

Assemblée Générale Ordinaire de REALITES

Mardi 26 mai 2015 à 10h30, au siège de la société

Pièces mises à disposition

- Le rapport du conseil d'administration à l'AGO
- Le rapport de gestion
- Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- Le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
- Le texte des résolutions

REALITES

Société anonyme

Capital social: 16.927.999,79 euros

Siège social: 103 Route de Vannes - Immeuble LE CAIRN - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex
451 251 623 RCS NANTES

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE
PORTANT SUR LES COMPTES CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Chers Associés,

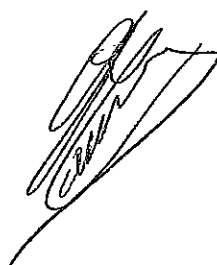
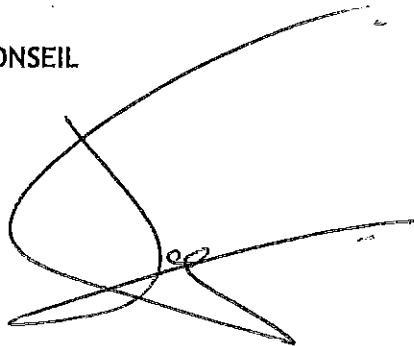
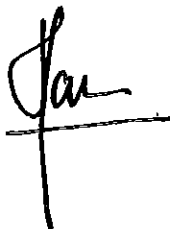
Votre Directeur Général vous a convoqué en Assemblée Générale, conformément aux lois en vigueur et aux statuts de la Société, afin de vous soumettre les comptes clos à la date du 31 décembre 2014 ;

Conformément aux textes en vigueur, le Conseil d'Administration doit présenter ses observations à l'Assemblée Générale sur le rapport de gestion et les projets soumis au vote de l'Assemblée Générale.

Votre Directeur Général nous a transmis le rapport de gestion ainsi que les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés du Groupe. Après en avoir pris connaissance nous n'avons pas de remarque particulière à faire.

Nous espérons que les propositions du DG t emporteront votre accord et que vous accepterez d'adopter l'ensemble des résolutions soumises à votre vote.

LES MEMBRES DU CONSEIL



Rapport de gestion GROUPE

Comptes consolidés clos au 31/12/2014



REALITES

Société anonyme au capital de 16.927.999,79 euros
Siège social : 103 Route de Vannes - Immeuble LE CAIRN - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex
451 251 623 RCS NANTES

RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COMPTES CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, je vous ai réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2014 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice.

Je vous donnerai tous renseignements complémentaires concernant les éléments prévus par la réglementation en vigueur, élément tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des Commissaires aux comptes.

RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

Conformément aux dispositions des articles L. 225-100 et L.233-26 du Code de commerce, je vous présente ci-après le rapport de gestion du groupe consolidé.

ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, REALITES a continué sa croissance avec une nouvelle augmentation de ses réservations nettes, les portant à 581 ventes (+5% par rapport à 2013), représentant 78,4 millions d'euros (+5% également). Cette croissance, moins forte que les exercices passés, traduit l'atteinte d'un palier pour REALITES autour de 600 lots par an, ce qui positionne l'entreprise parmi les opérateurs les plus actifs du Grand Ouest.

Au niveau des effectifs, malgré un fort recrutement pour le service CAP (du fait des nombreux programmes arrivant en livraison notamment) et un remaniement complet d'ARTELISE, l'année 2014 aura été marquée par une certaine stabilité pour les équipes qui sont maintenant bien installées dans le nouveau siège social, comme dans les agences, et peuvent ainsi travailler dans des conditions optimales.

Comme évoqué par le passé, et a fortiori dans un marché tendu, l'activité de promotion immobilière demande des ressources financières propres importantes. Pour maintenir sa croissance et saisir les opportunités du marché, REALITES a fait appel au marché en réalisant une augmentation de capital de 6 millions d'euros en mai 2014 via une introduction en bourse sur le compartiment privé d'ALTERNEXT. En décembre 2014, ce sont les principaux cadres dirigeants du groupe qui ont participé à une nouvelle augmentation de capital pour 1,65 millions d'euros. Ces deux opérations remarquables viennent ainsi renforcer les fonds propres du groupe.

L'année 2015 devrait venir consolider le groupe sur ce périmètre pour lui permettre d'organiser au mieux son prochain cycle de croissance.



- **L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE**

L'année 2014 aura été marquée par une nouvelle correction du marché sur notre zone géographique avec un niveau de ventes toujours très bas, et ce depuis 3 ans maintenant. Les mises en vente baissent également, mais dans une moindre mesure, ce qui maintient l'offre commerciale nationale au-delà des 100 000 logements.

En conséquence, le marché reste en situation de suroffre et tarde à s'assainir. Nous constatons une légère contraction des prix, ce qui réduit d'autant les marges de manœuvre sur les projets.

Dans ce contexte, et malgré un nombre de ventes « sociales » exceptionnellement faible (14 logements en 2014), REALITES continue à surperformer le marché avec des chiffres record :

- 684 ventes brutes ;
- 581 ventes nettes (taux d'annulation de 15% en baisse par rapport à 2013) ;
- 618 actes authentiques de vente.

Au 31 décembre 2014, conformément à ses prévisions, le groupe dispose d'un stock achevé de 31 lots, soit 5% de son offre commerciale à cette même date.

Côté développement, REALITES a également connu une année faste, notamment grâce au gain de deux appels d'offres remarquables :

- la Caserne Mangin à La Rochelle qui représente un volume d'activité conséquent avec environ 700 logements à construire dans les prochaines années,
- la Place des Erables à Nantes, orchestré par la SAMOA, qui souligne la reconnaissance institutionnelle du groupe.

REALITES conforte ainsi ses parts de marché et sa notoriété, et se dote de références solides pour son avenir.

- **LES AUTRES ACTIVITES DU GROUPE**

Le groupe a continué en 2014 le travail initié dès 2013 sur le déploiement de son modèle « serviciel » tourné vers les métiers connexes à l'activité de promotion immobilière.

Au contraire de la filiale de maîtrise d'œuvre REALITES DTO et de l'agence de communication AVEC UN R COMME, qui ont tous les deux été au rendez-vous tant sur le plan managérial que financier, la filiale ARTELISE dédiée à la transaction dans l'ancien, à la gestion locative et à l'administration de biens a connu une année 2014 plus mouvementée. Pâtissant d'un manque de management préjudiciable et d'un développement géographique trop précoce, ARTELISE n'a pas réussi à poser les fondamentaux et l'organisation de cette activité a dû être complètement repensée à l'été. Les erreurs du 1^{er} semestre n'ont pu être corrigées sur les derniers mois de l'année. ARTELISE devrait cependant proposer un exercice équilibré en 2015.

Nouvelle-née en 2013, la société HEURUS a confirmé en 2014 son potentiel en recevant un écho très favorable auprès des élus notamment. L'obtention de l'agrément « service à la personne » est venu estampiller le concept. STEREDENN, première résidence services seniors HEURUS, sortira de terre dès 2015, et accueillera ses premiers locataires fin 2016. HEURUS s'affaira en 2015 à développer d'autres projets.

A l'instar de 2013, FONCIERE REALITES reste une activité accessoire en 2014.

| |
|---------------------------|
| COMPTES CONSOLIDES |
|---------------------------|

L'exercice clos le 31 décembre 2014 constitue le septième exercice social au terme duquel la société REALITES établit des comptes consolidés.

La Société a choisi d'appliquer les normes IFRS pour l'établissement de ces comptes consolidés.



Ces comptes consolidés constituent le document de référence utilisé par la direction en matière de communication financière du groupe.

Les comptes consolidés établis au 31 décembre 2014 font apparaître un chiffre d'affaires de 70.569 K€ contre 56.224 K€ au terme de l'exercice précédent, représentant une croissance de 25.51%.

Le résultat opérationnel s'élève à 3.138 K€ contre un résultat opérationnel de 2.737 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Le résultat net d'ensemble est de 2.123 K€, dont 934 K€ représentant la part des « minoritaires » et 1.189 K€ représentant la part de REALITES, contre un résultat net d'ensemble de 1.933 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, pour lequel la part du groupe était de 1.342 K€ et la part des « minoritaires » était de 591 K€.

Enfin, pour votre parfaite information concernant l'activité du groupe, je vous invite à vous reporter aux commentaires du rapport de gestion relatifs à l'activité de la Société REALITES au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et depuis la clôture de cet exercice, ainsi qu'aux commentaires figurant dans l'annexe aux comptes consolidés.

EVOLUTION PREVISIBLE DU GROUPE

L'objectif pour 2015 est dans la lignée de 2014, à savoir consolider et améliorer la profitabilité des activités du groupe sur son territoire, afin d'envisager sereinement un nouveau cycle de croissance pour les années à venir si le marché le permet.

Conscient qu'il faut se développer pour exploiter pleinement le potentiel de notre modèle, le groupe reste toutefois à l'écoute d'éventuelles opportunités qui se présenteraient au cours de l'exercice et se laisse la possibilité d'en étudier la pertinence.

En tout état de cause, si évolutions majeures il devait y avoir, cela se ferait évidemment au regard du marché, mais aussi de notre capacité à mettre en face les ressources humaines et financières adéquates pour optimiser la création de valeur pour le groupe et ses actionnaires.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la date de clôture de l'exercice social.

ACTIVITE DES FILIALES

Au 31 décembre 2014, le périmètre de consolidation du REALITES comprenait les sociétés suivantes :



| Sociétés et adresses | Adresse | N° Siret | % de contrôle | % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|--------------|--------------------------|
| SA REALITES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 45125162300042 | Société mère | Société mère | Société mère |
| SARL ARTELISE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79021731900017 | 100 | 100 | IG |
| SARL FONCIERE REALITES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 51958759600015 | 100 | 100 | IG |
| SAS HEURUS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79817421500011 | 100 | 100 | IG |
| SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50277397100028 | 100 | 100 | IG |
| SARL REALITES DTO | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75401477700017 | 100 | 100 | IG |
| SARL REALITES IMMOBILIER | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 49810897600024 | 100 | 100 | IG |
| SARL REALITES POINT COM | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78999227800018 | 100 | 100 | IG |
| SAS REALITES PROMOTION | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 48077232600041 | 100 | 100 | IG |
| SAS MANGIN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80372943300018 | 33 | 33 | MEE |
| SCI REALITES LA GIRANDIERE | 42 Avenue Georges V - 75008 PARIS | 79877532600019 | 25 | 25 | MEE |
| SCCV 39 RSH | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80309896100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ALBERT 1er | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53420402900019 | 51 | 51 | IG |
| SCCV ALOUETTES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80363808900018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ANJOU | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75114947700018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BASTION 2 | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75039962800015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BEAUSEJOUR | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52510074900015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BEAUSSIER | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75142523200012 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BELFORT | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80469594800013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BELLEVUE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75113604500018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BETTIGNIES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80028355800016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BORDIER | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52858487300012 | 60 | 60 | IG |
| SCCV BOUT DES LANDES 2 | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53305137100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BRIAND | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368373900019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BRULE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79200061400034 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BUISSON | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53523337300013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV CHATEAUGIRON | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368540300010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV CHEZINE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78992607800013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV COMBES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80029257500019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV COMTESSE DE SEGUR | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53782838600012 | 70 | 70 | IG |
| SCCV DALMON | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368370500010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV DE LA BARRE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53938101200019 | 52 | 52 | IG |
| SCCV DE LA PAIX | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53363485300014 | 61 | 61 | IG |
| SCCV DE NORMANDIN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53091194000019 | 27 | 27 | IG |
| SCCV DOMPIERRE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53208927300017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV DU GUESCLIN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53938102000012 | 100 | 100 | IG |
| SCCV EMILIEN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53089660400010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ERABLES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80156497200017 | 100 | 100 | IG |



| | | | | | |
|------------------------------|--|----------------|-----|-----|----|
| SCCV FONTAINE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53438328600018 | 60 | 60 | IG |
| SCCV FORT NEUF | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52366588300014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV FRATERNITE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78992599700015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV GEOFFROY | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52366584200010 | 61 | 61 | IG |
| SCCV GRANDMONT | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75039969300019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV GRILLAUD | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53420407800016 | 70 | 70 | IG |
| SCCV GROS CHENE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52368569100017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV GUILLOU | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52303039300012 | 67 | 67 | IG |
| SCCV ILEA VERDE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52303035100010 | 75 | 75 | IG |
| SCCV KOUFRA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80320177100018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LE DOMAINE DE LA BAIE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50936482400037 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES GRANDS ROCHERS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 49994041900033 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES HAUTS DU PAVE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50502589000029 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES JARDINS D'ELEONORE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50174564000026 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES SAPINS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53089624000013 | 45 | 45 | IG |
| SCCV LITRE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52928364000017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MALPALU | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53210223300014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MARIE-THERESE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 7536837130014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MARIETTE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78956129700019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MAYENNE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75248302400010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MAZERIES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52089756200010 | 60 | 60 | IG |
| SCCV MERSON | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79754287500019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MEUNIER | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75039966900019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MONTAGNE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52117183500015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MONZIE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53491107800010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV NERUDA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80038553600019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV PATTON | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79840758100015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV PETITE BRETAGNE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52928370700014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV RANGUHAN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52537973100017 | 75 | 75 | IG |
| SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53210218300011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAINT BRIEUC | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80363795800015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAINT GILDAS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368375400018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAINT NICOLAS | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53938104600017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SCHUMAN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53362934100017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV STRASBOURG | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53338188500011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV TASSIGNY | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53121609100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VALONGO | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53418221700016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VERDUN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79754777500016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VIETE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79268499400016 | 100 | 100 | IG |
| SNC GASNIER | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80029250000017 | 100 | 50 | IG |

Concernant l'activité des différentes filiales comprises dans le périmètre de consolidation, je vous invite à vous reporter aux informations mentionnées ci-dessus, ainsi qu'au tableau figurant dans l'annexe des comptes sociaux de la Société REALITES.



RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

La responsabilité environnementale du groupe s'exprime principalement à travers ses projets immobiliers, et notamment la gestion des risques liés à la pollution et la qualité des sols ainsi qu'à la performance énergétique des immeubles (RT 2012).

Pour ce faire, le groupe procède, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de sols et à une vérification du niveau de pollution des sols et sous-sols ainsi qu'à une étude sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à démolir et/ou rénover.

REALITES procède dans tous les cas à la dépollution des sols si l'entreprise considère que cela est possible dans le cadre d'un objectif budgétaire acceptable pour l'opération.

A ce stade, il n'existe pas de risques majeurs sur cette question.

Par ailleurs, depuis son installation dans son nouveau siège social à Saint Herblain, REALITES a organisé un tri sélectif de ses déchets, et entre autres du papier en vue de le recycler. La collecte et le traitement sont ensuite assurés par un prestataire extérieur. Cette action permet de développer la conscience environnementale des salariés, mais aussi de nos partenaires à qui nous ne manquons pas d'évoquer cette attention lors des visites du bâtiment notamment.

ACTIVITE DU GROUPE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT AU COURS DE L'EXERCICE

Si l'on exclut l'investissement réalisé dans le développement du concept HEURUS, financement qui s'apparente à un besoin en fonds de roulement, le groupe n'a pas développé d'activité en matière de recherche et développement sur cet exercice.

Toutefois, comme à son habitude, et au bénéfice d'une veille active, REALITES investit beaucoup en matière de système d'informations, de marketing et d'organisation au travers d'un processus ISO 9001. Ces trois axes de développement constituent un axe structurant de la culture d'entreprise de REALITES qui est un facteur fort de différenciation sur le marché.



Rapport de gestion REALITES SA

Comptes Sociaux clos au 31/12/2014



RAPPORT SUR LA GESTION DE LA SOCIETE REALITES

ACTIVITE DE LA SOCIETE

- SITUATION ET EVOLUTION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du groupe.

Je vous rappelle que les ressources de la société sont constituées par les prestations de services facturées à ses filiales et par les produits financiers résultant de ses participations.

