fournisseurs et comptes rattachés	5.14	148 741	161 907
Passifs d'impôts courants	-	1 363	560
Autres passifs courants	5.14	159 846	190 520
Emprunts bancaires courants	5.13	80 771	80 087
Emprunts obligataires courants	5.13	58 482	58 972
Passifs courants sur contrats de location	5.4 et 5.5	12 932	13 725
Découverts bancaires	-	6 164	2 891
TOTAL PASSIFS COURANTS		472 202	512 890
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		971 400	927 617

COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ

En milliers d'euros	Notes	30/06/23	30/06/22
CHIFFRES D'AFFAIRES			
Achats consommés et charges externes	-	-144 110	-91 796
Charges de personnel	6.1	-32 934	-31 544
Impôts et taxes	-	-1 279	-1 034
Dotations aux amortissements et aux provisions	5.2 à 5.5	-9 203	-8 467
Autres charges opérationnelles	-	-19 448	-371
Autres produits opérationnels	-	33 106	838
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.6	-229	284
RÉSULTAT OPERATIONNEL		13 007	9 010
Résultat financier	-	-8 614	-5 501
Impôt sur le résultat	6.11	-1 612	410
RÉSULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		2 781	3 919
Résultat net des activités non poursuivies	-	-	-
RÉSULTAT NET		2 781	3 919
Résultat net - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	-840	1 110
Résultat net - Part du groupe	-	3 621	2 809

RÉSULTAT NET PAR ACTION - PART DU GROUPE			
Dilué	6,12	0,83	0,77
De base	6,12	0,83	0,77

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL RÉSUMÉ

En milliers d'euros	30/06/23	30/06/22
RÉSULTAT NET	2 781	3 919
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	35	576
Impôts différés	-9	-144
Ecart de conversion	247	-9
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTÉRIEUREMENT RECYCLABLES EN RÉSULTAT NET	273	423
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	513	416
Impôts différés	-128	-104
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT NET	385	312
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	658	735

RÉSULTAT NET GLOBAL	3 439	4 654
dont Part des intérêts minoritaires	-839	1 113
dont Part du groupe	4 279	3 541

TABLEAU RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	30/06/23	31/12/22
ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net consolidé global	2 781	12 510
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	-229	-134
Résultat des activités abandonnées	0	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	13 576	18 813
Plus ou moins-values de cessions	-248	-5 025
Variation de juste valeur des actifs financiers	0	0
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	1 612	3 259
Charges financières	9 918	13 057
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	0	184
Capacité d'autofinancement	27 410	42 664
Variation de B.F.R.	-38 633	-95 753
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉE PAR L'ACTIVITÉ (I)	-11 223	-53 089

INVESTISSEMENTS		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-25 162	-9 765
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	4 396	1 347
Acquisition et cessions d'actifs financiers	-10 928	-907
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	0	0
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	4 271	-131
Dividendes reçus	0	173
Intérêts reçus	0	2 669
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS (II)	-27 423	-6 614

En milliers d'euros	30/06/23	31/12/22
FINANCEMENT		
Augmentation de capital de la société mère	0	33 831
Emprunt TSSDI	0	0
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	16 643	0
Dividendes versés aux minoritaires	0	-3 201
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	34 143	77 738
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-16 821	-61 017
Variation des ouvertures de crédit	4 450	12 252
Variation des dettes financières courantes	0	9
Dividendes versés	0	-6 321
Intérêts versés	-7 149	-11 151
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)	31 266	42 140
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	-7 380	-17 563

TRÉSORERIE D'OUVERTURE	76 483	94 174
Variation nette de la trésorerie	-7 530	-17 562
Effets de change et divers	150	-129
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	69 103	76 483
Trésorerie et équivalents trésorerie	69 103	79 374
Trésorerie passive	6 764	2 891
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	62 339	76 483

