



# Rapport Financier Semestriel 2017

Comptes arrêtés au 30 juin 2017

Le présent document constitue le rapport financier semestriel 2017 de la société REALITES SA.  
En application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marché ALTERNEXT,  
il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur [www.realites.com](http://www.realites.com) le 12 octobre 2017.

## SOMMAIRE

<b>Rapport semestriel d'activité</b>	<b>4</b>
<b>Comptes consolidés au 30 juin 2017</b>	<b>6</b>
○ Etat résumé de la situation financière consolidée	
○ Compte de résultat résumé	
○ Etat du résultat global résumé	
○ Tableau résumé des flux de trésorerie	
○ Etat résumé des variations des capitaux propres	
○ Notes annexes aux états financiers consolidés	

## Personne responsable

« J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés semestriels 2017 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus durant l'exercice, de leur incidence sur les comptes annuels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour l'exercice à venir ».

Le 12/10/2017, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.

## Rapport semestriel d'activité

### Poursuite de la dynamique de croissance

REALITES a réalisé un chiffre d'affaires de 50,2 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017, en forte progression par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016 (+46,8%).

45 projets immobiliers répartis sur l'ensemble des territoires du Groupe, hors Ile-de-France, ont contribué à cette croissance, bénéficiant des conditions favorables du marché en termes de commercialisation et d'un bon avancement technique des opérations.

Sur la période, la hausse de +4% des réservations - qui atteignent 551 pour un volume d'activité de 75,6 M€ - confirme la dynamique de développement du Groupe.

En milliers d'euros	30/06/17	30/06/16	Variation
<b>Chiffre d'affaires IFRS</b>	<b>50 190</b>	<b>34 180</b>	<b>+46,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3 181</b>	<b>1 923</b>	<b>+65,4%</b>
Taux de marge (%)	6,33%	5,62%	+71bp
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>1 843</b>	<b>835</b>	<b>+120,7%</b>
Taux de marge (%)	3,67%	2,44%	+123pb
<b>Résultat net</b>	<b>1 725</b>	<b>971</b>	<b>+77,7%</b>
Taux de marge (%)	3,44%	2,84%	+60pb

### Doublement de la rentabilité dans un contexte de forte croissance

La nette amélioration de l'EBITDA (+65,4% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2016) qui dépasse les 3 M€ et le doublement du résultat opérationnel pour atteindre 1,8 M€ s'expliquent par la croissance des activités et le maintien des marges sur le portefeuille des opérations en cours.

Le résultat net progresse fortement de +77,7% pour s'établir à 1,7 M€ (3,44% du CA IFRS vs. 2,84% au S1 2016).

### Montée en puissance des projets moteurs de la transformation du Groupe : HEURUS et YelloPark

Ce semestre est marqué par la concrétisation de 2 projets transformants pour REALITES, HEURUS et YelloPark qui illustrent parfaitement la mise en œuvre progressive de sa stratégie de partenaire du développement des territoires.

Sa filiale **HEURUS** a ouvert en mai dernier la résidence Steredenn à Nantes (107 logements), sa 1<sup>re</sup> résidence non médicalisée pour personnes âgées en perte d'autonomie. La prochaine résidence Blanche de Castille (108 logements) ouvrira au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à Trélazé (49). Deux autres projets (fonciers acquis, permis purgés) de résidences à Saumur et Loudéac seront lancés courant 2018.

A moyen terme, l'objectif d'HEURUS est de lancer chaque année dans le Grand Ouest et en Ile-de-France, 4 résidences d'une centaine de logements chacune.



Depuis plus d'un an, les équipes de REALITES travaillent sur un projet urbain majeur qu'ils ont initié : **YelloPark**. Mi-septembre, REALITES et son associé, le Président du FCNA, ont obtenu de Nantes Métropole un accord pour le lancement d'un projet immobilier d'envergure (23 ha) mixant aménagements publics et sportifs, logements et bureaux, et incluant la construction d'un nouveau stade à la Beaujoire. Ce projet financé à 100% sur fonds privés doit aboutir dans un premier temps à l'obtention des permis d'aménager et de construire, puis l'acquisition du terrain d'ici mi 2019. En tant que maître d'ouvrage, REALITES a déjà constitué une équipe pour travailler sur cette phase d'étude et de dépôt.