Par ailleurs, suivant décisions de l'Assemblée Générale Mixte en date du 25 avril 2014 il a été décidé :

- De transformer la société en Société Anonyme à Conseil d'Administration ;
- En conséquence de prendre acte de la cessation des fonctions des organes de direction et de surveillance de la Société sous son ancienne forme sociale ;
- De nommer les administrateurs de la Société sous sa forme de Société Anonyme savoir :
 - o Monsieur Yoann JOUBERT
 - o Monsieur Frédéric HAVEN
 - o Monsieur Christophe de BREBISSON
 - o Monsieur Pierre MATTEI
 - o La Société COGEPa représentée par Monsieur Frédéric de BODARD
 - o Monsieur Gérard CAMBOULIVES
- De mettre en place un Comité d'audit appelé à se réunir pour accompagner l'équipe comptable et financière de la Société dans l'établissement des comptes sociaux et consolidés du Groupe. Ce comité est présidé par Monsieur Christophe de BREBISSON et composé d'un second membre, Monsieur Frédéric HAVEN.
- D'émettre 500 obligations convertibles en actions avec 20.000 bons de souscription attachés au profit de la Société LEXIN
- D'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 6.614,41 euros par incorporation d'une somme prélevée sur le compte « prime d'émission » et ainsi de le porter de 12.062.000,99 euros à 12.068.615,40 euros
- De diviser par 5 la valeur nominale des actions de la Société et en conséquence de multiplier par 5 le nombre des actions de la Société, portant ainsi le nombre des actions de la Société à 1.848.180 d'une valeur nominale de 6,53 euros chacune.
- D'approuver l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché NYSE Alternext Paris
- De mettre en œuvre diverses délégations/autorisations au profit du Conseil d'Administration selon les conditions décrites au tableau ci-après :



| Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration | Montant nominal maximum | Prix d'émission | Montant nominal maximum global (28 ^{ème} résolution) | Droit Préférentiel de Souscription | Durée |
|---|---|--|---|------------------------------------|----------------|
| <p>21^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)</p> | <p>Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois</p> | <p>Prix fixé par le CA et résultant de la confrontation de l'offre et de la demande selon la technique dite de « construction du livre d'ordres »</p> | | | |
| <p>25^{ème} résolution Même résolution que la 21^{ème} (placement privé) mais post cotation</p> | <p>Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €</p> | <p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :</p> <p>(i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;</p> <p>(ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%</p> | <p>Actions ordinaires : 12.700.000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 20.000.000 €</p> | <p>non</p> | <p>26 mois</p> |



| Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration | Montant nominal maximum | Prix d'émission | Montant nominal global (28 ^{ème} résolution) | Droit Préférentiel de Souscription | Durée |
|--|---|--|---|------------------------------------|----------------|
| <p>22^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservés à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)</p> | <p>Actions (immédiates ou à terme) : 6.350.000 €</p> | <p>Prix fixé par le CA et résultant de la confrontation de l'offre et de la demande selon la technique dite de « construction du livre d'ordres »</p> | | | |
| <p>26^{ème} résolution Même résolution que la 22^{ème} (catégories de bénéficiaires) mais post cotation</p> <p><u>Catégories de bénéficiaires visées :</u></p> <p>« - sociétés de gestion ou fonds d'investissement (en ce compris tout FCPE, FCPR ou FIP investissant à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas 1.000.000.000 euros) ;</p> <p>- personnes physiques ou morales investissant à titre habituel ou ayant déjà investi dans le secteur de l'immobilier, en ce compris tout investissement déjà réalisé dans la Société ;</p> <p>- salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce »;</p> | <p>Actions (immédiates ou à terme) : 6.350.000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €</p> | <p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants :</p> <p>(i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;</p> <p>(ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%</p> | | <p>non</p> | <p>18 mois</p> |
| <p>23^{ème} résolution Augmentation de capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription</p> | <p>Actions (immédiates ou à terme) 6.350.000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €</p> | | | <p>oui</p> | <p>26 mois</p> |



| Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration | Montant nominal maximum | Prix d'émission | Montant nominal maximum global (28 ^{ème} résolution) | Droit Préférentiel de Souscription | Durée |
|---|--|--|---|------------------------------------|---------|
| <p>24^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public</p> | <p>Actions (immédiates ou à terme) 6.350.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €</p> | <p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%</p> | | non | 26 mois |
| <p>29^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription (rejetée)</p> | 3 % du capital social | Moyenne des 30 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'administration fixant la date d'ouverture de la souscription ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan d'épargne entreprise est supérieure ou égale à 10 ans | | non | 26 mois |



| Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration | Montant nominal maximum | Prix d'émission | Montant nominal global (28 ^{ème} résolution) | Droit Préférentiel de Souscription | Durée |
|---|--------------------------------------|---|---|------------------------------------|---------------------|
| 30 ^{ème} résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres | 6.350.000 € | | | | 26 mois |
| 31 ^{ème} résolution Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (option de sur-allocation) | Limité à 15 % de l'émission initiale | | | oui / non | 18 mois/ 26 mois |
| 32 ^{ème} résolution Programme de rachat d'actions | Limité à 10% du capital social | Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 25 euros | | | 18 mois |
| 27 ^{ème} résolution Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées | 5% du capital social | Prix au moins égal au cours de cotation de l'action de la Société tel qu'il ressortira 45 jours après la première cotation des actions de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris | | Non | 38 mois |

D'autre part, suivant **décisions du Conseil d'Administration en date des 5, 7 et 13 mai 2014**, il a été décidé de mettre en œuvre les délégations qui lui ont été octroyées par les 21^{ème} et 22^{ème} résolutions de l'Assemblée générale du 25 avril précédent à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par la création de 583.658 actions pour le porter de 12.068.615,40 euros à 15.879.902,14 euros.

Enfin, par **décisions du Conseil d'Administration en date des 15 et 31 décembre 2014**, il a été décidé de mettre en œuvre les délégations qui lui ont été octroyées par la 26^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 25 avril précédent à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par la création de 160.505 actions pour le porter de 15.879.902,14 à 16.927.999,79 euros.

- **EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE :**

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2014, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 5.327.012 (contre 6.140.924 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 13.979.633 euros (contre 15.473.819 euros lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 660.000 euros et a procédé à des remboursements pour un montant de 786.571,41 euros.



La société a également émis un emprunt obligataire convertible en actions d'un montant de 500.000 euros et des obligations pour un montant global de 317.500 euros et a procédé à des remboursements d'obligations précédemment émises pour un montant de 300.000 euros.

Au 31 décembre 2014, le montant des créances brut de la Société s'élève au total à 19.687.422 euros (contre 14.991.702 euros au 31 décembre 2013), dont 16.235.250 euros exigibles dans un délai d'un an au plus.

Ces créances sont constituées à hauteur de 11.008.232 euros par des créances groupe à l'égard des filiales de la Société REALITES.

Les capitaux propres, avant affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014, sont de 25.162.737 euros (contre 16.584.125,19 euros au 31 décembre 2013) pour un total de bilan de 39.142.370 euros (contre 32.162.944,18 euros au 31 décembre 2013).

- **ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT :**

Je vous informe que la Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

- **EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE :**

Aucun évènement particulier n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

- **EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR :**

De manière générale, la Société va poursuivre la gestion de ses participations et de ses ressources dans le cadre d'une politique prudente et rigoureuse visant, d'une part, à assurer des ressources suffisantes afin d'investir dans des projets générateurs de valeur, et d'autre part, à rémunérer à terme de façon satisfaisante ses actionnaires.

La direction met en œuvre les mesures qu'elle estime les plus adaptées afin de permettre à la Société de disposer des disponibilités nécessaires lui permettant ainsi d'honorer ses engagements à leur échéance et de contribuer au développement de son groupe.

| |
|-----------------------------------|
| FILIALES ET PARTICIPATIONS |
|-----------------------------------|

- **ACTIVITE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS :**

Vous trouverez dans le tableau annexé au bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

Je complète ce tableau par les éléments suivants :

- **REALITES PROMOTION - exercice clos le 31 décembre 2014 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 150 000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 6.406.108 € (contre 5.622.479,90 € sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 17.963151,62 euros

- **FONCIERE REALITES- exercice clos le 31 décembre 2014 (exercice de 12 mois)**



Capital social composé de 1 250 parts sociales d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 21.879,66 euros (contre un chiffre d'affaire de 33.352,52 euros lors de l'exercice précédent).

Perte : 17.365,75 euros (contre une perte de 60.329,35 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 47.304,90 euros (contre 64.670,65 € au terme de l'exercice précédent).

- REALITES IMMOBILIER - exercice clos le 31 décembre 2014 (exercice de 12 mois)

Chiffre d'affaires 1.719.751,56 (contre un chiffre d'affaires de 2.495.073,72 euros pour l'exercice précédent).

Perte : 100.370,20 euros (contre un bénéfice de 651.034,56 euros pour l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : 9.629,80 euros (contre 751.034,56 euros à la clôture de l'exercice précédent).

- GRUPE REALITES IMMOBILIER OUEST - exercice clos le 31 décembre 2014 (exercice de 12 mois)

Chiffre d'affaires : 2.160 euros (contre un chiffre d'affaires nul lors du précédent exercice).

Perte : 54.718,51 euros (contre une perte de 1.144,30 euros pour l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : -142.560,49 euros contre -87.841,98 euros à la clôture de l'exercice précédent.

- REALITES DTO - Exercice clos le 31 décembre 2014 (exercice de 12 mois)

Chiffre d'affaire : 1.651.351,21 (contre un chiffre d'affaire de 1.039.232,60 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 152.623,50 euros (contre un bénéfice de 41.951,21 euros sur l'exercice précédent)

Capitaux propre : 163.623,50 [contre des capitaux propres de 37.309,52 euros sur l'exercice précédent

- Avec un R comme ... - Exercice clos le 31 décembre 2014 (exercice de 12 mois)

Chiffre d'affaires : 1.731.387,89 (contre un chiffre d'affaire de 1.918.978,28 euros sur l'exercice précédent)

Bénéfice : 227.237,56 (contre un résultat de 142.872,99 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres : 265.881,21 euros (contre des capitaux propres de 172.872,99 euros sur l'exercice précédent)

- HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2013 (exercice de 12 mois contre un exercice de 2 mois à la dernière clôture)

Chiffre d'affaires : 350.000 euros (contre un chiffre d'affaires nul à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 16.370,78 (contre une perte de 161,60 euros lors de la dernière clôture)

Capitaux propres : 283.539,18 euros (contre des capitaux propres de 249.838,40 euros lors de l'exercice précédent)

- ARTELISE - il s'agit du premier exercice de la société et celui-ci a été d'une durée de 24mois



Il est ici précisé que par actes sous seing privé en date des 15 et 30 décembre 2014, la Société a racheté l'intégralité des parts sociales de la Société ARTELISE à ses associés. Ainsi à compter du 30 décembre 2014, la Société détient l'intégralité du capital de cette filiale.

Chiffre d'affaires : 948.898,68 euros

Perte : 656.660,30 euros

Capitaux propres avant affectation : 146.471,98

- SCCV - exercice clos le 31 décembre 2014

Par ailleurs, la Société REALITES détient indirectement (par l'intermédiaire de la Société REALITES PROMOTION) le contrôle de sociétés civiles de construction-vente ou sociétés en nom collectif (au 31 décembre 2014) mentionnées dans le tableau ci-après. La majorité de ces SCCV est détenue à 100% par REALITES, par l'intermédiaire de REALITES PROMOTION.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société REALITES PROMOTION a développé de nouveaux projets et 10 nouvelles filiales ont été créées afin de porter ces derniers.

D'autre part, les projets portés par 3 SCCV ayant été livrés depuis plus d'un an l'objet social de ces dernières a été réalisé et ces filiales ont été liquidées.

Par ailleurs, la Société REALITES PROMOTION détient 25% d'une Société dénommée SCI REALITES GIRANDIERE DINAN, société civile de construction vente au capital de 1.000 euros dont le siège est situé 42 avenue Georges V à PARIS, laquelle porte un projet de construction d'un EHPAD.

Par ailleurs, par acte sous seing privé en date du 31 décembre 2014, la Société a racheté 333 parts sociales détenues par Monsieur Philippe LE CHATELIER au capital de la Société RANGUHAN ;

Il est également précisé que certaines SCCV ont été transformées pendant l'exercice afin de faire apparaître un capital variable. Il s'agit des sociétés suivantes :

| | | |
|-------------------|-----------------|----------------|
| SCCV SAINT BRIEUC | SCCV PATTON | SCCV NERUDA |
| SCCV ERABLES | SCCV FRATERNITE | SCCV BEAUSSIER |
| SCCV ANJOU | SCCV BETTIGNIES | |

Le tableau ci-après contient les principaux indicateurs comptables relatifs aux SCCV contrôlées par la société REALITES PROMOTION pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.



| SCCV | RESULTAT | CHIFFRE D'AFFAIRES | PRODUCTION STOCKEE | CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION |
|-------------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| SCCV 39 RSH | | | 78 401,25 | 1 000,00 |
| SCCV ALBERT 1ER | 359 143,99 | 5 194 665,99 | -325 578,00 | 954 742,28 |
| SCCV ALOUETTES | -14 030,00 | | | -13 030,00 |
| SCCV ANJOU | 0,08 | | 3 237 230,00 | 972 000,08 |
| SCCV BASTION 2 | 0,78 | | 1 971 568,57 | -173 999,22 |
| SCCV BEAUSEJOUR | -32 714,90 | 60 914,82 | | -34 327,90 |
| SCCV BEAUSSIER | | | 5 937 387,00 | 235 000,00 |
| SCCV BELFORT | | | 86 354,30 | 1 000,00 |
| SCCV BELLEVUE | | | 2 746 202,77 | -263 000,00 |
| SCCV BETTIGNIES | -90 000,00 | | 202 662,46 | -89 000,00 |
| SCCV BORDIER | -55 409,25 | 871 103,31 | -905 947,61 | 362 465,75 |
| SCCV BOUT DES LANDES 2 | 103 708,48 | 4 007 442,30 | -823 662,82 | -21 675,52 |
| SCCV BRIAND | -142 400,91 | | 54 132,83 | -345 003,41 |
| SCCV BRULE | | | 10 829,94 | 1 000,00 |
| SCCV BUISSON | -59 010,56 | | 1 119 401,00 | -133 010,56 |
| SCCV CHATEAUGIRON | -0,13 | | 922 431,00 | -104 000,13 |
| SCCV CHEZINE | -125 000,00 | | 3 603 949,66 | -124 000,00 |
| SCCV COMBES | | | 212 596,24 | 1 000,00 |
| SCCV COMTESSE DE SEGUR | 87 064,27 | 1 722 699,40 | -385 867,00 | 246 936,05 |
| SCCV DALMON | | | 1 121 408,00 | -74 000,00 |
| SCCV DE LA BARRE | 482 812,67 | 5 117 043,69 | -932 356,00 | 1 037 812,67 |
| SCCV DOMAINE DE LA BAIE | -175 736,46 | 538 451,47 | -612 848,49 | -179 085,46 |
| SCCV DOMPIERRE | -57 728,75 | 430 806,67 | -502 218,33 | -111 910,75 |
| SCCV DU GUESCLIN | | | 12 618,91 | -139 040,00 |
| SCCV EMILIEN | -0,01 | | 2 117 604,00 | -74 000,01 |
| SCCV ERABLES | -200 000,00 | | 550 893,20 | -199 000,00 |
| SCCV FONTAINE | 138 145,23 | 2 758 935,54 | -530 784,00 | 62 058,23 |
| SCCV FORT NEUF | 45 336,50 | 1 121 145,94 | -593 199,39 | 37 372,86 |
| SCCV FRATERNITE | | | 2 005 717,98 | 308 571,00 |
| SNC GASNIER | | | 275 266,50 | 1 000,00 |
| SCCV GEOFFROY | 6 972,12 | 778 597,36 | -768 721,00 | 43 791,88 |
| SCCV GRANDMONT | | | 1 179 821,88 | 310 450,00 |
| SCCV GRANDS ROCHERS | 43 834,47 | 15 625,68 | 28 139,00 | 50 842,47 |
| SCCV GRILLAUD | 11 716,55 | 2 497 010,65 | 845 771,14 | 1 298 176,02 |
| SCCV GROS CHENE | -14 345,77 | 19,00 | | -14 504,77 |
| SCCV GUILLOU | 9 732,32 | 16 767,50 | 0,76 | -1 211,68 |
| SCCV HAUTS DU PAVE | -135 823,87 | -163 479,00 | -3 097,60 | -134 744,87 |
| SCCV ILEA VERDE | 564 277,15 | -1 722,02 | -185,00 | 563 838,20 |
| SCCV JARDINS D ELEONORE | -8 361,82 | 133 524,00 | 185 004,36 | -50 300,82 |
| SCCV KOUFRA | -100 000,00 | | 135 667,26 | -99 000,00 |
| SCCV LITRE | -53 870,83 | | 6 298,66 | -151 163,83 |



| | | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| SCCV MALPALU | -12 295,97 | 598 716,00 | -728 306,90 | -167 108,58 |
| SCCV MARIE-THERESE | -150 000,00 | | 1 830 514,27 | -149 000,00 |
| SCCV MARIETTE | | | 33 750,32 | -89 000,00 |
| SCCV MAYENNE | -75 000,00 | | 1 489 793,65 | -78 619,81 |
| SCCV MAZERIES | -4 022,45 | 321 463,14 | -329 193,10 | -25 269,45 |
| SCCV MERSON | -86 604,06 | | 264 226,68 | - 85 604,06 |
| SCCV MEUNIER | -22,00 | 149 452,37 | -196 986,90 | 978,00 |
| SCCV MONTAGNE | | | 2 860,00 | 150 820,66 |
| SCCV MONZIE | | | 6 093 739,30 | -199 000,00 |
| SCC NERUDA | -120 000,00 | | 334 459,12 | 380 000,00 |
| SCCV NORMANDIN | 343 217,67 | 4 032 251,26 | -209 162,00 | 1 183 283,87 |
| SCCV PAIX | -31 812,90 | 725 248,28 | -789 149,79 | - 75 512,90 |
| SCCV PATTON | -100 000,00 | | 211 202,56 | -99 000,00 |
| SCCV PETITE BRETAGNE | -4 790,99 | -1 500,00 | -1 638,20 | -18 463,99 |
| SCCV RANGUHAN | -24 980,16 | 309 297,50 | -335 386,71 | -41 444,16 |
| SCI REALITES GIRANDIERE DINAN | | | 0 | 2 000,00 |
| SCCV RTE DE ST HERBLAIN | 227 775,63 | 5 026 561,63 | 557 649,00 | 89 098,63 |
| SCCV SAINT BRIEUC | | | 268 681,28 | 1 000,00 |
| SCCV SAINT-GILDAS | -50 000,00 | | 2 759 842,00 | -49 000,00 |
| SCCV SAINT-NICOLAS | 409 434,38 | 4 333 933,74 | -1 215 555,34 | 189 875,38 |
| SCCV SAPINS | -132 444,87 | -30 481,29 | -6 973,61 | 366 069,00 |
| SCCV SCHUMAN | 119 467,29 | | 158,00 | 103 311,58 |
| SCCV STRASBOURG | 128 656,01 | 2 384 483,24 | -1 178 104,66 | 69 656,01 |
| SCCV TASSIGNY | -66 335,88 | 562 300,99 | -605 514,16 | -77 172,88 |
| SCCV VALONGO | 69 360,36 | 6 269,25 | 13 924,00 | -8 094,21 |
| SCCV VERDUN | -176 589,20 | | -196 486,67 | -175 589,20 |
| SCCV VIETE | -99 999,41 | | 1 202 547,00 | -98 999,41 |

RESULTATS - AFFECTATION

- EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS :

Je vais maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que je sou mets à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent. Un rappel des éléments comptables de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le chiffre d'affaires s'est élevé à 3.246.497 euros contre 3.237.449,59 euros pour l'exercice précédent.

Ce chiffre d'affaires est en partie constitué par la rémunération des prestations de services effectués au profit de la Société REALITES PROMOTION pour un montant de 2.380.000 euros HT (contre 2.500.000 euros HT lors de l'exercice précédent),



Le montant des traitements et salaires s'élève à 755.311 euros contre 586.255 euros au titres de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 372.056 euros contre 253.659 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

L'effectif salarié moyen est de 24 personnes, contre 15 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 3.130.064 euros contre 3.317.212 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi pour l'exercice à 153.757 euros contre un résultat négatif de 60.901,66 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier quant à lui s'élève à 857.652 euros contre 71.676,34 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt ressort ainsi pour l'exercice à 1.011.409 euros contre 10 775 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Le résultat exceptionnel s'élève à 137 714 euros contre un résultat exceptionnel négatif de 78.057 euros au terme de l'exercice précédent.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés. Toutefois, on constate un crédit d'impôt d'un montant de 57.812 euros à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par un bénéfice de 1.206.935 euros, contre une perte de 89.558 euros pour l'exercice précédent.

- **PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

Je vous propose de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1.206.935 euros.

Je vous propose également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

- **Bénéfice de l'exercice****1.206.935 euros**
- A la réserve légale 60.346,75 euros
- Au compte « autres réserves » 628.119,65 euros
- En dividendes aux associés..... 518.468,60 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de 24.644.268,40 euros.

Afin de me conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, je vous rappelle que les dividendes distribués au titres des trois derniers exercices sociaux clos par la société et le montant des dividendes éligibles à l'abattement prévu au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts correspondant (compte tenu de l'option par certains associés bénéficiaires de la distribution pour le prélèvement forfaitaire libératoire en application de l'article 117 quater du Code Général des Impôts), ont été les suivants :

| Exercice/Date de distribution | Dividende Net | Montant des dividendes éligibles à l'abattement | Montant des dividendes distribués non éligibles à l'abattement |
|-------------------------------|---------------|---|--|
|-------------------------------|---------------|---|--|



| | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|
| Exercice clos le 31 décembre 2011 | - | - | - |
| Exercice clos le 31 décembre 2012 | - | - | - |
| Exercice clos le 31 décembre 2013 | - | - | - |

- **TABLEAU DES RESULTATS :**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

- **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT :**

Je vous demande de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 30.661 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 10.219,31 euros.

DELAIS DE PAIEMENT

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, je vous indique que le délai moyen de paiement fournisseurs hors groupe sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 est de 73,54 jours.

Pour rappel, les comptes fournisseurs (hors groupe) présentent au 31 décembre 2014 un solde créditeur de 535.891,66 euros qui se décompose comme suit :

| Echues | < 30 jours | > 30 jours et < 60 jours | Total TTC |
|------------|------------|--------------------------|--------------------|
| 134.013,43 | 223.534,64 | 178.343,59 | 535.891 ,66 |

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, je vous indique que les salariés de la société ne détenaient aucune participation au capital social selon la définition de l'article susvisé, au dernier jour de l'exercice, soit au 31 décembre 2014.

CONVENTIONS DES ARTICLES L.225-38 ET L.226-10 DU CODE DE COMMERCE

Je vous demande d'approuver les conventions relevant des articles L.225-38 et L.226-10 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2014 telles qu'elles sont relatées dans le rapport des commissaires aux comptes.

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes.



Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, je vous demande de bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 226-10 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport et de bien vouloir ratifier la convention susvisée en application de l'article L. 225-42 du même code.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Je vous indique que ni le mandat de votre Directeur général, ni celui des membres du Conseil d'Administration n'arrivent à expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Toutefois, les mandats de l'un des commissaires aux comptes titulaires et de l'un des commissaires aux comptes suppléants arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à délibérer sur les comptes clos le 31 décembre 2014.

Il s'agit de :

KPMG SA en qualité de commissaires aux comptes titulaire

Représenté par Philippe MATHIS

Immeuble le Palatin

3, cours du Triangle

92939 Paris La Défense

LUC DUPAS en qualité de commissaires aux comptes suppléant

7 boulevard Einstein

44 311 Nantes

La Société a émis un appel d'offre auprès de trois sociétés (Pwc, Deloitte, KPMG).

Parmi ces trois sociétés, une sera retenue sur la base d'une grille de notation et après avoir été entendue lors d'un oral devant le Comité d'Audit de la Société.

Sur les conseils du Comité d'audit le meilleur candidat sera avalisé par le Président du Conseil d'Administration avant le 31 mars 2015 pour pouvoir être par la suite soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE

| | Actions | % | Droits de vote | % |
|----------|---------|--------|----------------|-------|
| FCH* | 705 810 | 27,23% | 1 411 620 | 31,8% |
| LEXIN* | 780 000 | 30,09% | 1 560 000 | 35,2% |
| REACTION | 160 505 | 6,19% | 160 505 | 3,6% |

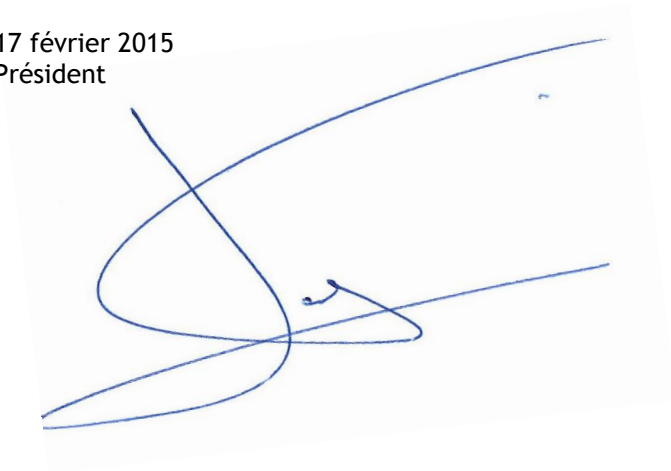
Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons qu'il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil au niveau de l'actionnariat au titre de l'exercice 2014, à la connaissance de la direction de la Société. En effet, partie des actions de la société étant détenue « au porteur » il n'est pas possible de connaître les détentions des porteurs.

En conclusion, je souhaite que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous donniez au Gérant, quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.



Je vous invite, après la lecture des rapports présentés par vos commissaires aux comptes, à adopter les résolutions que je soumets à votre vote.

Le 17 février 2015
Le Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

REALITES
 Société anonyme au capital de 16.927.999,79 euros
 Siège social : 103 Route de Vannes - CS 10333 - Immeuble LE CAIRN - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex
 451 251 623 RCS NANTES

Tableau financier établi conformément à l'article R.225-102 du Code de commerce

| Tableau Financier | 31/12/2014 | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2011 | 30/04/2010 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| I - Situation financière en fin d'exercice : | | | | | |
| Capital social | 16 927 999,79 € | 12 062 000,99 € | 12 062 000,99 € | 11 994 396,72 € | 3 823 001,68 € |
| Nombre d'actions ordinaires | 2 592 343 | 369 636 | 369 636 | 367 736,00 € | 188 661 |
| Nombre d'actions à dividendes prioritaire | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre maximal d'actions futures à créer | 133 250,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Par conversion d'obligation | 33 250,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Par exercice de droits de souscription | 100 000,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II - Résultat global des opérations effectives : | | | | | |
| Chiffres d'affaires hors taxes | 3 246 497,00 € | 3 237 449,59 € | 2 064 661,00 € | 3 969 511,00 € | 1 035 379,00 € |
| Résultat avant impôts, participation et dotation | 1 275 634,51 € | -5 950 939,05 € | 1 648 187,05 € | 7 772 307,72 € | 398 805,93 € |
| Impôts sur les bénéfices | -57 812,00 € | 22 276,00 € | -126,00 € | 175 754,00 € | -625 939,00 € |
| Participation des salariés | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0 |
| Résultat après impôts, participation et dotation | 1 206 935,00 € | -89 557,85 € | 1 446 519,00 € | 1 043 130,00 € | 990 929,00 € |
| Montant des bénéfices distribués | 518 468,60 € | 0 | 0 | 0,00 € | 500 113,92 € |
| III - Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| Résultat après impôts avant dotation | 0,51 € | -16,16 € | 4,46 € | 20,66 € | 5,43 € |
| Résultat après impôts et dotation | 0,47 € | -0,24 € | 3,91 € | 2,84 € | 5,25 € |
| Dividende versé à chaque action | 0,20 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 2,65 € |
| IV - Personnel : | | | | | |
| Effectif moyen des salariés de l'exercice | 24 | 15 | 15 | 12 | 4 |
| Montant de la masse salariale | 755 311,00 € | 586 255,00 € | 502 071,00 € | 700 698,00 € | 138 171,00 € |
| Cotisations sociales et avantages sociaux | 372 056,00 € | 253 659,00 € | 235 983,00 € | 319 408,00 € | 69 642,00 € |



KPMG S.A.
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
CS 80039
92939 Paris La Défense Cedex
France



Becouze
Membre Indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon
49 100 ANGERS

REÇU LE 07 AVR. 2015

SA Réalités

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2014
SA Réalités
Le Cairn - 103 route de Vannes - 44800 Saint Herblain
Ce rapport contient 50 pages



KPMG S.A.
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
CS 80039
92939 Paris La Défense Cedex
France



Becouze
Membre indépendant de Crowe Horwath International
1, rue de Buffon
49 100 ANGERS

SA Réalités

Siège social : Le Cairn - 103 route de Vannes - 44800 Saint Herblain
Capital social : €16 927 999,79

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Réalités, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et méthodes comptables :

Les principes et méthodes de consolidation sont décrits au sein de la note 1 de l'annexe. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes annexes aux états financiers. Nous nous sommes également assurés de leur correcte application.

Estimations comptables :

Votre société comptabilise le chiffre d'affaires et la marge de l'activité promotion immobilière, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction et de l'avancement commercial, tel qu'indiqué en note 1.13 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Angers, le 31 mars 2015


Les Commissaires aux Comptes,

KPMG S.A.



Philippe Mathis
Associé

Becouze



Sébastien Bertrand
Associé



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2014

SOMMAIRE
DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
- - -

| | |
|--|----------|
| Etat résumé de la situation financière consolidée | 1 |
| Compte de résultat résumé | 3 |
| Etat du résultat global résumé | 4 |
| Tableau résumé des flux de trésorerie | 5 |
| Etat résumé des variations de capitaux propres | 6 |
| Notes annexes aux états financiers consolidés | 7 |

Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 31/12/14 | 31/12/13 |
|---|-------|----------------|---------------|
| Goodwill | 6 | 422 | 199 |
| Autres immobilisations incorporelles | 7 | 485 | 280 |
| Immobilisations corporelles | 8 | 5 295 | 5 712 |
| Immeubles de placement | 8 | 3 306 | 3 322 |
| Participations dans les entreprises associées | 9 | 51 | 31 |
| Autres actifs financiers non courants | 10 | 4 737 | 4 166 |
| Impôts différés actifs | 11 | 242 | 28 |
| Total Actifs non courants | | 14 539 | 13 737 |
| Stocks et travaux en cours | 12 | 58 850 | 48 320 |
| Clients et comptes rattachés | 13 | 25 206 | 20 407 |
| Autres actifs courants | 13 | 13 707 | 9 508 |
| Actif d'impôt courant | 13 | 265 | 0 |
| Actifs financiers à la juste valeur | - | 0 | 25 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14 | 7 088 | 5 314 |
| Total Actifs courants | | 105 116 | 83 574 |
| TOTAL ACTIF | | 119 655 | 97 310 |

Etat de la situation financière passif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 31/12/14 | 31/12/13 |
|---|-------|----------------|---------------|
| Capital | 15 | 16 928 | 12 062 |
| Primes | - | 2 894 | 375 |
| Réserves consolidées | - | 3 300 | 2 212 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère | - | 1 199 | 1 342 |
| Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère | - | 24 320 | 15 991 |
| Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | - | 3 464 | 2 939 |
| Capitaux Propres | | 27 784 | 18 930 |
| Provisions non courantes | 16 | 42 | 18 |
| Emprunts bancaires non courants | 17 | 1 899 | 1 381 |
| Emprunts obligataires non courants | 17 | 7 222 | 7 634 |
| Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant | 17 | 6 287 | 6 574 |
| Autres passifs non courants | 18 | 1 031 | 717 |
| Impôts différés passifs | 11 | 1 227 | 684 |
| Total Passifs non courants | | 17 707 | 17 006 |
| Provisions courantes | 16 | 69 | 123 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 19 | 33 032 | 25 487 |
| Passifs d'impôts courants | - | 0 | 4 |
| Autres passifs courants | 19 | 20 743 | 14 478 |
| Emprunts bancaires courants | 17 | 18 474 | 18 176 |
| Emprunts obligataires courants | 17 | 978 | 820 |
| Emprunt sur crédit-bail immobilier courant | 17 | 287 | 278 |
| Découverts bancaires | 17 | 581 | 2 010 |
| Total Passifs Courants | | 74 163 | 61 374 |
| TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES | | 119 655 | 97 310 |