ÉTAT RÉSUMÉ DES VARIATION 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 2021	3 576 761	23 356	64 719	-228	87 848	22 587	110 435
Augmentation de capital de la société mère	388 889	5 079	29 045	0	34 124	0	34 124
Diminution de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	741	0	741	0	741
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	0	0
Réduction de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	0	0
Distribution	0	0	-6 324	0	-6 324	-3 201	-3 123
Variations des parts d'intérêts	0	0	-1 535	0	-1 535	95	-1 630
Transactions avec les propriétaires	388 889	5 079	21 926	0	27 005	-3 106	30 112
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	0	0	-96	0	-96
Changement de méthode	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	0	0	-2 864	0	-2 864	-73	-2 937
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-188	777	589	0	589
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	10 745	0	10 745	1 766	12 511
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	10 557	777	11 334	1 766	13 100
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022	3 965 650	28 435	94 338	549	123 323	21 175	144 499
Augmentation de capital de la société mère	0	0	-	-	-	-	-
Diminution de capital de la société mère	0	0	-	-	-	-	-
Mouvements sur actions propres	0	0	-1 208	-	-1 208	-	-1 208
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	5 334	-	5 334	16 511	21 845
Réduction de capital dans les filiales	0	0	-	-	-	-7 436	-7 436
Distribution	0	0	-	-	-	-	-
Variations des parts d'intérêts	0	0	-	-	-	-51	-51
Transactions avec les propriétaires	0	0	4 126	-	4 126	9 024	13 150
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	-	-	-	-	-
Changement de méthode	0	0	-	-	-	-	-
Autres variations	0	0	1 556	-	1 556	-843	713
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	3 621	-	3 621	-840	2 781
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	3 621	-	3 621	-840	2 781
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2023	3 965 650	28 435	103 642	549	132 627	28 516	161 143

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Informations générales	P. 12
2. Événements significatifs	P. 12
3. Présentation des états financiers.....	P. 12
3.1. Évolution des normes et interprétations IFRS	P. 12
3.2. Information sectorielle.....	P. 12
4. Périmètre de consolidation.....	P. 14
4.1. Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	P. 14
4.2. Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	P. 14
5. Informations sur le bilan	P. 15
5.1. Goodwill	P.15
5.2. Autres immobilisations incorporelles.....	P.15
5.3. Immobilisations corporelles.....	P.15
5.4. Droits d'utilisation sur actifs loués	P.15
5.5. Immeubles de placement.....	P.16
5.6. Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	P.16
5.7. Autres actifs financiers non courants	P.17
5.8. Impôts différés actifs et passifs.....	P.17
5.9. Stocks et travaux en cours.....	P.17
5.10. Créances d'exploitation.....	P.17
5.11. Capitaux propres	P.17
5.12. Provisions non courantes et courantes.....	P.18
5.13. Dettes financières non courantes et courantes	P.18
5.14. Autres passifs non courants.....	P.18
5.15. Dettes d'exploitation.....	P.18
6. Informations sur le compte de résultat	P.19
6.1. Charges de personnel	P.19
6.2. Impôts sur le résultat	P.19
6.3. Résultat net part du Groupe par action.....	P.19
7. Événements postérieurs à la période de reporting	P.19

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 2023 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 - ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Le Groupe n'a pas connu d'évènements significatifs au cours de la période de reporting.

NOTE 3 - PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

La société Réalités 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 2022.

3.1 - ÉVOLUTION DES NORMES ET INTERPRÉTATIONS IFRS

Les comptes consolidés résumés du 1^{er} semestre 2023 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 2022. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2022.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 30 juin 2023 :

NORMES/ INTERPRÉTATION		Date d'application obligatoire
IFRS 14	Comptes de reports règlementaires	-
Amendement IFRS 17	1 ^{re} 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	

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
- Maîtrise d'Ouvrage France (MO France) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée sur le territoire français
- Maîtrise d'Ouvrage International (MO International) : promotion immobilière en diffus ou bloc réalisée au Maroc et au Sénégal
- Mayers : pôle ingénierie, construction et robotisation
- Maîtrise 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).
- Foncière (FOR)
- RSE : secteur dédié aux projets à vocation sociétale et environnementale