## Structure financière solide

La structure financière du Groupe continue à se renforcer. Les capitaux propres s'élèvent à 45,6 M€ pour un endettement net de 43,1 M€, soit un gearing (hors crédit-bail immobilier) de 94% (vs. 107% au 30/06/16).

REALITES étudie attentivement différentes pistes d'optimisation de sa structure financière permettant de faire évoluer les accords actuels de co-investissement afin d'augmenter sa quote-part au capital des sociétés de projet dans les 3 prochaines années.

## Perspectives favorables et amélioration des indicateurs financiers et opérationnels

Dans un contexte de marché toujours dynamique, REALITES, fort de la visibilité que lui confère son backlog, et d'une production principalement située en zones tendues, entend consolider ses positions sur ses marchés historiques et développer ses implantations récentes notamment en Ile-de-France.

En parallèle, le Groupe poursuivra sur le moyen terme les efforts déjà engagés en termes d'amélioration de ses marges opérationnelles, de ses rythmes de production, et d'optimisation de ses coûts de structure.

## Confirmation des objectifs court et moyen terme

Sur la base de ces résultats et compte tenu de la saisonnalité habituelle de son activité, REALITES confirme ses objectifs :

- à court terme, pour 2017 : CA IFRS supérieur à 100 M€ et EBITDA au-delà de 7,5 M€ ;
- à moyen terme, à horizon 2020 : Equivalent de 1500 lots réservés et un volume d'activité supérieur à 220 M€ soit un objectif de CA IFRS à 200 M€ ;
- amélioration des process opérationnels et optimisation de la structure financière du Groupe.

# Comptes consolidés au 30 juin 2017

## Etat résumé de la situation financière consolidée

### Etat résumé de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/17	31/12/16
Goodwill	-	540	199
Autres immobilisations incorporelles	6	750	750
Immobilisations corporelles	7	8 317	7 055
Immeubles de placement	7	3 309	3 312
Participations dans les entreprises associées	8	3 163	2 564
Autres actifs financiers non courants	9	3 540	6 075
Impôts différés actifs	10	182	196
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>19 801</b>	<b>20 151</b>
Stocks et travaux en cours	11	75 307	67 645
Clients et comptes rattachés	12	41 859	37 995
Autres actifs courants	12	29 373	25 077
Actif d'impôt courant	12	0	88
Actifs financiers à la juste valeur	-	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	11 542	10 769
<b>Total Actifs courants</b>		<b>158 081</b>	<b>141 575</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>177 882</b>	<b>161 725</b>

## Etat résumé de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/17	31/12/16
Capital	13	16 928	16 928
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	6 708	4 837
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	924	3 022
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>27 454</b>	<b>27 681</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	18 162	15 088
<b>Capitaux Propres</b>		<b>45 615</b>	<b>42 769</b>
Provisions non courantes	14	101	141
Emprunts bancaires non courants	15	3 006	2 559
Emprunts obligataires non courants	15	17 684	14 604
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	15	5 869	6 048
Autres passifs non courants	16	1 554	1 866
Impôts différés passifs	10	2 740	2 751
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>30 954</b>	<b>27 968</b>
Provisions courantes	14	422	262
Fournisseurs et comptes rattachés	17	39 032	31 691
Passifs d'impôts courants	17	53	115
Autres passifs courants	17	27 539	32 467
Emprunts bancaires courants	15	29 613	21 912
Emprunts obligataires courants	15	1 076	1 753
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	15	353	345
Découverts bancaires	15	3 227	2 444
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>101 313</b>	<b>90 988</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>177 882</b>	<b>161 725</b>