Compte de résultat

| <i>En milliers d'euros</i> | | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Produit des Activités Ordinaires | 20 | 70 359 | 56 224 |
| Achats consommés et charges externes | - | -62 057 | -49 709 |
| Charges de personnel | 21 | -4 775 | -3 847 |
| Impôts et taxes | - | -243 | -187 |
| Dotations aux amortissements | 7 et 8 | -460 | -343 |
| Autres charges opérationnelles | 22 | -786 | -838 |
| Autres produits opérationnels | 22 | 1 024 | 1 436 |
| Résultat Opérationnel | | 3 061 | 2 737 |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | - | -188 | 0 |
| Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence dans le prolongement de l'activité du groupe | | 2 873 | 2 737 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 23 | 177 | 594 |
| Coût de l'endettement financier brut | 23 | -342 | -607 |
| Coût de l'endettement financier net | | -165 | -13 |
| Autres produits financiers | - | 168 | 47 |
| Autres charges financières | - | -16 | -152 |
| Impôt sur le résultat | 24 | -727 | -686 |
| Résultat net des activités poursuivies | | 2 133 | 1 933 |
| RÉSULTAT NET | | 2 133 | 1 933 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | - | 934 | 591 |
| Part des propriétaires de la société mère | - | 1 199 | 1 342 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action | | | |
| Dilué | 25 | 0,54 | 0,72 |
| Non dilué | 25 | 0,54 | 0,73 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action | | | |
| Dilué | 25 | 0,54 | 0,72 |
| Non dilué | 25 | 0,54 | 0,73 |

Etat du résultat global

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|---|--------------|--------------|
| RÉSULTAT NET | 2 133 | 1 933 |
| Variation de valeur des instruments dérivés de couverture | -314 | 163 |
| Impôts différés | 105 | -54 |
| TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET | -209 | 108 |
| Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels) | -13 | 0 |
| Impôts différés | 4 | 0 |
| TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET | -9 | 0 |
| TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | -218 | 108 |
| RESULTAT NET GLOBAL | 1 915 | 2 042 |
| dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | 934 | 591 |
| dont quote-part des propriétaires de la société mère | 981 | 1 451 |

Tableau des flux de trésorerie

| En milliers d'euros | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|---------------|---------------|
| Activité opérationnelle | | |
| Résultat net consolidé global | 2 133 | 1 933 |
| Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence | 188 | 0 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 461 | 343 |
| Plus ou moins-values de cessions | 4 | 16 |
| Variation de juste valeur des actifs financiers | -177 | 152 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée | 727 | 686 |
| Charges financières nettes | 1 354 | 952 |
| Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie | 13 | -591 |
| Capacité d'autofinancement | 4 702 | 3 491 |
| Variation des stocks | -10 530 | -6 224 |
| Variation des créances clients | -4 478 | -1 745 |
| Variation des autres créances | -3 958 | -5 195 |
| Variation des dettes fournisseurs | 7 672 | 9 404 |
| Variation des produits constatés d'avance | 11 | -3 842 |
| Variation des autres dettes | 4 591 | 866 |
| Intérêts versés | -1 383 | -1 594 |
| Impôts versés | -69 | -83 |
| Flux net de trésorerie générée par l'activité (I) | -3 442 | -4 922 |
| Investissements | | |
| Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles | -478 | -860 |
| Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles | 339 | 0 |
| Acquisition d'actifs financiers | -1 357 | -777 |
| Cessions d'actifs financiers | 911 | 294 |
| Incidence nette des variations de périmètre (entrées) | 19 | -31 |
| Incidence nette des variations de périmètre (sorties) | 1 | 0 |
| Intérêts reçus | 30 | 642 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II) | -535 | -734 |
| Financement | | |
| Augmentation de capital de la société mère | 7 385 | 0 |
| Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale | 102 | 2 651 |
| Dividendes versés aux minoritaires | -441 | -370 |
| Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes | 2 007 | 7 435 |
| Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes | -2 256 | -4 389 |
| Variation des ouvertures de crédit | 383 | 324 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III) | 7 180 | 5 650 |
| VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III) | 3 203 | -5 |
| Trésorerie d'ouverture | 3 305 | 3 310 |
| Variation nette de la trésorerie | 3 203 | -5 |
| Trésorerie de clôture | 6 507 | 3 305 |
| Trésorerie et équivalents trésorerie | 7 088 | 5 314 |
| Trésorerie passive | 581 | 2 010 |
| Trésorerie de clôture | 6 507 | 3 305 |

Etat des variations de 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 2012 | 369 636 | 12 062 | 3 065 | -586 | 14 541 | 80 | 14 621 |
| Augmentation de capital dans les filiales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 651 | 2 651 |
| Distribution | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -370 | -370 |
| Variations des parts d'intérêts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -12 | 0 |
| Transactions avec les propriétaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 268 | 2 281 |
| Autres éléments du résultat global (B) | 0 | 0 | 0 | 108 | 108 | 0 | 96 |
| Résultat net de l'exercice (A) | 0 | 0 | 1 342 | 0 | 1 342 | 591 | 1 933 |
| Résultat global de la période (A) + (B) | 0 | 0 | 1 342 | 108 | 1 451 | 579 | 2 029 |
| Capitaux propres au 31 décembre 2013 | 369 636 | 12 062 | 4 407 | -478 | 15 991 | 2 939 | 18 930 |
| Augmentation de capital de la société mère | 2 222 707 | 4 866 | 2 519 | 0 | 7 385 | 0 | 7 385 |
| Mouvements sur actions propres | 0 | 0 | -11 | 0 | -11 | 0 | -11 |
| Augmentation de capital dans les filiales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 102 | 102 |
| Distribution | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -441 | -441 |
| Variations des parts d'intérêts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -70 | -70 |
| Transactions avec les propriétaires | 2 222 707 | 4 866 | 2 508 | 0 | 7 374 | -409 | 6 965 |
| Autres variations | 0 | 0 | -26 | 0 | -26 | 0 | -26 |
| Autres éléments du résultat global (B) | 0 | 0 | -9 | -209 | -218 | 0 | -218 |
| Résultat net de l'exercice (A) | 0 | 0 | 1 199 | 0 | 1 199 | 934 | 2 133 |
| Résultat global de la période (A) + (B) | 0 | 0 | 1 190 | 0 | 981 | 934 | 1 915 |
| Capitaux propres au 31 décembre 2014 | 2 592 343 | 16 928 | 8 079 | -687 | 24 320 | 3 464 | 27 784 |

* Dont 12 233 actions propres

Notes annexes aux états financiers consolidés

| | | | |
|---|----------|--|----|
| Etat de la situation financière consolidée | 1 | Note 16 Provisions non courantes et courantes | 30 |
| Compte de résultat | 3 | Note 17 Dettes financières non courantes et courantes | 31 |
| Etat du résultat global | 4 | Note 18 Autres passifs non courants | 33 |
| Tableau des flux de trésorerie | 5 | Note 19 Dettes d'exploitation | 33 |
| Etat des variations de capitaux propres | 6 | Note 20 Produit des activités ordinaires | 33 |
| Notes annexes aux états financiers consolidés | 7 | Note 21 Charges de personnel | 34 |
| Note 1 Principes et méthodes comptables | 8 | Note 22 Autres charges et produits opérationnels | 34 |
| 1.1 Présentation des états financiers | 8 | Note 23 Coût de l'endettement financier | 35 |
| 1.2 Méthodes de consolidation | 9 | Note 24 Impôts sur le résultat | 35 |
| 1.3 Regroupements d'entreprises et goodwill | 9 | Note 25 Résultat net part du groupe par action | 37 |
| 1.4 Autres immobilisations incorporelles | 10 | Note 26 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers | 38 |
| 1.5 Immobilisations corporelles | 10 | 26.1 Actifs financiers | 38 |
| 1.6 Immeubles de placement | 11 | 26.2 Passifs financiers | 39 |
| 1.7 Test de dépréciation | 11 | Note 27 Engagements sociaux et effectifs consolidés | 40 |
| 1.8 Stocks | 12 | 27.1 Engagements sociaux | 40 |
| 1.9 Créances d'exploitation | 13 | 27.2 Effectifs consolidés | 40 |
| 1.10 Instruments financiers | 13 | Note 28 Engagements hors bilan | 41 |
| 1.11 Provisions | 14 | Note 29 Transactions avec les parties liées | 42 |
| 1.12 Dettes financières | 15 | 29.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction | 42 |
| 1.13 Produit des activités ordinaires | 15 | 29.2 Autres parties liées | 42 |
| 1.14 Achats consommés et Charges externes | 15 | Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes | 43 |
| 1.15 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers | 16 | Note 31 Engagement sur contrats de location simple | 43 |
| 1.16 Impôt sur le résultat | 16 | Note 32 Actifs et passifs éventuels | 43 |
| 1.17 Information sectorielle | 16 | Note 33 Evénements postérieurs à la période de reporting | 43 |
| 1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne | 16 | Note 34 Gestion des risques financiers | 43 |
| Note 2 Evénements significatifs | 17 | 34.1 Gestion du risque de marché | 44 |
| Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice | 18 | 34.2 Gestion du risque de liquidité | 45 |
| Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice | 18 | 34.3 Gestion du risque de crédit | 45 |
| Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés | 19 | | |
| Note 6 Goodwill | 20 | | |
| Note 7 Autres immobilisations incorporelles | 21 | | |
| Note 8 Immobilisations corporelles | 24 | | |
| Note 9 Participation dans les entreprises associées | 26 | | |
| Note 10 Autres actifs financiers non courants | 26 | | |
| Note 11 Impôts différés actifs et passifs | 27 | | |
| Note 12 Stocks et travaux en cours | 28 | | |
| Note 13 Créances d'exploitation | 29 | | |
| Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie | 29 | | |
| Note 15 Capitaux propres | 29 | | |

Note 1 Principes et méthodes comptables

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 103 route de Vannes - 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers consolidés de la Société comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe » et chacune individuellement comme « les entités du groupe ») ainsi que ses participations dans des entreprises associées. Le principal domaine d'activité du Groupe est la promotion immobilière.

1.1 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.

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations. Le recours à des estimations concerne notamment les éléments suivants :

- Evaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 1.13),
- Evaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- Evaluations des provisions (note 1.11).

Les informations relatives aux jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés sont incluses dans les notes suivantes :

- Notes 1.2.1 - consolidation : déterminer si le Groupe a le contrôle sur les entités dont il détient des intérêts conformément à IFRS 10
- Note 1.5 - contrats de location : déterminer leur classement en location financement ou location simple.

Les états financiers sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs qui sont évalués à la juste valeur (instruments dérivés).

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, devise fonctionnelle de la société et devise dans laquelle est traitée la totalité des opérations du groupe. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

Les méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013 à l'exception des nouvelles normes et amendements d'application obligatoire aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2014, notamment les nouvelles normes de consolidation IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 et amendements consécutifs à IAS 27 et IAS 28, qui n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes. Pour plus de détail, cf. Note 1.17.

Les normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiés mais non encore entrés en vigueur n'ont pas été appliqués par anticipation. Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers. Cf. Note 1.17 « Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne ».

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 03 mars 2015 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de mai 2015.

1.2 Méthodes de consolidation

1.2.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les soldes bilantiels et les transactions, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés.

1.2.2 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées au prorata des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition ou à leur juste valeur. Cette option peut être exercée transaction par transaction.

Les modifications du pourcentage de détention du Groupe dans une filiale n'entraînant pas de perte du contrôle sont comptabilisées comme des transactions portant sur les capitaux propres.

1.2.3 Perte de contrôle

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale, il décomptabilise les actifs et passifs ainsi que toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat net. Tout intérêt conservé dans l'ancienne filiale est évalué à sa juste valeur à la date de perte de contrôle.

1.2.4 Intérêts dans des entités mises en équivalence

Les intérêts du Groupe dans des entités mises en équivalence comprennent les intérêts dans des entreprises associées.

Les entités associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle ou le contrôle conjoint.

Ces intérêts sont ainsi comptabilisés initialement au coût qui inclut les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le résultat net et les autres éléments du résultat global des entités mises en équivalence jusqu'à la date à laquelle l'influence notable prend fin.

Les gains découlant des transactions avec les entités mises en équivalence sont éliminés par la contrepartie des titres mis en équivalence à concurrence des parts d'intérêt du groupe dans l'entreprise. Il en est de même pour les pertes, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

1.3 Regroupements d'entreprises et goodwill

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que présentée dans la norme IFRS 3. En application de la norme, le groupe comptabilise à la juste valeur (sauf exceptions), aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables. La contrepartie transférée correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les ajustements effectués à la comptabilité d'acquisition pendant la « période d'évaluation » reflètent des informations complémentaires sur les faits et circonstances existants à la date de l'acquisition. La période d'évaluation se termine au plus tard 12 mois après le regroupement d'entreprises.

Les participations ne donnant pas le contrôle détenues dans l'entreprise acquise sont comptabilisées soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition. Le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait d'un regroupement d'entreprises, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Ce goodwill est ensuite affecté à l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») ou groupe d'UGTs bénéficiant du regroupement. Compte tenu de l'activité et de l'organisation du groupe, l'UGT coïncide généralement avec l'entité juridique acquise.

En normes IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles »).

1.4 Autres immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont des actifs non monétaires identifiables sans substance physique (IAS 38). Ils sont inscrits au coût d'acquisition initial diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité pour le Groupe.

1.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites pour leur coût historique d'acquisition ou de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements pratiqués sont généralement déterminés selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien. Pour certaines immobilisations complexes constituées de différents composants, chaque composant est amorti sur sa durée d'utilisation propre.

Les principales durées d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations corporelles sont les suivantes :

| Natures | Durée |
|----------------------------------|-------------|
| Constructions | 15 à 50 ans |
| Matériel informatique | 3 ans |
| Matériel de transport | 3 à 5 ans |
| Agencements | 2 à 10 ans |
| Mobiliers et matériels de bureau | 2 à 10 ans |

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif qualifié correspondant. Un actif qualifié est un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisée ou vendue.

Conformément à la norme IAS 17, les biens acquis en location financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Lors de la comptabilisation initiale, les actifs concernés sont évalués au montant le plus faible entre la juste valeur et la valeur actualisée des paiements futurs minimaux avec, pour contrepartie, une dette financière. Ces actifs sont amortis sur la plus courte période entre la durée du contrat et la durée d'utilisation prévue de l'actif, sauf s'il est raisonnablement certain que le bien deviendra la propriété du preneur à la fin du bail.

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur suivant la méthode décrite dans la note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles ».

1.6 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital investi. Ils sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan.

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles.

La valeur comptable des immeubles de placement est considérée comme étant proche de leur juste valeur à la date de clôture. Il n'y a pas eu d'évaluation effectué par un expert indépendant.

1.7 Test de dépréciation

Les valeurs comptables des goodwill, des immobilisations incorporelles et corporelles et des immeubles de placement sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe une quelconque indication qu'un actif a subi une perte de valeur. De plus, les goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou non encore mises en service sont testés au minimum chaque année.

Pour être testés, les actifs sont regroupés dans le plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie résultant de leur utilisation continue, largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou UGT. Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises est affecté aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Le Groupe a ainsi déterminé que les UGT correspondaient à chaque entité juridique du Groupe. Le goodwill est également alloué à ce niveau.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT est la valeur la plus élevée entre valeur d'utilité et juste valeur diminuée des coûts de sortie. La valeur d'utilité est évaluée par rapport aux flux de trésorerie futurs estimés, actualisés au taux après impôt qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif ou à l'UGT.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable estimée. Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat net. Elles sont affectées d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction des valeurs comptables des autres actifs de l'UGT au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'UGT.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, la valeur comptable, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

1.8 Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif qualifié correspondant.