3.2.1 - COMPTE DE RÉSULTAT SECTORIEL

<i>En milliers d'euros</i>	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
CHIFFRE D'AFFAIRES	21 844	178 469	7 783	6 657	16 880	1 139	276	45 944	187 105
Achats consommés et charges externes	(13 845)	(157 655)	(5 502)	(6 166)	(6 464)	320	(1 364)	(46 567)	(144 110)
Charges de personnel	(8 837)	(11 577)	(971)	(3 473)	(5 827)	-	(1 993)	257	(32 934)
Impôts et taxes	(303)	(240)	(53)	(102)	(359)	(103)	(120)	(1)	(1 279)
Autres produits et charges opérationnelles	3 580	131	(57)	(5)	10 213	(223)	28	9	13 658
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	487	(105)	-	(611)	(0)	-		(229)
EBIDTA	2 440	9 615	1 095	(3 089)	13 831	1 133	(3 172)		22 210
	11,2%	5,4%	14,1%	-46,4%	81,9%	99,5%	-1150,2%	0,0%	11,9%
Dotations aux amortissements et aux provisions	(2 430)	62	(201)	(319)	(5 841)	(399)	(75)		(9 203)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	10	9 676	894	(3 407)	7 990	734	(3 247)	-	13 007
RO en % du CA	0,0%	5,4%	11,5%	-51,2%	47,3%	64,4%	-1177,2%	0,0%	7,0%

3.2.2 - BILAN SECTORIEL

<i>En milliers d'euros</i>	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Actifs non courants	76 659	45 006	15 938	4 603	125 630	54 873	5 840	-44 446	284 102
Actifs courants	220 529	598 935	37 489	-5 865	51 417	25 146	-477	-239 875	687 298
TOTAL ACTIF	297 188	643 940	53 427	-1 262	177 046	80 019	5 362	-284 321	971 400

<i>En milliers d'euros</i>	Holding	MO France	MO International	MAYERS	MU	FOR	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Capitaux Propres	140 495	57 542	5 523	-9 662	21 088	80	-8 011	-45 913	161 143
Passifs non courants	63 094	155 252	12 234	1 483	80 235	29 010	464	-3 717	338 056
Passifs courants	93 599	431 146	35 669	6 917	75 724	50 929	12 909	-234 691	472 202
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	297 188	643 940	53 427	-1 262	177 047	80 019	5 362	-284 321	971 400

NOTE 4 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 - LISTE DES SOCIÉTÉS ENTRÉES DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION SUR L'EXERCICE