## Compte de résultat résumé

<i>En milliers d'euros</i>		30/06/17	30/06/16
<b>Produit des Activités Ordinaires</b>	-	<b>50 216</b>	<b>34 180</b>
Achats consommés et charges externes	-	-41 781	-27 534
Charges de personnel	18	-6 424	-5 489
Impôts et taxes	-	-111	-200
Dotations aux amortissements	6 et 7	-582	-337
Autres charges opérationnelles	-	0	-87
Autres produits opérationnels	-	76	272
<b>Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>1 393</b>	<b>805</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	450	30
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>1 843</b>	<b>835</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	33	115
Coût de l'endettement financier brut	-	-165	-167
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-132</b>	<b>-52</b>
Autres produits financiers	-	10	94
Autres charges financières	-	0	0
Impôt sur le résultat	20	4	94
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>1 725</b>	<b>971</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>1 725</b>	<b>971</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	801	234
Part des propriétaires de la société mère	-	924	737
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>			
Dilué	21	0,36	0,28
Non dilué	21	0,36	0,28
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action</b>			
Dilué	21	0,36	0,28
Non dilué	21	0,36	0,28



## Etat du résultat global résumé

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17	30/06/16
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 725</b>	<b>971</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	114	-82
Impôts différés	-38	27
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>76</b>	<b>-55</b>
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	87	-48
Impôts différés	-29	16
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>58</b>	<b>-32</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>134</b>	<b>-87</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>1 858</b>	<b>884</b>
dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	801	234
dont quote-part des propriétaires de la société mère	1 058	650

## Tableau résumé des flux de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/17	30/06/16
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	1 725	971
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	-450	-30
Dotations nettes aux amortissements et provisions	591	254
Plus ou moins-values de cessions	-26	-4
Variation de juste valeur des actifs financiers	9	-11
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	-4	-32
Charges financières nettes	1 294	1 004
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-142	20
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>2 997</b>	<b>2 173</b>
Variation des stocks	-7 594	1 759
Variation des créances clients	-3 864	2 628
Variation des autres créances	-4 204	-409
Variation des dettes fournisseurs	7 345	-6 421
Variation des produits constatés d'avance	-477	55
Variation des autres dettes	-4 640	-473
Intérêts versés	-1 309	-961
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-11 848</b>	<b>-1 650</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-791	-96
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	27	99
Acquisition d'actifs financiers	2 526	-104
Cessions d'actifs financiers	0	400
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>1 576</b>	<b>262</b>
<b>Financement</b>		
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	2 539	23
Dividendes versés aux minoritaires	-295	-790
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	-2 617	174
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	7 158	-435
Dividendes versés	2	-1 745
Variation des ouvertures de crédit	-1 297	0
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>10 261</b>	<b>-3 810</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>-10</b>	<b>-5 198</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>8 326</b>	<b>8 975</b>
Variation nette de la trésorerie	-10	-5 198
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>8 316</b>	<b>3 777</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	11 542	6 808
Trésorerie passive	3 227	3 032
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>8 316</b>	<b>3 777</b>

## Etat résumé des variations des capitaux propres

*En milliers d'euros*

	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2015</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>9 567</b>	<b>-592</b>	<b>25 903</b>	<b>5 892</b>	<b>31 795</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	10 930	10 930
Distribution	0	0	-1 037	0	-1 037	-793	-1 830
Variations des parts d'intérêts	0	0	-248	0	-248	-366	-614
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 285</b>	<b>0</b>	<b>-1 285</b>	<b>9 771</b>	<b>8 486</b>
Autres variations	0	0	36	0	36	-13	23
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-26	31	5	0	5
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	3 022	0	3 022	-563	2 460
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	2 997	0	3 027	-563	2 465
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2016</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>11 314</b>	<b>-562</b>	<b>27 681</b>	<b>15 088</b>	<b>42 768</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	1 563	1 563
Distribution	0	0	-1 297	0	-1 297	-295	-1 592
Variations des parts d'intérêts	0	0	0	0	0	1 031	1 031
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 297</b>	<b>0</b>	<b>-1 297</b>	<b>2 298</b>	<b>1 001</b>
Autres variations	0	0	12	0	12	-25	-13
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	58	76	134	0	134
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	924	0	924	801	1 725
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	982	76	1 058	801	1 858
<b>Capitaux propres au 30 juin 2017</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>11 011</b>	<b>-486</b>	<b>27 453</b>	<b>18 162</b>	<b>45 615</b>