1.8.1 Travaux en cours

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers le cas échéant) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de réalisation nette, une dépréciation est constituée dans les comptes ainsi qu'une provision pour perte à terminaison le cas échéant.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la réalisation de l'opération est probable. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

1.8.2 Marchandises

Les stocks de marchandises sont uniquement constitués des stocks liés à l'activité de marchands de biens.

1.8.3 Produits finis

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

1.8.4 Charges commerciales.

Les honoraires sur les ventes versés à un intermédiaire et les commissions versées à des agents de la force de vente interne rattachables à un contrat de vente signé sont comptabilisées dans le coût de revient de l'opération et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

Les dépenses de publicité non directement rattachées à un contrat donné sont comptabilisées en charges de l'exercice.

1.9 Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation (qui intègrent notamment les créances clients) sont des actifs financiers courants évalués initialement à leur juste valeur qui correspond en général à leur valeur nominale, sauf si l'effet d'actualisation est significatif. A chaque arrêté, les créances sont évaluées au coût amorti, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non recouvrement.

1.10 Instruments financiers

1.10.1 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent essentiellement les créances clients et autres créances d'exploitation, les actifs financiers non courants (composés d'un crédit vendeur essentiellement) et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs (swap de taux d'intérêts) et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39.

1.10.2 Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur nette des coûts de transaction à l'exception des instruments à la juste valeur par le biais du compte de résultat (instruments dérivés notamment) pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés au compte de résultat.

A la date d'acquisition, le groupe détermine la classification de l'actif financier dans l'une des quatre catégories comptables prévues par la norme IAS 39 :

- Actifs détenus jusqu'à leur échéance : aucun actif dans cette catégorie ;
- Actifs disponibles à la vente : aucun actif dans cette catégorie ;
- Prêts et créances : créances clients et autres créances d'exploitation (crédit vendeur et autres actifs financiers non courants) ;
- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat : aucun actif dans cette catégorie (cf. Note 1.10.5 ci-dessous).

Après la comptabilisation initiale, les actifs détenus jusqu'à leur échéance et les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (« TIE »). Les actifs disponibles à la vente et les actifs évalués à leur juste valeur par le résultat sont comptabilisés à la juste valeur avec les variations de juste valeur enregistrées en autres éléments du résultat global pour les premiers et dans le compte de résultat pour les seconds.

1.10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Cette rubrique comprend les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie qui répondent aux critères de la norme IAS 7 : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui présentent un risque négligeable de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

1.10.4 Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

A l'exception des instruments dérivés qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur minorée des frais de transaction puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif « TIE ».

Le TIE est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette du passif financier.

Lorsque l'emprunt est conclu au taux du marché et en l'absence de frais accessoires significatifs, le TIE est réputé égal au taux facial de l'emprunt.

Les obligations convertibles sont des instruments avec composantes dettes et capitaux propres (cette dernière composante et considérée comme non-valeur car les obligations convertibles sont conclues à un taux égal ou inférieur à une obligation sèche).

1.10.5 Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Le Groupe utilise un instrument financier dérivé pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles et financières. Cet instrument dérivé est évalué à sa juste valeur au bilan. La juste valeur est estimée par l'établissement bancaire dépositaire à partir de modèles de valorisations communément utilisés. L'instrument dérivé utilisé est désigné comme instrument de couverture. Il s'agit d'une couverture de flux de trésorerie qui est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de mise en place et l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine puis par la vérification régulière de la corrélation entre la variation de la valeur de marché de l'instrument de couverture et celle de l'élément couvert. La fraction inefficace de la couverture est systématiquement enregistrée en résultats.

Pour la couverture de flux de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée au sein des autres éléments du résultat global, la variation de juste valeur du sous-jacent n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée quant à elle en résultat (non applicable à la clôture). Les montants enregistrés autres éléments du résultat global sont repris en résultat du ou des mêmes périodes que celles au cours desquelles l'actif acquis ou le passif émis affecte le résultat.

1.11 Provisions

Conformément à la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsqu'à la clôture de l'exercice, il existe une obligation actuelle juridique ou implicite du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que l'extinction de cette obligation se traduira pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de façon fiable. Les provisions dont l'échéance est à plus d'un an sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses de mortalité, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et de taux d'actualisation. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 18.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies, c'est-à-dire essentiellement les écarts actuariels, sont comptabilisées immédiatement en autres éléments du résultat global. Le Groupe détermine la charge d'intérêts sur le passif au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé pour évaluer les obligations au titre des prestations définies, au passif, tous deux déterminés au début de l'exercice. Ce passif est ajusté le cas échéant de toute variation résultant du paiement de cotisations et du règlement de prestations au cours de la période. Les charges d'intérêt net et les autres charges au titre des régimes à prestations définies sont comptabilisées en résultat net.

Lorsque le passif attendu n'est ni probable et/ou ni mesurable de manière fiable, une information est donnée dans la note 28 de l'annexe relative aux engagements hors bilan.

1.12 Dettes financières

Les dettes financières comprennent les emprunts obligataires et les autres emprunts. Elles sont évaluées conformément aux principes énoncés dans la note 1.10.4 « Evaluation des passifs financiers ».

1.13 Produit des activités ordinaires

Le produit des activités ordinaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable,
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable,
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable.
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur,
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

Le produit des activités ordinaires du groupe provient notamment de contrats de promotion dont la comptabilisation s'effectue selon la méthode dite « à l'avancement ». Ainsi, lorsque la marge à terminaison d'une affaire ne peut pas être estimée de façon fiable, le montant du produit des activités ordinaires est plafonné au coût de revient de l'affaire au stade de l'avancement ; la marge étant dégagee uniquement en fin d'affaire sauf si les incertitudes disparaissent avant.

Promotion immobilière

Le produit pris en compte correspond au montant total du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par un taux d'avancement réel, déterminé en fonction de deux composantes :

- L'avancement technique qui correspond au rapport entre le prix de revient engagé et le prix de revient budgété,
- L'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant les risques et avantages et le produit total budgété.

1.14 Achats consommés et Charges externes

Les achats consommés et les charges externes regroupent principalement les charges suivantes :

- Achats de terrains
- Achats d'études et de prestations
- Travaux et frais annexes
- Locations simples
- Déplacements et réceptions
- Recrutements et formations
- Frais de publicité
- Honoraires juridiques et comptables
- Services bancaires
- Frais financiers

1.15 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers

Le coût de l'endettement financier comprend principalement les coûts d'emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les produits de placements de trésorerie et équivalents de trésorerie et les effets d'actualisation.

Les coûts d'emprunts supportés pendant la période de construction des ouvrages sont incorporés, pour leur montant net des éventuels produits financiers provenant du placement temporaire des fonds empruntés, dans la valeur des actifs immobilisés qualifiés.

1.16 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (ou le produit) d'impôt courant et la charge (ou le produit) d'impôt différé.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles déductibles, les déficits fiscaux et crédits d'impôts non utilisés donnent lieu à la constatation d'impôts différés actifs (sauf exceptions). Les différences temporelles imposables donnent lieu à la constatation d'impôts différés passifs (sauf exceptions).

Les impôts différés actifs et passifs sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale et des taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. Les impôts différés ne sont pas actualisés.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfiques futurs imposables sur lesquels cet actif pourra être imputé.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou du résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale considéré, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

1.17 Information sectorielle

Réalités a essentiellement une activité de « promotion immobilière », les opérations de « marchands de biens » et « de lotissement » étant accessoires. Le Groupe considère donc qu'il n'a qu'un seul secteur opérationnel, la promotion immobilière. Par ailleurs, les activités du Groupe sont uniquement réalisées en France.

1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Au 31 décembre 2014, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2014 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2013, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1^{er} janvier 2014.

Les textes d'application obligatoire pour la première fois par le groupe à compter du 1er janvier 2014 sont les suivants :

- IFRS 10, « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11, « Partenariats » ;
- IFRS 12, « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;
- IAS 28 révisée, « Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises » ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 précisant les modalités transitoires ;
- Amendements à la norme IAS 32 visant à préciser les principes relatifs à la compensation des actifs et passifs financiers ;

- Amendement à la norme IAS 36 - Dépréciation d'actifs, relatif aux informations à fournir sur les valeurs recouvrables des actifs non financiers ;
- Amendement à la norme IAS 39 - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe notamment concernant les nouvelles normes sur la consolidation présentées ci-dessous :

- IFRS 10 - « *Etats financiers consolidés* ». Cette norme remplace la norme IAS 27 - *Etats financiers consolidés et individuels* pour la partie relative aux états financiers consolidés, et l'interprétation SIC 12 - *Consolidation - Entités ad hoc*. IFRS 10 introduit un nouveau modèle de contrôle qui impose au Groupe de déterminer s'il détient le pouvoir sur une entité, s'il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec elle et s'il a la capacité d'utiliser son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements. Le Groupe a donc réexaminé le contrôle de ses participations. L'entrée en application d'IFRS 10 n'a pas eu d'impact significatif sur le périmètre de consolidation du Groupe.
- IFRS 11 - « *Partenariats* ». Cette norme remplace la norme IAS 31 - « *Participations dans les coentreprise* » et l'interprétation SIC 13 - « *Entreprises contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des co-entrepreneurs* ». Cette norme établit les principes de comptabilisation des partenariats dans lesquels deux ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint. Un partenariat est soit classé en activité conjointe si le Groupe a des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs (comptabilisation des actifs et des passifs proportionnellement aux droits et obligations y afférant), soit en coentreprise si le Groupe a uniquement des droits sur les actifs nets du partenariat (comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence). IFRS 11 supprime la possibilité d'appliquer la méthode de consolidation proportionnelle à laquelle le Groupe n'avait pas recours. La norme IFRS 11 n'a pas eu d'impact significatif sur le périmètre de consolidation du Groupe, sachant qu'il a été déterminé que le Groupe n'avait pas de partenariats.
- IFRS 12 - « *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* ». Cette norme regroupe l'ensemble des informations à fournir lorsqu'une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, quel que soit le niveau de contrôle ou d'influence exercé sur l'entité. Des informations complémentaires ont ainsi été fournies en note 9.

Les normes, amendements et interprétations applicables au 1er janvier 2014 n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers. Les textes publiés d'application non obligatoires au 1er janvier 2014 sont notamment les suivants :

- IFRIC 21, « *Taxes* » - interprétation applicable pour le Groupe à compter du 1er janvier 2015 selon le référentiel tel qu'approuvé par l'UE ; IFRS 15, « *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* » - norme applicable à compter du 1er janvier 2017 selon l'IASB, non encore approuvée par l'UE ;
- IFRS 9, « *Instruments financiers* » - norme applicable à compter du 1er janvier 2018 selon l'IASB, non encore approuvée par l'UE.

IFRIC 21 est une interprétation d'IAS 37 « *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* » selon laquelle les taxes diverses, droits et autres prélèvements qui n'entrent pas dans le champ d'IAS 12 « *Impôts sur le résultat* » et/ou ne sont pas relatifs à des rémunérations dans le champ d'IAS 19 « *Avantages du personnel* », sont à comptabiliser au passif à la date à laquelle le fait générateur fiscal est constitué. Le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif concernant IFRIC 21 qui sera appliqué sur l'exercice 2015. Concernant IFRS 15 et IFRS 9, leurs impacts sont en cours d'évaluation.

Note 2 **Evénements significatifs**

- La société REALITES a modifié sa forme juridique de société en commandite par action à conseil de surveillance en société Anonyme à conseil d'administration par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2014.

- Egalement par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2014, division de la valeur nominale des actions par cinq et multiplication du nombre des actions composant le capital par le même multiple portant donc le nombre d'actions à 1.848.180 lesquelles sont d'une valeur nominale de 6,53 euros chacune.
- Augmentation de capital par voie de placement privé auprès d'investisseurs qualifiés par émission de 583 658 actions au prix de 10,28 euros par action, soit un montant globale de 6 millions d'euros. Dans le cadre de cette augmentation de capital, REALITES a fait son entrée sur ALTERNEXT PARIS, les actions REALITES sont ainsi cotées depuis le lundi 12 mai 2014.
- Augmentation de capital souscrite par les cadres de REALITES. 20 cadres, dont les membres de la direction, se sont associés dans une holding dans le but de renforcer leur participation au capital de la société. Cette augmentation de capital témoigne de la confiance et de l'engagement du management autour du projet ambitieux de développement de REALITES. L'évolution du capital se traduit par l'émission de 160.505 actions au prix de 10,28 euros par action, soit un montant global de 1.649.991,40 euros (prime d'émission incluse).

Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

| Sociétés | Adresse | N° Siret | % de contrôle | % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|-------------------|--|----------------|---------------|-------------|--------------------------|
| SCCV 39 RSH | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80309896100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ALOUETTES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80363808900018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BELFORT | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80469594800013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BETTIGNIES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80028355800016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV COMBES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80029257500019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ERABLES | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80156497200017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV KOUFRA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80320177100018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV NERUDA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80038553600019 | 100 | 100 | IG |
| SNC GASNIER | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80029250000017 | 100 | 50 | IG |
| SCCV SAINT BRIEUC | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80383795800015 | 100 | 100 | IG |
| SAS MANGIN | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80372943300018 | 33 | 33 | MEE |

Les filiales listées ci-dessus correspondent à des créations de sociétés. La SARL ARTELISE, comptabilisée par Mise En Equivalence au 31 décembre 2013, est consolidée par Intégration Globale au 31 décembre 2014 suite au rachat de l'intégralité des parts par la SA REALITES (Cf. Note 6 pour plus de détail).

Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice

| Sociétés | Adresse | N° Siret | % de contrôle | % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|-----------------------------|--|----------------|---------------|-------------|--------------------------|
| SCCV DE L'ERMITAGE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 48359582300046 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SCI COUR SAINT VINCENT | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 49927990900026 | 100 | 100 | IG |
| SCCV TERRA NOVA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52254650600018 | 100 | 100 | IG |

Il s'agit uniquement de sociétés civiles de construction vente liquidées au cours de l'exercice.