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV ZAC DES DOCKS RUE PIERRE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952166106	100 %	100 %	IG
SCCV FONTENELLES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949510721	100 %	100 %	IG
SNC LA FORET	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949511893	100 %	100 %	IG
SNC ORANGE BASTIDE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953409828	50 %	50 %	ME
SNC GARCIA	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951812866	100 %	100 %	IG
SNC ILOT F	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952487817	100 %	100 %	IG
SCCV GARONNE EIFFEL	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953705985	0,1 %	0 %	NC
SCCV BONNY	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952336915	100 %	100 %	IG
SCCV LAVOISIER	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950991000	100 %	100 %	IG
SCCV ARCADES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953707148	100 %	100 %	IG
SCCV ANGELLIER	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949501381	100 %	100 %	IG
SCCV CHATENAY	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490551	100 %	100 %	IG
SCCV CURRY	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949508568	100 %	100 %	IG
SNC BERTRAND	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949520167	100 %	100 %	IG
SCCV MALBEC	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949502009	100 %	100 %	IG
SCCV PERIGOURD	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949490429	100 %	100 %	IG
SCCV VAL D'AURON	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949515084	100 %	100 %	IG
SCCV LES FLEURS	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949522056	100 %	100 %	IG
SNC DOCTEUR ROUX	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953679362	100 %	100 %	IG
SCCV VIEILLES CARRIERES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951781178	100 %	100 %	IG
SCCV BEGUINE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	949516751	100 %	100 %	IG
SCCV DROITS DE L'HOMME	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950911040	100 %	100 %	IG
SNC LOUISE MICHEL	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952037430	100 %	100 %	IG
SCCV JULES GUESDE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951649227	100 %	100 %	IG
SCCV JAURES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952995801	100 %	100 %	IG
SCCV AUBIOCHES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950881409	100 %	100 %	IG
SCCV JONCAUX	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952554475	100 %	100 %	IG
SNC JACQUES DE THEZAC	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952240927	100 %	100 %	IG
SCCV KERVASCLET	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953726544	100 %	100 %	IG
SNC 115 F	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953421286	100 %	100 %	IG
CITE OCEANIQUE DE BORDEAUX	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	953499811	100 %	100 %	IG
AGENCES REALITES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	914109160	100 %	100 %	IG
SCCV BEAUREGARD	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	830585402	100 %	100 %	IG
SCCV BEAUVAIS	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	950880419	100 %	100 %	IG
SCCV CHATEAUGIRON 2	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	902806090	100 %	100 %	IG
SCCV LE CLOS GUTENBERG	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840283337	100 %	100 %	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	833517774	100 %	100 %	IG
Dimezell by HEURUS	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	951996552	100 %	100 %	IG
SCCV DOUMER	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	831320098	100 %	100 %	IG
SNC ESPADON	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	832227359	100 %	100 %	IG
FIR 10	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952914802	100 %	100 %	IG
FIR 11	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952948453	100 %	100 %	IG
FIR 12	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952919009	100 %	100 %	IG
FIR 13	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952943025	100 %	100 %	IG
FIR 14	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952918944	100 %	100 %	IG
FIR 15	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952957637	100 %	100 %	IG
FIR 5	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952370989	100 %	51 %	IG

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
FIR 6	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952954360	100 %	100 %	IG
FIR 7	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952920346	100 %	100 %	IG
FIR 8	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952916427	100 %	100 %	IG
FIR 9	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952913523	100 %	100 %	IG
SCCV FONTAINE AUX PELERINS	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	894820877	100 %	100 %	IG
SCCV FOUGERES	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	890294937	100 %	100 %	IG
SNC FOUR BANAL	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	911691244	100 %	100 %	IG
SNC KELLER	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	904827656	100 %	100 %	IG
SCCV LA VANNERIE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	838458578	100 %	100 %	IG
M&Co 125	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	917936643	100 %	100 %	IG
SCCV NATIONALE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	900051814	100 %	100 %	IG
SCCV PASSY	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	823366919	100 %	100 %	IG
Le Plumier by HEURUS	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952011450	100 %	100 %	IG
SNC PORCE	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	839940947	100 %	100 %	IG
SCCV RECOUVRANCE RPA	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	824369128	100 %	100 %	IG
SCCV ROUSSEAU	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	843114091	100 %	100 %	IG
LE SAPHIR by Heurus	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	952012292	78,57 %	78,57 %	ME
SCCV SAINT CLEMENT	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	840687107	100 %	100 %	IG
SNC TALARDS	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	888834769	100 %	100 %	IG
VARGO	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	804394120	100 %	100 %	IG
SCCV WOODI	1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	907452734	100 %	100 %	IG

4.2 - LISTE DES SOCIÉTÉS SORTIES DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION SUR L'EXERCICE

Sociétés	Adresse	N° Siren	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
REALITES SANTE	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	837541887	100%	100%	IG
MEDCORNER CITY	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	849164033	70%	70%	IG
SAS MOON WORK	1 impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT HERBLAIN	528604093	100%	85%	IG

NOTE 5 - INFORMATIONS SUR LE BILAN

5.1 - GOODWILL

Au 30 juin 2023, le groupe présente au bilan un montant des Goodwill d’un montant net de 18 056 K€.