## Notes annexes aux états financiers consolidés

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

### **Note 1 Entité présentant les états financiers**

La SA REALITES est domiciliée en France. Les états financiers intermédiaires résumés consolidés (les « états financiers intermédiaires ») pour la période de 6 mois prenant fin au 30 juin 2017 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées et coentreprises. Le groupe est mono-activité sur la « promotion immobilière », le secteur holding est assimilé à la « promotion immobilière ».

### **Note 2 Base de présentation**

Ces états financiers intermédiaires ont été préparés conformément à IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers selon les IFRS. Ils comprennent toutefois une sélection de notes expliquant les événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Ces états financiers consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 11 octobre 2016.

### **Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne**

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2017 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 2016. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2017 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2016.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2017 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 juin 2017. Il s'agit de :

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Améliorations annuelles des IFRS	Cycle 2014-2016	01/01/2017
Amendement à IAS7	Initiative concernant les informations à fournir	01/01/2017
Amendements à IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôts différés actifs au titre de pertes latente	01/01/2017

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

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendement à IFRS 2	Traitement d'une retenue à la source réglée en trésorerie du au titre d'un plan « equity settled »	01/01/2018
IFRS 16	Contrats de location	01/01/2019

Enfin, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables par anticipation à compter du 1er janvier 2017 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne suivants :

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Améliorations annuelles des IFRS	Cycle 2014-2016	01/01/2017
Amendement à IAS7	Initiative concernant les informations à fournir	01/01/2017
Amendements à IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôts différés actifs ai titre de pertes latente	01/01/2017

#### **Note 4 Evénements significatifs**

Le jeudi 27 avril 2017, la société LEXIN a cédé l'intégralité de sa participation dans la société REALITES, soit 30% du capital de cette société au profit de la société DOGE INVEST. Préalablement à cette cession, la société DB2 avait apporté, au profit de la société DOGE INVEST, l'intégralité des actions REALITES qu'elle détient, soit 9,11% du capital de cette société. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 183 871 actions DOGE (représentant 37,5% de son capital) attribuées à la société DB2, le solde étant détenu par Yoann JOUBERT, via sa holding YJ INVEST.

A l'issue des opérations, DOGE détient 54,11% des actions et 55,45% des droits de vote de REALITES.

	<i>Actions</i>		<i>Droits de vote</i>	
	<i>#</i>	<i>%</i>	<i>#</i>	<i>%</i>
DOGE INVEST	1 402 773	54,11%	1 781 804	55,45%
Managers	266 108	10,27%	317 593	9,88%
Autres	923 462	35,62%	1 114 044	34,67%
<b>Total</b>	<b>2 592 343</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 213 441</b>	<b>100,00%</b>

Yoann JOUBERT demeure l'actionnaire majoritaire de DOGE INVEST, société qui, de manière permanente depuis 2010, a toujours été le membre prédominant du concert. DOGE INVEST consolide

ainsi sa position, en la pérennisant, aux côtés de DB2 qui devient l'actionnaire minoritaire de DOGE. La gouvernance du groupe s'ancre ainsi autour des deux associés fondateurs de REALITES, Yoann JOUBERT, Président-Directeur Général, et Christophe de BREBISSON, actionnaire unique de DB2 et fondateur de REALITES, présents tous les deux dans l'entreprise depuis sa création en décembre 2003.

L'ensemble des déclarations sur ces transactions et sur les franchissements de seuil ont été fait en bonne et due forme auprès de l'AMF et de l'émetteur. Le franchissement à la hausse, par la société DOGE INVEST des seuils de 50% du capital et des droits de vote de la société REALITES a d'ailleurs fait l'objet d'une dérogation de l'Autorité des marchés financiers à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la société REALITES mise en ligne le 29 mars 2017.