Note 5

Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

| Sociétés et adresses | Adresse | N° Siret | % de contrôle | % d'intérêt | Méthode de consolidation |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|--------------|--------------------------|
| SA REALITES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 45125162300042 | Société mère | Société mère | Société mère |
| SARL ARTELISE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79021731900017 | 100 | 100 | IG |
| SARL FONCIERE REALITES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 51958759600015 | 100 | 100 | IG |
| SAS HEURUS | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79817421500011 | 100 | 100 | IG |
| SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50277397100028 | 100 | 100 | IG |
| SARL REALITES DTO | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75401477700017 | 100 | 100 | IG |
| SARL REALITES IMMOBILIER | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 49810897600024 | 100 | 100 | IG |
| SARL REALITES POINT COM | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78999227800018 | 100 | 100 | IG |
| SAS REALITES PROMOTION | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 4807732600041 | 100 | 100 | IG |
| SAS MANGIN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80372943300018 | 33 | 33 | MEE |
| SCI REALITES LA GRANDIERE | 42 Avenue Georges V - 75008 PARIS | 79877532600019 | 25 | 25 | MEE |
| SCCV 39 RSH | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80309896100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ALBERT 1er | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53420402900019 | 51 | 51 | IG |
| SCCV ALOUETTES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80363808900018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ANJOU | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75114947700018 | 85 | 85 | IG |
| SCCV BASTION 2 | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75039962800015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BEAUSEJOUR | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52510074900015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BEAUSIER | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75142523200012 | 70 | 70 | IG |
| SCCV BELFORT | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80469594800013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BELLEVUE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75113604500018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BETIGNES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80028355800016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BORDIER | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52858487300012 | 60 | 60 | IG |
| SCCV BOUT DES LANDES 2 | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53305137100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BRIAND | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368373900019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BRULE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79200661400034 | 100 | 100 | IG |
| SCCV BRUSSON | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53523337300013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV CHATEAUGIRON | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368540300010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV CHEZINE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78992607800013 | 100 | 100 | IG |
| SCCV COMBES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80029257500019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV COMTESSE DE SEGUR | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53782838600012 | 70 | 70 | IG |
| SCCV DALMON | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368370500010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV DE LA BARRE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53938101200019 | 52 | 52 | IG |
| SCCV DE LA PAIX | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53363485300014 | 60 | 60 | IG |
| SCCV DE NORMANDIN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53091194000019 | 27 | 27 | IG |
| SCCV DOMPIERRE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53208927300017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV DU GUESCLIN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53938102000012 | 100 | 100 | IG |
| SCCV EMILLEN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53089660400010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ERABLES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80156497200017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV FONTAINE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53438328600018 | 60 | 60 | IG |
| SCCV FORT NEUF | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52366588300014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV FRATERNITE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78992599700015 | 70 | 70 | IG |
| SCCV GEOFFROY | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52366584200010 | 60 | 60 | IG |
| SCCV GRANDMONT | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75039969300019 | 67 | 67 | IG |
| SCCV GRILLAUD | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53420407800016 | 70 | 70 | IG |
| SCCV GROS CHENE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52368569100017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV GUILLOU | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52303039300012 | 67 | 67 | IG |
| SCCV ILEA VERDE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52303035100010 | 75 | 75 | IG |
| SCCV KOUFRA | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80320177100018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LE DOMAINE DE LA BAIE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50936482400037 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES GRANDS ROCHERS | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 49994041900033 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES HAUTS DU PAVE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50502589000029 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES JARDINS DELEONORE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 50174564000026 | 100 | 100 | IG |
| SCCV LES SAPINS | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53089624000013 | 45 | 45 | IG |
| SCCV LITTRE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52928364000017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MALPALU | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53210223300014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MARIE-THERESE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 7536837130014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MARIETTE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 78956129700019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MAYENNE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75248302400010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MAZERIES | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52089756200010 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MERSON | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79754287500019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MELNIER | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75039966900019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MONTAGNE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52117183500015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MONZIE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53491107800010 | 60 | 60 | IG |
| SCCV NERUDA | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80038553600019 | 60 | 60 | IG |
| SCCV PATTON | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79840758100015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV PETITE BRETAGNE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52928370700014 | 100 | 100 | IG |
| SCCV RANGUHAN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 52537973100017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53210218300011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAINT BRIEUC | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80363795800015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAINT GILDAS | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 75368375400018 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAINT NICOLAS | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53938104600017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SCHWAM | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53362934100017 | 100 | 100 | IG |
| SCCV STRASBOURG | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53338188500011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV TASSIGNY | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53121609100011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VALONGO | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 53418221700016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VERDUN | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79754775900016 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VETE | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 79268499400016 | 100 | 100 | IG |
| SNC GASMIER | 103 route de Yannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 80029250000017 | 100 | 100 | IG |

IG : Intégration globale.

MEE : Mise En Equivalence (correspondent à des entreprises associées).

Note 6 Goodwill

Réalités SA, détentrice de 49,5 % des titres de la SARL ARTELISE, a décidé de porter sa participation à 100 % au cours de l'exercice. Le goodwill résultant de l'opération est le suivant :

| <i>En milliers d'euros</i> | |
|----------------------------|--------------|
| Actif | 1 011 |
| Autres actifs | 991 |
| Trésorerie | 20 |
| Passif | 1 393 |
| Dettes financières | 922 |
| Autres passifs | 471 |
| ACTIF NET TOTAL | -382 |
| Actif net acquis (50,5%) | -193 |
| Contrepartie transférée | 30 |
| Goodwill | 223 |

Les variations du goodwill de la période s'analysent de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | Valeur brute | Dépréciation | Valeur nette |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Valeur au 31 décembre 2013 | 199 | 0 | 199 |
| Prise de contrôle de la SARL ARTELISE | 223 | 0 | 223 |
| Autres mouvements | 0 | 0 | 0 |
| Valeur au 31 décembre 2014 | 422 | 0 | 422 |

Pour rappel, aucune variation n'a été constatée sur l'exercice précédent.

Note 7 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | Variation de périmètre | Augmentation | Diminution | 31/12/14 |
|--|------------|------------------------|--------------|------------|------------|
| Valeurs brutes | | | | | |
| Logiciels | 347 | 5 | 84 | 64 | 372 |
| Autres immobilisations incorporelles | 4 | 250 | 166 | 0 | 420 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 182 | 0 | 0 | 182 | 0 |
| Total brut | 533 | 255 | 250 | 246 | 792 |
| Amortissements | | | | | |
| Logiciels | 252 | 2 | 82 | 64 | 272 |
| Autres immobilisations incorporelles | 1 | 0 | 34 | 0 | 35 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 253 | 2 | 116 | 64 | 307 |
| Valeurs nettes | | | | | |
| Logiciels | 96 | 3 | 2 | 0 | 101 |
| Autres immobilisations incorporelles | 3 | 250 | 132 | 0 | 385 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 182 | 0 | 0 | 182 | 0 |
| Total net | 280 | 253 | 134 | 182 | 486 |

Pour rappel, les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/12 | Variation de périmètre | Augmentation | Diminution | 31/12/13 |
|--|------------|------------------------|--------------|------------|------------|
| Valeurs brutes | | | | | |
| Logiciels | 311 | 0 | 36 | 0 | 347 |
| Autres immobilisations incorporelles | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 0 | 0 | 182 | 0 | 182 |
| Total brut | 315 | 0 | 218 | 0 | 533 |
| Amortissements | | | | | |
| Logiciels | 176 | 0 | 76 | 0 | 252 |
| Autres immobilisations incorporelles | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 176 | 0 | 77 | 0 | 253 |
| Valeurs nettes | | | | | |
| Logiciels | 135 | 0 | -40 | 0 | 96 |
| Autres immobilisations incorporelles | 3 | 0 | -1 | 0 | 3 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 0 | 0 | 182 | 0 | 182 |
| Total net | 138 | 0 | 142 | 0 | 280 |

Les immobilisations en location-financement du Groupe sont constituées d'un contrat de location portant sur des actifs immobiliers. Elles sont composées de la manière suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | Variation de périmètre | | Virement de compte | | 31/12/14 | |
|-----------------------------|--------------|------------------------|--|--------------------|--------------|------------|--------------|
| | | | | à compte | Augmentation | Diminution | |
| Valeurs brutes | | | | | | | |
| Terrains | 1 411 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1 411 |
| Constructions | 3 152 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 3 152 |
| Immeuble de placement | 2 842 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 2 842 |
| Total brut | 7 405 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 7 405 |
| Amortissements | | | | | | | |
| Terrains | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Constructions | 63 | 0 | | 0 | 125 | 0 | 188 |
| Immeuble de placement | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 63 | 0 | | 0 | 125 | 0 | 188 |
| Valeurs nettes | | | | | | | |
| Terrains | 1 411 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1 411 |
| Constructions | 3 090 | 0 | | 0 | -125 | 0 | 2 964 |
| Immeuble de placement | 2 842 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 2 842 |
| Total net | 7 342 | 0 | | 0 | -125 | 0 | 7 217 |

Note 8 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | Variation de périmètre | Virement de compte à compte | Augmentation | Diminution | 31/12/14 |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Valeurs brutes | | | | | | |
| Terrains | 1 411 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 411 |
| Constructions | 3 435 | 0 | -144 | 0 | 0 | 3 291 |
| Immeuble de placement | 3 366 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 366 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 087 | 22 | 144 | 174 | 58 | 1 369 |
| Immobilisations corporelles en cours | 342 | 0 | 0 | 90 | 342 | 90 |
| Total brut | 9 640 | 22 | 0 | 264 | 400 | 9 526 |
| Amortissements | | | | | | |
| Terrains | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Constructions | 72 | 0 | 0 | 144 | 0 | 216 |
| Immeuble de placement | 43 | 0 | 0 | 16 | 0 | 59 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 491 | 0 | 0 | 188 | 30 | 649 |
| Immobilisations corporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 606 | 0 | 0 | 348 | 30 | 924 |
| Valeurs nettes | | | | | | |
| Terrains | 1 411 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 411 |
| Constructions | 3 363 | 0 | -144 | -144 | 0 | 3 075 |
| Immeuble de placement | 3 323 | 0 | 0 | -16 | 0 | 3 307 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 596 | 22 | 144 | -14 | 28 | 719 |
| Immobilisations corporelles en cours | 342 | 0 | 0 | 90 | 342 | 90 |
| Total net | 9 034 | 22 | 0 | -84 | 370 | 8 602 |

Pour rappel, les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/12 | Variation de périmètre | Virement de compte à compte | Augmentation | Diminution | 31/12/13 |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Valeurs brutes | | | | | | |
| Terrains | 1 700 | 0 | -289 | 0 | 0 | 1 411 |
| Constructions | 0 | 0 | 2 321 | 1 114 | 0 | 3 435 |
| Immeuble de placement | 527 | 0 | 1 445 | 1 418 | 24 | 3 366 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 891 | 0 | 12 | 284 | 100 | 1 087 |
| Immobilisations corporelles en cours | 3 559 | 0 | -3 489 | 272 | 0 | 342 |
| Total brut | 6 677 | 0 | 0 | 3 088 | 124 | 9 640 |
| Amortissements | | | | | | |
| Terrains | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Constructions | 0 | 0 | 0 | 72 | 0 | 72 |
| Immeuble de placement | 28 | 0 | 0 | 15 | 0 | 43 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 383 | 0 | 0 | 180 | 72 | 491 |
| Immobilisations corporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 411 | 0 | 0 | 268 | 72 | 606 |
| Valeurs nettes | | | | | | |
| Terrains | 1 700 | 0 | -289 | 0 | 0 | 1 411 |
| Constructions | 0 | 0 | 2 321 | 1 042 | 0 | 3 363 |
| Immeuble de placement | 499 | 0 | 1 445 | 1 403 | 24 | 3 323 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 508 | 0 | 12 | 104 | 28 | 596 |
| Immobilisations corporelles en cours | 3 559 | 0 | -3 489 | 272 | 0 | 342 |
| Total net | 6 266 | 0 | 0 | 2 820 | 52 | 9 034 |

Note 9 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2014 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | Taux de contrôle au | | Résultat | Distributions | Autres mouvements | 31/12/2014 |
|----------------------------|---------------------|------------|-----------|---------------|-------------------|------------|
| | 31/12/14 | 31/12/2013 | | | | |
| SCI REALITES LA GIRANDIERE | 25,0% | 1 | 30 | 0 | 0 | 31 |
| SARL ARTELISE | 100,0% | 30 | 0 | 0 | -30 | 0 |
| SAS MANGIN | 33,3% | 0 | 0 | 0 | 20 | 20 |
| Total | | 31 | 30 | 0 | -10 | 51 |

La SCI REALITES LA GIRANDIERE a été créée pour un seul et unique programme qui était en cours de chantier et de commercialisation à la clôture. La SAS MANGIN détient un programme encore en phase de conception au 31 décembre 2014.

Pour rappel, au 31 décembre 2013, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | Taux de contrôle au | | Résultat | Distributions | Autres mouvements | 31/12/2013 |
|----------------------------|---------------------|------------|----------|---------------|-------------------|------------|
| | 31/12/13 | 31/12/2012 | | | | |
| SARL ARTELISE | 49,5% | 30 | - | 0 | 0 | 30 |
| SCI REALITES LA GIRANDIERE | 50,0% | 0 | - | 0 | 1 | 1 |
| Total | | 30 | 0 | 0 | 1 | 31 |

Note 10 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2014 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Créance Groupe Le FEUNTEUN | 3 569 | 3 498 |
| Dépôts versés | 810 | 301 |
| Titres en portage | 318 | 342 |
| Autres actifs | 41 | 25 |
| Total net | 4 737 | 4 166 |

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 3 569 K€. Le premier paiement interviendra le 31 octobre 2015 et le dernier le 31 octobre 2020. Le taux du crédit s'élève à 2.5%.

Pour rappel, l'évolution en 2013 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/12 | Variation de périmètre | Augmentation | Diminution | 31/12/13 |
|----------------------------|--------------|---------------------------|--------------|------------|--------------|
| Montant brut | 10 085 | 0 | 645 | 6 563 | 4 166 |
| Pertes de valeur | -6 180 | 0 | 0 | -6 180 | 0 |
| Total net | 3 905 | 0 | 645 | 383 | 4 166 |

Note 11 Impôts différés actifs et passifs

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 | Variation |
|---|--------------|-------------|-------------|
| Déficits fiscaux | 765 | 240 | 525 |
| Swap de taux sur crédit-bail immobilier | 344 | 239 | 105 |
| Contrat de location financement | -214 | -164 | -51 |
| Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation | -928 | -442 | -486 |
| Frais financiers refacturés aux SCCV | -359 | -296 | -64 |
| SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux | -662 | -149 | -513 |
| Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée | 71 | -84 | 155 |
| Impôts différés nets | -985 | -656 | -329 |
| Dont Impôts différés actifs | 242 | 28 | 214 |
| Total Impôts différés passifs | 1 227 | 684 | 543 |

La variation des impôts différés est comptabilisée de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 |
|--|-----------------|
| Compte de résultat | -658 |
| Etat du résultat global | 109 |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | 106 |
| Prise de contrôle ARTELISE | 108 |
| Capitaux propres | 5 |
| Impôts différés nets | -329 |

Note 12 Stocks et travaux en cours

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | | | 31/12/13 | | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------------|---------------|
| | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> |
| VEFA | 48 517 | 585 | 47 932 | 42 215 | 577 | 41 638 |
| Marchands de biens / lotissements | 952 | 0 | 952 | 442 | 0 | 442 |
| Produits finis | 9 039 | 7 | 9 032 | 5 685 | 46 | 5 639 |
| Prestations en cours | 934 | 0 | 934 | 601 | 0 | 601 |
| Total | 59 442 | 592 | 58 850 | 48 943 | 623 | 48 320 |

Note 13 Créances d'exploitation

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

| <i>En milliers d'euros</i> | <i>31/12/14</i> | | | <i>31/12/13</i> | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------------|---------------|
| | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> |
| Créances clients | 25 206 | 0 | 25 206 | 20 407 | 0 | 20 407 |
| Etat | 9 360 | 0 | 9 360 | 6 570 | 0 | 6 570 |
| Impôt sociétés | 265 | 0 | 265 | 0 | 0 | 0 |
| Autres créances | 3 811 | 0 | 3 811 | 2 665 | 0 | 2 665 |
| Charges constatées d'avance | 535 | 0 | 535 | 273 | 0 | 273 |
| Total | 39 178 | 0 | 39 178 | 29 915 | 0 | 29 915 |

Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | <i>31/12/14</i> | <i>31/12/13</i> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Dépôts à vue | 7 088 | 5 314 |
| Total | 7 088 | 5 314 |

Note 15 Capitaux propres
Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2014 de 2 592 343 actions d'un nominal de 6,53 euros (cf. note 2). Au 31 décembre 2013, le capital social entièrement libéré était composé de 369 636 actions d'un nominal de 32.6321 euros.

Distributions

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2014 et 2013. Il est proposé de distribuer 518.468,60 euros de dividendes lors de l'assemblée générale de mai 2015, soit 0,20 euros par action.

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Note 16 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2014 se détaille de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | Variation de périmètre | Dotations | Utilisations | Reprises | 31/12/14 |
|--------------------------------------|------------|---------------------------|-----------|--------------|------------|-----------|
| Indemnités de fin de carrière | 18 | 0 | 24 | 0 | 0 | 42 |
| Provisions non courantes | 18 | 0 | 24 | 0 | 0 | 42 |
| Provisions pour pertes à terminaison | 0 | 0 | 36 | 0 | 0 | 36 |
| Provisions pour autres litiges | 124 | 0 | 23 | 0 | 114 | 33 |
| Provisions courantes | 124 | 0 | 59 | 0 | 114 | 69 |

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 : 1,54 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 5 %.