5.2 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les variations de la période s’analysent comme suit :

<i>En milliers d’euros</i>	31/12/22	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	30/06/23
VALEURS BRUTES						
Logiciels	4 850	(636)	165	252	(5)	4 626
Droit au bail	1 985					1 985
Autres immobilisations incorporelles	3 607	47	181	817	-	4 652
Immobilisations incorporelles en cours	442		(86)	657	(3)	1 011
TOTAL BRUT	10 884	(589)	260	1 725	(8)	12 274
AMORTISSEMENTS ET PERTES DE VALEUR						
Logiciels	2 514	(0)	(236)	655	(4)	2 928
Droit au bail	-					-
Autres immobilisations incorporelles	790	31	4	256	(0)	1 080
Immobilisations incorporelles en cours	-					-
TOTAL AMORTISSEMENTS	3 303	31	(232)	911	(4)	4 008
VALEURS NETTES						
Logiciels	2 336	(636)	401	(403)	(1)	1 698
Droit au bail	1 985	-	-	-	-	1 985
Autres immobilisations incorporelles	2 816	17	177	561	0	3 572
Immobilisations incorporelles en cours	442	-	(86)	657	(3)	1 011
TOTAL NET	7 579	(619)	492	815	(3)	8 265

5.3 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les variations de la période s’analysent comme suit :

<i>En milliers d’euros</i>	31/12/22	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	30/06/23
VALEURS BRUTES						
Terrains	5 719	164		-	-	5 883
Constructions	7 661	5 301		209		13 171
Droits d'utilisation sur contrat de locations	154 575			26 215		180 790
Immeuble de placement	12 547				(240)	12 306
Installations techniques, outillage	1 035	21	25	12 786	(9 108)	4 759
Autres immobilisations corporelles	15 823	6 711		1 162	(40)	23 656
Immobilisations corporelles en cours	9 554	195		8 995		18 744
TOTAL BRUT	206 914	12 392	25	49 368	(9 388)	259 310
AMORTISSEMENTS ET PERTES DE VALEUR						
Terrains	328	(28)		669	-	969
Constructions	1 406	(908)		377	(92)	784
Droits d'utilisation sur contrat de locations	33 750			8 966		42 716
Immeuble de placement	29				(29)	-
Installations techniques, outillage	448	(3)	41	74		561
Autres immobilisations corporelles	7 172			2 770	(1 927)	8 014
Immobilisations corporelles en cours	-					-
TOTAL AMORTISSEMENTS	43 132	(938)	41	12 856	(2 047)	53 044
VALEURS NETTES						
Terrains	5 391	192	-	(669)	-	4 914
Constructions	6 255	6 208	-	(168)	92	12 387
Droits d'utilisation sur contrat de locations	120 825	-	-	17 249	-	138 075
Immeuble de placement	12 518	-	-	-	(212)	12 306
Installations techniques, outillage	588	24	(17)	12 712	(9 108)	4 199
Autres immobilisations corporelles	8 651	6 711	-	(1 607)	1 887	15 641
Immobilisations corporelles en cours	9 554	195	-	8 995	-	18 744
TOTAL NET	163 782	13 330	(17)	36 512	(7 341)	206 266

5.4 - DROITS D'UTILISATION SUR ACTIFS LOUÉS

Au 30 juin 2023, le groupe présente au bilan des droits d'utilisation d'un montant net de 138 075 K€ et une dette de 155 243 K€ dont 140 042 K€ à plus d'un an et 15 201 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	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	30/06/23
VALEURS BRUTES				
Crédits baux	33 498	-		33 498
Contrats de locations	121 077	26 215		147 292
TOTAL	154 575	26 215	-	180 790
AMORTISSEMENTS ET PERTES DE VALEUR				
Crédits baux	2 051	82		2 133
Contrats de locations	31 699	8 884		40 583
TOTAL	33 750	8 966	-	42 716
VALEURS NETTES				
Crédits baux	31 447	(82)	-	31 365
Contrats de locations	89 378	17 331	-	106 710
TOTAL	120 825	17 249	-	138 075

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

En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	30/06/23
PASSIFS NON COURANTS SUR CONTRATS DE LOCATIONS				
Passifs non courants sur contrats de locations	93 417	30 335		123 752
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	16 683	(393)		16 290
TOTAL	110 100	29 942	-	140 042
PASSIFS COURANTS SUR CONTRATS DE LOCATIONS				
Passifs courants sur contrats de locations	12 901	(779)		12 122
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	824	(14)		810
TOTAL	13 725	(793)	-	12 932
TOTAL	123 825	29 149	-	152 974