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

<b>Sociétés</b>	<b>Adresse</b>	<b>N° Siret</b>	<b>% de contrôle</b>	<b>% d'intérêt</b>	<b>Méthode de consolidation</b>
SCCV COEUR DE VILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82818522300017	51	51	IG
SCCV DIDELON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82530673100019	100	100	IG
SCCV DUNANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82864517600011	51	51	IG
SCCV HAUTES OURMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82960669800019	51	51	IG
SCCV HAUY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82988512800019	51	51	IG
SCCV ILOT G	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82866531500010	51	51	IG
SCCV LE HAVRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82873314700015	51	51	IG
SCCV LES GRANDES MAISONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82754707600014	51	51	IG
SCCV MEIGNANNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82814558100017	51	51	IG
SCCV VERN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82810934800015	51	51	IG
SCI BR1	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49275218300029	100	100	IG
SNC BOBIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82996130900012	100	100	IG
SNC BONDY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82536322900014	100	100	IG
SAS COLISEE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82507243200016	50	50	ME

**Note 6 Autres immobilisations incorporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	30/06/17
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	852	0	88	0	940
Autres immobilisations incorporelles	437	34	0	0	470
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total brut</b>	<b>1 288</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>1 410</b>
<b>Amortissements</b>					
Logiciels	435	0	69	0	504
Autres immobilisations incorporelles	102	34	18	0	154
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>537</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>659</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	417	0	19	0	436
Autres immobilisations incorporelles	334	0	-18	0	316
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>751</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>751</b>



**Note 7      Immobilisations corporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	30/06/17
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	1 493	27	0	0	0	1 520
Constructions	4 035	1 251	0	0	0	5 286
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	24	0	24
Autres immobilisations corporelles	2 245	0	669	667	52	3 529
Immobilisations corporelles en cours	669	0	-669	1	0	0
<b>Total brut</b>	<b>11 756</b>	<b>1 278</b>	<b>0</b>	<b>691</b>	<b>52</b>	<b>13 673</b>
<b>Amortissements</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	628	419	0	119	0	1 167
Immeuble de placement	2	0	0	3	0	6
Installations techniques, outillage	0	0	0	1	0	1
Autres immobilisations corporelles	760	0	0	165	51	874
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>1 391</b>	<b>419</b>	<b>0</b>	<b>288</b>	<b>51</b>	<b>2 047</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	1 493	27	0	0	0	1 520
Constructions	3 407	831	0	-119	0	4 119
Immeuble de placement	3 312	0	0	-3	0	3 309
Installations techniques, outillage	0	0	0	23	0	23
Autres immobilisations corporelles	1 485	0	669	502	1	2 655
Immobilisations corporelles en cours	669	0	-669	1	0	0
<b>Total net</b>	<b>10 366</b>	<b>858</b>	<b>0</b>	<b>403</b>	<b>1</b>	<b>11 625</b>

## Note 8 Participation dans les entreprises associées

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

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	30/06/2017
	30/06/2017	31/12/2016				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	337	-22	0	-372	-57
SCI CASTILLE	51,0%	1530	-6	0	0	1 524
SAS COLISEE	50,0%	0	0	0	500	500
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	72	61	0	0	133
SAS MANGIN	33,3%	642	418	0	0	1 060
SAS NAONED	33,3%	-16	0	0	20	3
<b>Total</b>		<b>2 564</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>3 163</b>

## Note 9 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2017 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17	31/12/16
Créance Groupe Le FEUNTEUN	1 807	2 152
Dépôts versés	744	540
Autres actifs	989	3 383
<b>Total net</b>	<b>3 540</b>	<b>6 075</b>

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 1.807 K€.