A l'exception du taux d'actualisation (3,02%), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2013.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2013 se détaille de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/12 | Variation de périmètre | Dotations | Utilisations | Reprises | 31/12/13 |
|--------------------------------------|------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|
| Indemnités de fin de carrière | 0 | 0 | 18 | 0 | 0 | 18 |
| Provisions non courantes | 0 | 0 | 18 | 0 | 0 | 18 |
| Provisions pour pertes à terminaison | 475 | 0 | 0 | 457 | 19 | 0 |
| Provisions pour autres litiges | 0 | 0 | 124 | 0 | 0 | 124 |
| Provisions courantes | 475 | 0 | 124 | 457 | 19 | 124 |

Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

| En milliers d'euros | 31/12/14 | | | 31/12/13 | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Non courant | Courant | Total | Non courant | Courant | Total |
| Emprunts obligataires | 7 222 | 978 | 8 201 | 7 634 | 820 | 8 454 |
| Emprunts obligataires | 7 222 | 978 | 8 201 | 7 634 | 820 | 8 454 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 1 449 | 597 | 2 046 | 1 381 | 781 | 2 162 |
| Contrats de location-financement | 6 287 | 287 | 6 574 | 6 574 | 278 | 6 851 |
| Ouvertures de crédit SCCV | 0 | 17 577 | 17 577 | 0 | 17 194 | 17 194 |
| Billets de trésorerie | 450 | 300 | 750 | 0 | 0 | 0 |
| Crédit BFR | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 200 |
| Emprunts bancaires | 8 186 | 18 761 | 26 946 | 7 955 | 18 453 | 26 408 |
| Découverts bancaires | 0 | 581 | 581 | 0 | 2 010 | 2 010 |
| Trésorerie passive | 0 | 581 | 581 | 0 | 2 010 | 2 010 |
| Total | 15 408 | 20 320 | 35 728 | 15 589 | 21 283 | 36 871 |

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- Emission d'obligations dans le cadre du dispositif IBO créé par NYSE Euronext, les obligations sont cotées sur le marché Alternext. Le montant brut de l'émission s'élève à 7.280.500 €, réparti en 72 805 obligations au prix unitaire de 100 € avec un taux nominal de 9%. Le covenant à respecter est le ratio de dette financière nette (hors crédit-bail immobilier) / fonds propres inférieur à 2 ;
- L'immeuble construit par le groupe pour son siège social est financé en crédit-bail immobilier à hauteur de 6 978 K€, sur une durée de 14 ans et 9 mois ;
- Les ouvertures de crédit aux SCCV ont généralement une maturité initiale de 24 mois et un coût de financement d'EURIBOR 3 MOIS + 1 point auquel il faut ajouter une commission d'engagement de 1%.

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2014 par échéance est la suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | Dettes | | Total |
|--|-----------------------|---|---------------|
| | financières courantes | Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans | |
| Emprunts obligataires | 978 | 7 222 0 | 8 201 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 597 | 1 324 125 | 2 045 |
| Contrats de location-financement | 287 | 1 303 4 983 | 6 574 |
| Ouvertures de crédit SCCV | 17 577 | 0 0 | 17 577 |
| Billets de trésorerie | 300 | 450 0 | 750 |
| Crédit BFR | 0 | 0 0 | 0 |
| Découverts bancaires | 581 | 0 0 | 581 |
| Total | 20 320 | 10 299 5 108 | 35 728 |

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2013 par échéance est la suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | Dettes | | Total |
|--|-----------------------|---|---------------|
| | financières courantes | Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans | |
| Emprunts obligataires | 820 | 698 6 936 | 8 454 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 781 | 1 175 206 | 2 162 |
| Contrats de location-financement | 278 | 1 239 5 334 | 6 851 |
| Ouvertures de crédit SCCV | 17 194 | | 17 194 |
| Billets de trésorerie | 0 | | 0 |
| Crédit BFR | 200 | | 200 |
| Découverts bancaires | 2 010 | | 2 010 |
| Total | 21 283 | 3 113 12 476 | 36 871 |

Note 18 Autres passifs non courants

Le poste intègre uniquement la juste valeur au 31 décembre 2014, comme au 31 décembre 2013, d'un contrat de swap d'échange de taux d'intérêts souscrits par Groupe Réalités dans le cadre de sa gestion des risques financiers (Cf. note 34 « Gestion des risques financiers »).

Note 19 Dettes d'exploitation

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Dettes fournisseurs | 33 031 | 25 487 |
| Dettes fiscales et sociales | 14 958 | 12 324 |
| Passifs d'impôts courants | 0 | 4 |
| Avances et acomptes reçus | 602 | 240 |
| Produits constatés d'avance | 53 | 42 |
| Autres dettes | 5 130 | 1 873 |
| Total | 53 774 | 39 969 |

L'augmentation des autres dettes est essentiellement due à la hausse des comptes courants hors groupe pour 1 317 K€ et à l'augmentation des dépôts de garantie reçues pour 531 K€.

Note 20 Produit des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires se répartissent de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Promotion immobilière | 69 880 | 54 574 |
| Marchands de biens / lotissements | 479 | 1 650 |
| Total | 70 359 | 56 224 |

Note 21 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/2013 |
|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Salaires et traitements | 3 316 | 2 607 |
| Charges sociales | 1 453 | 1 219 |
| Intérim | 7 | 21 |
| Total | 4 775 | 3 847 |

Note 22 Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'analysent de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/2013 |
|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Autres charges | -786 | -838 |
| Autres produits | 1 024 | 1 436 |
| Total | 238 | 598 |

Les autres produits sont principalement constitués des cessions d'immobilisations pour 339 K€ et des reprises sur provisions pour 427 K€ (Cf. note 16). Les autres charges sont essentiellement constituées de la valeur nette comptable des actifs cédés pour 397 K€ et des dotations aux provisions pour 350 K€ (cf. note 16).

Note 23 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> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|-------------|------------|
| Revenus des autres créances et VMP | 177 | 594 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 177 | 594 |
| Charges d'intérêts sur opérations de financement | 183 | 474 |
| Charges financières sur contrats de location-financement | 159 | 82 |
| Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut | 0 | 51 |
| Coût de l'endettement financier brut | 342 | 607 |
| Coût de l'endettement financier net | -165 | -13 |

Note 24 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|----------------------------|------------|------------|
| Impôts courants | 69 | 83 |
| Impôts différés | 658 | 603 |
| Total | 727 | 686 |

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 dans l'exercice s'analyse de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/13 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Résultat avant impôts | 3 048 | 2 619 |
| Taux d'imposition théorique en France | 33% | 33% |
| Impôt théorique attendu | 1 016 | 873 |
| Incidence des différences permanentes | 25 | 41 |
| Redressement fiscal | 0 | 104 |
| Crédits d'impôts | -87 | -35 |
| Résultat hors groupe des SCCV | -311 | -197 |
| Déficits N-1 non activés | 0 | -58 |
| Autres incidences | 84 | -43 |
| Impôt effectivement constaté | 727 | 686 |
| Taux d'impôt effectif | 24% | 26% |

Au 31 décembre 2014, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : REALITES, REALITES PROMOTION, REALITES IMMOBILIER, GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST, FONCIERE REALITES, HEURUS, REALITES DTO et AVEC UN R COMME. L'ensemble des déficits fiscaux a été activé sur le périmètre d'intégration fiscale ainsi que le déficit reportable d'ARTELISE.

Note 25 Résultat net part du groupe par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le résultat dilué par action est calculé à partir du résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère et du nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, ajusté des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

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

| 31/12/14 | Résultat net (1) | Nombre moyen d'actions | Résultat par action (2) |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Total actions | | | |
| Résultat de base par action | 1 199 | 2 232 395 | 0,54 |
| Droits sur obligations convertibles | 57 | 105 218 | 0 |
| Résultat net dilué par action | 1 255 | 2 337 613 | 0,54 |

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Pour des besoins de comparabilité, le résultat de base et dilué par action a été retraité rétrospectivement pour tenir compte du fractionnement des actions ordinaires :

| 31/12/13 | Résultat net (1) | Nombre moyen d'actions | Résultat par action (2) |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Total actions | | | |
| Résultat de base par action | 1 342 | 1 848 180 | 0,73 |
| Bons de souscription d'actions | 29 | 61 750 | 0 |
| Résultat net dilué par action | 1 371 | 1 909 930 | 0,72 |

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 26 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers
26.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2014 :

| | Note | Catégories IAS 39 | | | | Total Valeur au bilan | Juste valeur | Modèle avec paramètres observables |
|--|------|---|-------------------------------------|----------------------|---|-----------------------------|--------------|--|
| | | Actifs détenus jusqu'à l'échéance | Actifs disponibles à la vente | Prêts et créances | Actifs à la juste valeur par le compte de résultat | | | |
| <i>En milliers d'euros - 31/12/14</i> | | | | | | | | |
| Titres de participations non consolidés | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | X |
| Autres actifs financiers non courants | 10 | 0 | 0 | 4 737 | 0 | 4 737 | | X |
| Créances clients | 13 | 0 | 0 | 25 206 | 0 | 25 206 | | X |
| Autres créances d'exploitation courantes | 13 | 0 | 0 | 13 707 | 0 | 13 707 | | X |
| Autres actifs financiers courants | 13 | 0 | 0 | 265 | 0 | 265 | | X |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14 | 0 | 0 | 7 088 | 0 | 7 088 | X | |
| Total | | 0 | 0 | 51 003 | 0 | 51 003 | | |

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2013 :

| | Note | Catégories IAS 39 | | | | Total Valeur au bilan | Juste valeur | Modèle avec paramètres observables |
|--|------|---|-------------------------------------|----------------------|---|-----------------------------|--------------|--|
| | | Actifs détenus jusqu'à l'échéance | Actifs disponibles à la vente | Prêts et créances | Actifs à la juste valeur par le compte de résultat | | | |
| <i>En milliers d'euros - 31/12/13</i> | | | | | | | | |
| Titres de participations non consolidés | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | X |
| Autres actifs financiers non courants | 10 | 0 | 0 | 4 166 | 0 | 4 166 | | X |
| Créances clients | 13 | 0 | 0 | 20 407 | 0 | 20 407 | | X |
| Autres créances d'exploitation courantes | 13 | 0 | 0 | 9 508 | 0 | 9 508 | | X |
| Autres actifs financiers courants | 13 | 0 | 0 | 0 | 25 | 25 | | X |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14 | 0 | 0 | 5 314 | 0 | 5 314 | X | |
| Total | | 0 | 0 | 39 395 | 25 | 39 420 | | |

Compte tenu de l'activité, la valeur au bilan des actifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

26.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2014 :

| | Note | Catégories IAS 39 | | | Juste valeur | Modèle avec paramètres observables |
|--|------|------------------------|---|-----------------------|--------------|------------------------------------|
| | | Passifs au coût amorti | Passifs à la juste valeur par le compte de résultat | Total Valeur au bilan | | |
| <i>En milliers d'euros - 31/12/14</i> | | | | | | |
| Emprunts obligataires non courants | 17 | 7 222 | 0 | 7 222 | | X |
| Autres emprunts non courants | 17 | 8 186 | 0 | 8 186 | | X |
| Autres passifs financiers non courants | 18 | 1 031 | 0 | 1 031 | X | |
| Dettes financières courantes | 17 | 19 739 | 0 | 19 739 | | X |
| Dettes fournisseurs | 19 | 33 032 | 0 | 33 032 | | X |
| Autres dettes d'exploitation courantes | 19 | 20 743 | 0 | 20 743 | | X |
| Trésorerie passive | 17 | 581 | 0 | 581 | X | |
| Total | | 90 533 | 0 | 90 533 | | |

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2013 :

| | Note | Catégories IAS 39 | | | Cours coté | Modèle avec paramètres observables |
|--|------|------------------------|---|-----------------------|------------|------------------------------------|
| | | Passifs au coût amorti | Passifs à la juste valeur par le compte de résultat | Total Valeur au bilan | | |
| <i>En milliers d'euros - 31/12/13</i> | | | | | | |
| Emprunts obligataires non courants | 17 | 7 634 | 0 | 7 634 | | X |
| Autres emprunts non courants | 17 | 7 955 | 0 | 7 955 | | X |
| Autres passifs financiers non courants | 18 | 717 | 0 | 717 | X | |
| Dettes financières courantes | 17 | 19 274 | 0 | 19 274 | | X |
| Dettes fournisseurs | 19 | 25 487 | 0 | 25 487 | | X |
| Autres dettes d'exploitation courantes | 19 | 14 589 | 0 | 14 589 | | X |
| Trésorerie passive | 17 | 2 010 | 0 | 2 010 | X | |
| Total | | 77 666 | 0 | 77 666 | | |

Compte tenu de l'activité la valeur au bilan des passifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

Note 27 **Engagements sociaux et effectifs consolidés****27.1 Engagements sociaux****Indemnités de fin de carrière**

Cf. Note 16.

Droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2014, le nombre d'heures acquises par les salariés du groupe au titre du Droit Individuel à la Formation est de 3 468 heures. Au 31 décembre 2013, le nombre d'heures était de 2 775.

27.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

| | 31/12/14 | 31/12/13 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Employés | 28 | 31 |
| Cadres | 57 | 29 |
| Sous-total salariés | 85 | 60 |
| Intérim | 0 | 0 |
| Total | 85 | 60 |

Note 28 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

| <i>En milliers d'euros</i> | <i>31/12/14</i> | <i>31/12/13</i> |
|---|-----------------|-----------------|
| Promotion immobilière | 52 020 | 58 197 |
| Avals, cautions, garanties reçues | 0 | 0 |
| Engagements reçus sur réservation VEFA | 52 020 | 58 197 |
| Annexe | 0 | 0 |
| Avals, cautions, garanties reçues | 0 | 0 |
| Total des engagements reçus | 52 020 | 58 197 |
| Promotion immobilière | 100 237 | 93 838 |
| Avals, cautions, garanties donnés | 48 217 | 35 641 |
| Engagements donnés sur réservation VEFA | 52 020 | 58 197 |
| Annexe | 1 172 | 3 146 |
| Avals, cautions, garanties donnés | 1 172 | 3 146 |
| Total des engagements donnés | 101 409 | 96 984 |

Dans le cadre de son activité de promoteur constructeur non réalisateur, le Groupe est engagé au titre des garanties « dommage-ouvrage », « biennale » et « décennale ». Ces garanties sont assurées auprès de prestataires externes.

Engagements reçus sur réservations immobilières (VEFA)

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice.

Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les SCCV.

Engagements de travaux liés aux contrats de VEFA en cours

Cette rubrique relate l'écart constaté entre les devis de travaux signés et le montant facturé par les sous-traitants.

Contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier souscrit en 2013 fait l'objet d'un nantissement et d'un gage au profit du bailleur.

Note 29 Transactions avec les parties liées

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 |
|----------------------------------|------------|
| Rémunération fixe | 302 |
| Rémunération variable | 0 |
| Jetons de présence | 26 |
| Charges sociales | 128 |
| Attributions d'actions gratuites | 0 |
| Avantages postérieurs à l'emploi | 0 |
| Indemnités de départ | 0 |
| Total | 456 |

Les membres de la direction n'étaient pas rémunérés au titre de leur mandat au sein du groupe en 2013.

29.2 Autres parties liées

Des prestations d'assistance et de services ont été facturées au groupe par les sociétés suivantes :

En milliers d'euros

| Société | Dirigeant concerné | Fonction | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--------------|--------------------|---|------------|------------|
| TEODICE | Guillaume Bosse | Directeur Général de REALITES PROMOTION | 58 | 171 |
| MILESTONE | Cédric Joubert | Directeur Général de REALITES PROMOTION | 62 | 171 |
| Total | | | 120 | 342 |

A compter du 1er mai 2014, ces sociétés n'ont plus facturé de prestations et les dirigeants concernés sont devenus assimilés salariés de REALITES PROMOTION SAS.

La société DOGE a facturé sur l'exercice la somme de 106 K€ contre 238 K€ sur l'exercice clos en décembre 2013. DOGE était gérant et associé commandité de la société REALITES SCA.

Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA, les cabinets KPMG et BECOUZE ont facturé respectivement 52 K€ et 55 K€ d'honoraires en 2014. Pour la certification des comptes des filiales, le cabinet BECOUZE a facturé 46 K€ en 2014.