5.5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	30/06/23
VALEURS BRUTES	12 518	(212)		12 306
Les variations de la période s'analysent comme suit :				
En milliers d'euros	31/12/22	Mouvements de l'exercice	Variation de périmètre	30/06/23
PASSIFS NON COURANTS	5 843	(1 087)		4 756
PASSIFS COURANTS	581	(0)		581
TOTAL	6 424	(1 087)	-	5 337

5.6 - PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES CO-ENTREPRISES

Les variations de la période s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au 30/06/2023	31/12/2022	Résultat	Distributions	Autres mouvements	30/06/2023
ANFA 19	50,0%	399	-102	0	427	724
ANFA REALISATION	50,0%	285	0	0	-285	0
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	2	0	0	-2	0
SCI BAUER DISTRICT	51,0%	10 221	0	0	923	11 144
SCCV COUNORD	50,0%	302	340	0	336	978
SAS LES CORDELIERS	50,0%	38	-90	22	30	0
SAS EPONA BY HEURUS	50,0%	1 506	-307	0	6	1 204
SAS L'AUBRIERE BY HEURUS	53,0%	1 691	-55	0	-187	1 448
SAS MANGIN	33,3%	0	0	102	-102	0
MOON WORK	85,0%	841	0	0	-841	0
PUMA C8	50,0%	40	-3	0	44	81
SCCV REACTIF	50,0%	37	217	0	285	538
SAS REALITES ENTERTAINMENT	100,0%	859	0	0	-859	0
SCI STADE ST OUEN	55,0%	10 585	0	0	140	10 725
SARL UP2PLAY LES SABLES	100,0%	-764	0	0	764	0
SARL UP2PLAY TARBES	75,0%	-112	0	0	112	0
SARL UP2PLAY PORNICHET	100,0%	-4	0	0	4	0
SAS VINDEMIA FINANCES	85,0%	804	-357	0	902	1 348
SAS LE SAPHYR by HEURUS	78,6%	0	-34	0	1 698	1 664
SAS LA GRANDE VOILE by HEURUS	51,7%	0	155	0	1 353	1 507
SAS HERMINE by HEURUS	50,3%	0	-12	0	1 458	1 446
SNC ORANGE BASTIDE	50,0%	0	0	0	1	1
SAS WOOP	25,0%	0	20	0	-3	17
TOTAL		26 731	-229	124	6 204	32 828

5.7 - AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

L'évolution en 2023 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
Dépôts versés	3 204	1 981
Autres actifs financiers	13 858	5 152
TOTAL NET	17 062	7 133

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>	30/06/23	31/12/22
Déficits fiscaux	8 566	8 203
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	-261	-270
Contrat de location financement	-122	-218
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-11 335	-10 913
Frais financiers refacturés aux SCCV	-2 169	-2 196
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-7 415	-6 435
Moins value sur titres SCCV	205	205
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	49	499
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	-12 481	-11 125
Dont Impôts différés actifs	1 623	3 086
Total Impôts différés passifs	14 104	14 211

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>	30/06/23			31/12/22		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
VEFA	309 407	-	309 407	308 037	-	308 037
Marchands de biens / lotissements	516	76	440	471	76	395
Produits finis	18 732	-	18 732	19 769	-	19 769
Matières premières, approvisionnements	28 193	-	28 193	8 495	-	8 495
Prestations en cours	-4 842	-	-4 842	-4 842	-	-4 842
TOTAL NET	352 006	76	351 930	331 929	76	331 853

5.10 - CRÉANCES D'EXPLOITATION

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23			31/12/22		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	189 489	291	189 198	208 899	259	208 571
Etat	65 445	-	65 445	73 070	-	73 070
Impôt sociétés	702	-	702	1 160	-	1 016
Autres créances	1 274	-	1 274	4 278	-	4 278
Charges constatées d'avance	9 558	-	9 558	6 157	-	6 157
TOTAL	266 468	291	266 178	293 564	259	293 091

5.11 - CAPITAUX PROPRES

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2023 de 3.965.650 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2022.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 29 juin 2023, le bénéfice de l'exercice 2022 a été affecté entre autres réserves à hauteur de 15 583 818,13 euros et en réserve légale à hauteur de 820 448,59 euros

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 2023, Réalités détient 42 007 actions propres pour un montant de 1 256 712.13 €, soit 1,06 % du capital social.