## Note 10 Impôts différés actifs et passifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/17</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variation</b>
Déficits fiscaux	210	222	-12
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	243	281	-38
Contrat de location financement	-364	-331	-33
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de	-1 676	-1 744	68
Frais financiers refacturés aux SCCV	-630	-608	-23
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-1 656	-1 745	89
Moins value sur titres SCCV	720	720	0
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différé	596	651	-55
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-2 558</b>	<b>-2 555</b>	<b>-4</b>
Dont Impôts différés actifs	182	196	-15
Total Impôts différés passifs	2 740	2 751	-11

## Note 11 Stocks et travaux en cours

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/17</b>			<b>31/12/16</b>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	55 571	0	55 571	53 114	0	53 114
Marchands de biens / lotissements	1 877	0	1 877	2 185	0	2 185
Produits finis	16 408	0	16 408	11 486	0	11 486
Prestations en cours	1 451	0	1 451	861	0	861
<b>Total</b>	<b>75 307</b>	<b>0</b>	<b>75 307</b>	<b>67 646</b>	<b>0</b>	<b>67 646</b>

## Note 12 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/17</i>			<i>31/12/16</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	41 862	3	41 859	38 007	12	37 995
Etat	9 993	0	9 993	9 007	0	9 007
Impôt sociétés	0	0	0	88	0	88
Autres créances	16 983	0	16 983	15 078	0	15 078
Charges constatées d'avance	2 397	0	2 397	991	0	991
<b>Total</b>	<b>71 235</b>	<b>3</b>	<b>71 232</b>	<b>63 172</b>	<b>12</b>	<b>63 160</b>

## Note 13 Capitaux propres

### Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2017 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2016.

### Distributions

Conformément au PV d'AG du 30 mai 2017, des dividendes ont été distribués à hauteur de 1.296.171,50 euros. Cette distribution est effective au 13 juin 2017.

### Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

## Note 14 Provisions non courantes et courantes

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/16</i>	<i>Variation de périmètre</i>				<i>30/06/17</i>
		<i>Dotations</i>	<i>Utilisations</i>	<i>Reprises</i>	<i>30/06/17</i>	
Indemnités de fin de carrière	141	0	0	40	101	
<b>Provisions non courantes</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>101</b>	
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	
Provisions pour pertes à terminaison	255	0	0	71	184	
Provisions pour autres litiges	7	238	0	7	238	
<b>Provisions courantes</b>	<b>262</b>	<b>238</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>423</b>	

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2016 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/16
Indemnités de fin de carrière	76	0	65	0	0	141
<b>Provisions non courantes</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141</b>
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	134	0	248	0	127	255
Provisions pour autres litiges	5	0	7	0	5	7
<b>Provisions courantes</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>132</b>	<b>262</b>

## Note 15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17			31/12/16		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	17 684	1 076	18 759	14 604	1 753	16 357
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>17 684</b>	<b>1 076</b>	<b>18 759</b>	<b>14 604</b>	<b>1 753</b>	<b>16 357</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	3 006	1 694	4 700	2 559	1 152	3 711
Contrats de location-financement	5 869	353	6 222	6 048	345	6 392
Ouvertures de crédit SCCV	0	27 418	27 418	0	20 610	20 610
Billets de trésorerie	0	500	500	0	150	150
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>8 875</b>	<b>29 965</b>	<b>38 840</b>	<b>8 607</b>	<b>22 256</b>	<b>30 863</b>
Découverts bancaires	0	3 227	3 227	0	2 444	2 444
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>3 227</b>	<b>3 227</b>	<b>0</b>	<b>2 444</b>	<b>2 444</b>
<b>Total</b>	<b>26 558</b>	<b>34 268</b>	<b>60 826</b>	<b>23 210</b>	<b>26 453</b>	<b>49 663</b>

La répartition de la dette financière au 30 juin 2017 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	1 076	17 684	0	18 759
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 694	1 618	1 388	4 700
Contrats de location-financement	353	1 595	4 274	6 222
Ouvertures de crédit SCCV	27 418	0	0	27 418
Billets de trésorerie	500	0	0	500
Découverts bancaires	3 227	0	0	3 227
<b>Total</b>	<b>34 268</b>	<b>20 897</b>	<b>5 662</b>	<b>60 826</b>