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 2023, le montant comptabilisé dans les capitaux propres s'élève à 26 178 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	31/12/22	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	OCI	Reprises	30/06/23
Indemnités de fin de carrière	444	52	173		-201		468
PROVISIONS NON COURANTES	444	52	173	-	-201	-	468
Provisions pour litiges sociaux	9						9
Provisions pour pertes à terminaison	3 827		32	357		-	3 502
Provisions pour autres litiges	393						393
PROVISIONS COURANTES	4 229	-	32	357	-	-	3 904

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 : 3,61 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8 %.

À l’exception du taux d’actualisation (3,77%), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2022.

5.13 - DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

En milliers d'euros	30/06/23			31/12/22		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	112 226	58 482	170 707	81 747	58 972	140 718
Emprunts auprès d'établissements de crédit	72 442	44 377	116 819	61 006	79 969	140 975
Dettes projets SCCV	-	36 393	36 393			-
Billets de trésorerie			-			-
EMPRUNTS BANCAIRES	72 442	80 771	153 213	61 006	79 969	140 975
Contrats de location financement	140 042	12 932	152 974			-
Découverts bancaires	-	6 164	6 164	-	2 891	2 891
TRÉSORERIE PASSIVE	-	6 164	6 164	-	2 891	2 891
TOTAL	324 709	158 349	483 058	142 753	141 832	284 584

La répartition de la dette financière au 30 juin 2023 par échéance est la suivante :

En milliers d'euros	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	58 482	111 521	704	170 707
Emprunts auprès d'établissements de crédit	44 377	42 691	29 751	116 819
Contrats de location-financement	12 932	56 996	83 046	152 974
Dettes projets SCCV	36 393	-	-	36 393
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Découverts bancaires	6 164	-	-	6 164
TOTAL	158 349	211 208	113 501	483 058

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2022 par échéance est la suivante :

En milliers d'euros	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	58 972	80 991	756	140 719
Emprunts auprès d'établissements de crédit	39 930	37 961	23 782	101 673
Contrats de location-financement	13 725	47 352	62 748	123 825
Dettes projets SCCV	40 157			40 157
Billets de trésorerie	-			-
Découverts bancaires	2 891	-	-	2 891
TOTAL	141 949	118 952	24 538	285 439

5.14 - DETTES D'EXPLOITATION

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

En milliers d'euros	30/06/23	31/12/2022
Dettes fournisseurs	148 614	161 907
Dettes fiscales et sociales	134 162	148 831
Passifs d'impôts courants	1 363	560
Autres dettes	25 684	41 689
TOTAL	309 823	352 987

NOTE 6 - INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

6.1 - CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	30/06/23	30/06/2022
Salaires et traitements	22 825	22 506
Charges sociales	9 387	8 663
Intérim	722	375
TOTAL	32 934	31 544

6.2 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

En milliers d'euros	30/06/23	30/06/22
Impôts courants	555	-203
Impôts différés	1 057	-206
TOTAL	1 612	-410

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 2023 est déterminée en appliquant au résultat avant impôt le taux d’impôt effectif estimé pour l’exercice 2023 comprenant impôt courant et impôt différé.

Le taux effectif d’imposition retenu au 30 juin 2023 est de 25% contre 26,1% au 31 décembre 2022. La charge d’impôt s’élève à 1 612 359 milliers d’euros au 30 juin 2023

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	3 621	4 354 539	0,83
Bons de souscription d'actions	-	-	-
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION	3 621	4 354 539	0,83

(1) En milliers d'euros - (2) En euros

NOTE 7 - EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA PÉRIODE DE REPORTING

Aucun évènement postérieur à la période de reporting.

03

ÉTATS FINANCIERS
SOCIAUX
AU 30 JUIN 2023

REALITES

COMPTES ANNUELS

BILAN - ACTIF

En euros

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	30/06/23
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement			
Frais de développement	268 220	42 389	225 830
Concessions, brevets et droits similaires	3 752 292	1 898 295	1 853 997
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles	1 014 685	2 500	1 012 185
Avances, acomptes sur immo. incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions	3 293 911	566 655	2 727 256
Installations techniques, matériel, outillage			
Autres immobilisations corporelles	11 630 484	5 825 60	5 804 881
Immobilisations en cours	7 685		7 685
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations par mise en équivalence			
Autres participations	43 326 066	10 000	43 316 066
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés	1 399		1 399
Prêts	88 524		88 524
Autres immobilisations financières	2 416 976		2 416 976
ACTIF IMMOBILISÉ	65 800 242	8 345 442	57 454 800

BILAN - ACTIF

En euros

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	30/06/23
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	40 516 302	700	40 515 60
Autres créances	143 337 208	1 295 685	142 041 523
Capital souscrit et appelé, non versé			
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement	2 579 027		2 579 027
(dont actions propres :)			
Disponibilités	25 407 921		25 407 921
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Charges constatées d'avance	1 985 386		1 985 386
ACTIF CIRCULANT	213 825 844	1 296 385	212 529 459
Frais d'émission d'emprunts à étaler			
Primes de remboursement des obligations			
Ecarts de conversion actif			
TOTAL GÉNÉRAL	279 626 087	9 641 827	269 984 260

BILAN - PASSIF

En euros

Rubriques	30/06/23
Capital social ou individuel (dont versé : 28 435 140)	28 435 140
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 739 593
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)	
Réserve légale	2 319 169
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	51 340
Autres réserves (dont achat oeuvres originales artistes)	26 647 909
Report à nouveau	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	4 372 078
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	106 565 228
Produits des émissions de titres participatifs	26 800 000
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	26 800 000
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
PROVISIONS	
DETTES FINANCIÈRES	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	26 644 155
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	69 106 146
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	15 011 496
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
DETTES D'EXPLOITATION	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 522 665
Dettes fiscales et sociales	9 037 520
DETTES DIVERSES	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 015 891
Autres dettes	3 242 733
COMPTES DE RÉGULARISATION	
Produits constatés d'avance	38 424
DETTES	136 619 031
Ecarts de conversion passif	
TOTAL GÉNÉRAL	269 984 260

COMPTE DE RÉSULTAT

En euros

Rubriques	France	Exportation	30/06/23
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	21 999 575	77 535	22 077 109
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	21 999 575	77 535	22 077 109
Production stockée			
Production immobilisée			19 384
Subventions d'exploitation			103 499
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			80 713
Autres produits			34 113
PRODUITS D'EXPLOITATION			22 314 818
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes			15 984 091
Impôts, taxes et versements assimilés			302 520
Salaires et traitements			6 279 496
Charges sociales			2 713 381
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 109 627
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			64 903
CHARGES D'EXPLOITATION			26 454 017
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-4 139 199

Rubriques	France	Exportation	30/06/23
OPÉRATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			10 832 068
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			27
Autres intérêts et produits assimilés			76 599
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
Différences positives de change			-6
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 093 000
PRODUITS FINANCIERS			16 001 688
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées			3 171 716
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 100 000
CHARGES FINANCIÈRES			8 271 716
RÉSULTAT FINANCIER			7 729 972
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			3 590 77
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			11 486 396
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			11 486 396
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			4 233
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			11 423 486
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			11 427 719
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			58 677
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			-722 628
TOTAL DES PRODUITS			49 802 903
TOTAL DES CHARGES			45 430 824
BÉNÉFICE OU PERTE			4 372 078

REALITES

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023 RÉSUMÉS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2023

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