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2016 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	1 753	14 604	0	16 357
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 152	2 260	300	3 711
Contrats de location-financement	345	1 557	4 491	6 392
Ouvertures de crédit SCCV	20 610	0	0	20 610
Billets de trésorerie	150	0	0	150
Découverts bancaires	2 444	0	0	2 444
<b>Total</b>	<b>26 453</b>	<b>18 420</b>	<b>4 790</b>	<b>49 663</b>

## Note 16 Autres passifs non courants

Comme au 31 décembre 2016, le poste intègre principalement la juste valeur des contrats de swaps d'échange de taux d'intérêts souscrits par REALITES dans le cadre de sa gestion des risques financiers.

**Note 17** **Dettes d'exploitation**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/17</b>	<b>31/12/16</b>
Dettes fournisseurs	39 032	31 691
Dettes fiscales et sociales	23 379	23 361
Passifs d'impôts courants	53	115
Avances et acomptes reçus	3	0
Produits constatés d'avance	136	614
Autres dettes	4 021	8 493
<b>Total</b>	<b>66 624</b>	<b>64 273</b>

**Note 18** **Charges de personnel**

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/17</b>	<b>30/06/16</b>
Salaires et traitements	4 529	3 799
Charges sociales	1 793	1 596
Intérim	103	94
<b>Total</b>	<b>6 425</b>	<b>5 489</b>

## Note 19 Coût de l'endettement financier

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17	30/06/16
Revenus des autres créances et VMP	33	115
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>33</b>	<b>115</b>
Charges d'intérêts sur opérations de financement	100	96
Charges financières sur contrats de location-financement	65	71
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>165</b>	<b>167</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-132</b>	<b>-52</b>

## Note 20 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17	30/06/16
Impôts courants	74	1 216
Impôts différés	-78	-1 310
<b>Total</b>	<b>-4</b>	<b>-94</b>

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



### Taux d'impôt effectif

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/17</b>	<b>30/06/16</b>
Résultat avant impôts	1 271	847
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>424</b>	<b>282</b>
Incidence des différences permanentes	18	13
Crédits d'impôts	-35	-32
Résultat hors groupe des SCCV	-801	-223
Autres incidences	390	-134
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>-4</b>	<b>-94</b>
Taux d'impôt effectif	0%	-11%

Au 30 juin 2017, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés BIRD, REALITES, REALITES PROMOTION, REALITES IMMOBILIER, DTO, SVEN & YOKO, FONCIERE REALITES, HEURUS, REALITES SERVICES, GLAD, STEREDENN, FINANCIERE REALITES, FONCIERE 49, GRIO et REALITES AMENAGEMENT.

### Note 21 Résultat net part du groupe par action

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

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

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

30/06/17	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	924	2 592 343	0,36
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>924</b>	<b>2 592 343</b>	<b>0,36</b>

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17	30/06/16
Rémunération fixe	741	665
Rémunération variable	458	345
Jetons de présence	6	6
Charges sociales	454	397
<b>Total</b>	<b>1 659</b>	<b>1 414</b>

Ces montants intègrent l'intégralité des rémunérations versées aux mandataires sociaux de REALITES SA et ses filiales : REALITES PROMOTION, SVEN & YOKO, HEURUS, REALITES IMMOBILIER, DTO, GLAD et REALITES SERVICES.

## Note 23 Informations sectorielles

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

## Note 24 Evénements postérieurs à la clôture.

Il n'existe aucun événement postérieur à la clôture.

## Siège social :

Immeuble Le Cairn  
103, route de Vannes  
CS 10333  
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX  
Tél. 02 40 75 50 91  
info@realites.com

## Nos agences

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

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

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

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

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

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

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

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

TOURS  
30 boulevard Béranger  
37000 TOURS  
Tél. 02 41 42 82 83

## Filiales :

103, route de Vannes  
44800 SAINT-HERBLAIN