Note 31 Engagement sur contrats de location simple

Le Groupe a recours à des contrats de location simple (afférents essentiellement à des locations immobilières, à du matériel de transport et du matériel informatique).

Le montant des paiements minima futurs au titre des contrats de location simple ressort à 1 135 K€ au 31 décembre 2014 contre 1 223 K€ au 31 décembre 2013. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/14 | 31/12/2013 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| A moins d'un an | 323 | 309 |
| De deux ans à cinq ans | 723 | 781 |
| A plus de cinq ans | 89 | 134 |
| Total | 1 135 | 1 223 |

Note 32 Actifs et passifs éventuels

Il n'existe aucun passif éventuel, connu des dirigeants, qui ne serait mentionné dans la présente annexe.

Note 33 Evénements postérieurs à la période de reporting

Il n'existe aucun événement postérieur à la clôture.

Note 34 Gestion des risques financiers

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques financiers suivants :

- Les risques de marchés : risque de taux d'intérêt, risque action
- Le risque de liquidité
- Le risque de crédit : risque client, risque de contrepartie

Le groupe réalisant la totalité de son activité sur le territoire français et en l'absence d'approvisionnements significatifs réalisés en dehors de la zone euro, le risque de change est considéré comme non significatif.

34.1 Gestion du risque de marché

37.1.1 Gestion du risque de taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs. A la date de clôture, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :

| En milliers d'euros | 31/12/14 | | 31/12/13 | |
|--|----------|--------------|----------|------------|
| | Actif | Passif | Actif | Passif |
| Dérivés non qualifiés de couverture | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dérivés qualifiés de couverture | 0 | 1 031 | 0 | 717 |
| Total instruments dérivés de taux | 0 | 1 031 | 0 | 717 |

Au 31 décembre 2014, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

| En milliers d'euros | Montant notionnel | 31/12/14 | | |
|---|----------------------|------------|------------|---------------|
| | | < 1 an | 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
| Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable | 4 305 | 176 | 814 | 3 315 |
| Total dérivés de taux | 4 305 | 176 | 814 | 3 315 |

Pour rappel, au 31 décembre 2013, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

| En milliers d'euros | Montant notionnel | 31/12/13 | | |
|---|----------------------|------------|------------|---------------|
| | | < 1 an | 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
| Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable | 4 470 | 166 | 768 | 3 536 |
| Total dérivés de taux | 4 470 | 166 | 768 | 3 536 |

Exposition au risque de taux d'intérêt : répartition de la dette brute entre taux fixe et taux variable :

| En milliers d'euros | 31/12/14 | | 31/12/13 | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Encours | En % du total | Encours | En % du total |
| Taux fixe | 14 551 | 41% | 17 141 | 46% |
| Taux variable | 21 177 | 59% | 19 730 | 54% |
| Total dettes financières avant couverture | 35 728 | | 36 871 | |

NB : Cette répartition tien compte de la couverture du SWAP décrit dans les tableaux ci-dessus.

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de Réalités et de son portefeuille de dérivés, une variation des taux d'intérêt n'impacterait pas de façon significative le résultat.

37.1.2 Gestion du risque action

En 2014, suite à la cotation des titres sur le marché Alternext, un contrat de liquidité a été mis en place. Au 31 décembre 2014, Réalités détient 12 233 titres pour une valeur globale de 106 K€.

34.2 Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à l'échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

34.3 Gestion du risque de crédit

37.3.1 Gestion du risque client

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Etant donné la nature de ses activités et de ses clients, le Groupe ne considère pas qu'il y ait d'impact potentiel significatif généré par le risque client.

37.3.2 Gestion du risque de contrepartie

Groupe Réalités n'est que faiblement exposé au risque de contrepartie, puisqu'il travaille pour son financement et ses placements avec des banques et établissements financiers de premier rang.

Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2014

| En milliers d'euros - 31/12/14 | Valeur comptable | Dépréciations | Valeur nette comptable | Montant non échu | Montant des actifs échus non dépréciés | | |
|---------------------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|--|---------------|-------------|
| | | | | | 0-6 mois | 6 mois - 1 an | Plus d'1 an |
| Actifs financiers opérationnels | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances clients | 25 206 | 0 | 25 206 | 25 206 | 0 | 0 | 0 |
| Autres éléments | 25 797 | 0 | 25 797 | 25 797 | 0 | 0 | 0 |
| Total prêts et créances | 51 003 | 0 | 51 003 | 51 003 | 0 | 0 | 0 |

Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2013

| En milliers d'euros - 31/12/13 | Valeur comptable | Dépréciations | Valeur nette comptable | Montant non échu | Montant des actifs échus non dépréciés | | |
|---------------------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|--|---------------|-------------|
| | | | | | 0-6 mois | 6 mois - 1 an | Plus d'1 an |
| Actifs financiers opérationnels | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances clients | 20 407 | 0 | 20 407 | 20 407 | 0 | 0 | 0 |
| Autres éléments | 18 988 | 0 | 18 988 | 18 988 | 0 | 0 | 0 |
| Total prêts et créances | 39 395 | 0 | 39 395 | 39 395 | 0 | 0 | 0 |



Crowe Horwath.

Becouze

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon
49100 ANGERS



KPMG S.A.

Immeuble Le Palatin
3, cours du Triangle
92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

REÇU LE 08 AVR. 2015

S.A. REALITES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

**RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

SOMMAIRE

| | <u>PAGES</u> |
|---|---------------------|
| RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS | 1 à 3 |
| COMPTES ANNUELS | |
| . Bilan Actif-Passif | 4 - 5 |
| . Compte de résultat | 6 - 7 |
| . Annexe | 8 à 25 |

S.A. REALITES

Société Anonyme au capital de 16 927 999,79 €uros

Siège social : Le Cairn

103, route de Vannes

44800 SAINT-HERBLAIN

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société REALITES, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et méthodes comptables :

Les notes de l'Annexe relatives aux "Immobilisations financières" et "Créances" exposent les règles et méthodes comptables concernant la comptabilisation des titres de participation et des autres créances. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'Annexe et nous avons pu nous assurer de leur correcte application.

Estimations comptables :

Les notes de l'Annexe relatives aux "Immobilisations financières" et "Créances" exposent les modalités et les éléments pris en considération pour la dépréciation éventuelle de ces valeurs. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des données et hypothèses retenues sur lesquelles se fondent ces estimations et qui motivent l'absence de dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

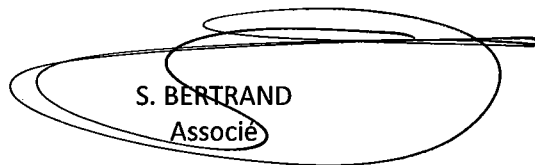
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs de capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

ANGERS et PARIS, le 31 mars 2015

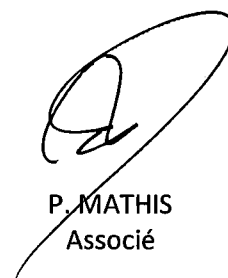
Les Commissaires aux Comptes

BECOUBE



S. BERTRAND
Associé

KPMG S.A.



P. MATHIS
Associé

Ce rapport comprend 25 pages.

Bilan - Actif

| Rubriques | Montant Brut | Amort. Prov. | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | 331 657 | 255 389 | 76 268 | 93 010 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 36 550 | 1 921 | 34 629 | 18 619 |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | 282 350 | 28 312 | 254 037 | 272 861 |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 1 059 017 | 514 606 | 544 411 | 558 530 |
| Immobilisations en cours | 57 745 | | 57 745 | |
| Avances et acomptes | | | | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 16 456 424 | | 16 456 424 | 15 709 388 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | 11 245 | | 11 245 | 1 249 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 133 645 | | 133 645 | 23 988 |
| ACTIF IMMOBILISE | 18 368 632 | 800 227 | 17 568 404 | 16 677 644 |
| 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 | 12 540 | | 12 540 | 6 475 |
| CREANCES | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 4 203 832 | | 4 203 832 | 1 949 759 |
| Autres créances | 15 200 338 | | 15 200 338 | 12 890 609 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :) | | | | |
| Disponibilités | 2 007 648 | | 2 007 648 | 503 222 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | | | |
| Charges constatées d'avance | 149 608 | | 149 608 | 127 346 |
| ACTIF CIRCULANT | 21 573 966 | | 21 573 966 | 15 477 411 |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler | | | | 7 889 |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GENERAL | 39 942 597 | 800 227 | 39 142 370 | 32 162 944 |



Bilan - Passif

| Rubriques | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Capital social ou individuel (dont versé :) | 16 928 000 | 12 062 001 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 2 893 933 | 374 552 |
| Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :) | | |
| Réserve légale | 287 108 | 287 108 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. fluctuation cours) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes) | 3 783 784 | 3 873 341 |
| Report à nouveau | | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte) | 1 206 935 | -89 558 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | 62 978 | 76 681 |
| CAPITAUX PROPRES | 25 162 737 | 16 584 125 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | 105 000 |
| PROVISIONS | | 105 000 |
| DETTES FINANCIERES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | 850 000 | |
| Autres emprunts obligataires | 7 877 757 | 9 116 034 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 1 705 999 | 3 451 712 |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs) | 662 735 | 232 983 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| DETTES D'EXPLOITATION | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 744 778 | 606 235 |
| Dettes fiscales et sociales | 814 364 | 383 991 |
| DETTES DIVERSES | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 185 665 | 198 198 |
| Autres dettes | 1 092 279 | 1 442 968 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | |
| Produits constatés d'avance | 46 055 | 41 699 |
| DETTES | 13 979 633 | 15 473 819 |
| Ecarts de conversion passif | | |
| TOTAL GENERAL | 39 142 370 | 32 162 944 |



Compte de résultat

| Rubriques | France | Exportation | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | 2 995 497 | 251 000 | 3 246 497 | 3 237 450 |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | 2 995 497 | 251 000 | 3 246 497 | 3 237 450 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | 200 | 4 077 |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges | | | 35 353 | 12 105 |
| Autres produits | | | 1 771 | 2 678 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | 3 283 821 | 3 256 310 |
| 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 | | | 1 637 312 | 2 172 541 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 98 334 | 45 074 |
| Salaires et traitements | | | 755 311 | 586 255 |
| Charges sociales | | | 372 056 | 253 659 |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 237 325 | 228 952 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| Dotations aux provisions | | | | |
| Autres charges | | | 29 726 | 30 731 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | 3 130 064 | 3 317 212 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | 153 757 | -60 902 |
| OPERATIONS EN COMMUN | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | | | |
| Produits financiers de participations | | | 1 725 486 | 381 640 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | | 91 250 | 594 000 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 105 300 | 88 884 |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | 2 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | | 1 922 035 | 1 064 526 |
| Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 7 889 | 75 449 |
| Intérêts et charges assimilées | | | 1 040 139 | 917 402 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 16 355 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | 1 064 384 | 992 850 |
| RESULTAT FINANCIER | | | 857 652 | 71 676 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | 1 011 409 | 10 775 |



Compte de résultat

| Rubriques | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|------------------|-------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 52 177 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | 152 666 | 6 313 249 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 204 843 | 6 313 249 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | 6 262 694 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 33 166 | 3 420 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions | 33 963 | 125 191 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 67 129 | 6 391 306 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 137 714 | -78 057 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | -57 812 | 22 276 |
| TOTAL DES PRODUITS | 5 410 699 | 10 634 086 |
| TOTAL DES CHARGES | 4 203 764 | 10 723 644 |
| BENEFICE OU PERTE | 1 206 935 | -89 558 |



Règles et Méthodes Comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- La société REALITES a modifié sa forme juridique de société en commandite par action à conseil de surveillance en société Anonyme à conseil d'administration par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2014.
- Division de la valeur nominale des actions par cinq et la multiplication du nombre des actions composant le capital par le même multiple portant donc le nombre d'actions à 1.848.180 lesquelles sont d'une valeur nominale de 6,53 euros chacune.
- Augmentation de capital par voie de placement privé auprès d'investisseurs qualifiés par émission de 583 658 actions au prix de 10,28 euros par action, soit un montant global de 6.000.004,24 euros (prime d'émission incluse). Dans le cadre de cette augmentation de capital, REALITES a fait son entrée sur ALTERNEXT PARIS, les actions REALITES sont ainsi cotées depuis le lundi 12 mai 2014.
- Augmentation de capital souscrite par les cadres de REALITES. 20 cadres, dont les membres de la direction, se sont associés dans une holding de managers dans le but de renforcer leur participation au capital de la société. Cette augmentation de capital témoigne de la confiance et de l'engagement du management autour du projet ambitieux de développement de REALITES. L'évolution du capital se traduit par l'émission de 160.505 actions au prix de 10,28 euros par action, soit un montant global de 1.649.991,40 euros (prime d'émission incluse).
- Détentrices de 49,5 % des titres de la SARL ARTELEISE, la société a décidé de porter sa participation à 100 % au cours de l'exercice. Parallèlement, la société ARTELEISE a procédé à une augmentation de capital de 740.000 euros par incorporation du compte courant de REALITES, puis à une réduction de capital du même montant en contrepartie du report à nouveau.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements de dépréciation économiquement justifiés sont calculés sur la vie prévue estimée des immobilisations selon le mode linéaire.

| Immobilisations corporelles | Amortissements pour dépréciation | Amortissements fiscalement pratiqués |
|--------------------------------------|---|---|
| Constructions | 15 ans | 15 ans |
| Logiciel | 3 ans | 1 an |
| Install. générales agencés, aménagés | 2 à 8 ans | 2 à 8 ans |
| Matériel de transport | 3 à 5 ans | 3 à 5 ans |
| Matériel de bureau et informatique | 3 ans | 3 ans |
| Mobilier | 2 à 10 ans | 2 à 10 ans |



Règles et Méthodes Comptables

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'achat y compris les frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

PROVISIONS REGLEMENTEES

Les provisions réglementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

CREANCES

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée sur les créances par voie de provision, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont évaluées créance par créance.

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Le nombre d'heures acquises au titre du droit individuel à la formation s'élève à 1 201 heures au 31 décembre 2014.

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2014 s'élève à 12 976 euros. Compte tenu du caractère non significatif de ces engagements, aucune provision n'a été comptabilisée. 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 : 1.54%
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2.50%
- Taux de rotation du personnel : 5%



Immobilisations

| Rubriques | Début d'exercice | Réévaluation | Acquisit., apports |
|--|------------------------|--------------|--------------------|
| FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT | | | |
| AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 296 843 | | 87 274 |
| Terrains | | | |
| | Dont composants | | |
| Constructions sur sol propre | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | 282 350 | | |
| Const. Install. générales, agenc., aménag. | | | |
| Install. techniques, matériel et outillage ind. | | | |
| Installations générales, agenc., aménag. | 131 344 | | 68 039 |
| Matériel de transport | 314 590 | | |
| Matériel de bureau, informatique, mobilier | 490 640 | | 72 414 |
| Emballages récupérables et divers | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | 57 745 |
| Avances et acomptes | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 1 218 924 | | 198 197 |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | |
| Autres participations | 15 709 388 | | 773 084 |
| Autres titres immobilisés | 1 249 | | 10 000 |
| Prêts et autres immobilisations financières | 23 988 | | 133 645 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 15 734 624 | | 916 729 |
| TOTAL GENERAL | 17 250 391 | | 1 202 200 |

| Rubriques | Virement | Cession | Fin d'exercice | Valeur d'origine |
|---|----------|---------------|-------------------|------------------|
| FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT | | | | |
| AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES | | 15 910 | 368 207 | |
| Terrains | | | | |
| Constructions sur sol propre | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | 282 350 | |
| Constructions, installations générales, agenc. | | | | |
| Installations techn., matériel et outillages ind. | | | | |
| Installations générales, agencements divers | | 18 010 | 181 373 | |
| Matériel de transport | | | 314 590 | |
| Matériel de bureau, informatique, mobilier | | | 563 054 | |
| Emballages récupérables et divers | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | 57 745 | |
| Avances et acomptes | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | 18 010 | 1 399 112 | |
| Participations évaluées par mise équivalence | | | | |
| Autres participations | | 26 048 | 16 456 424 | |
| Autres titres immobilisés | | 4 | 11 245 | |
| Prêts et autres immobilisations financières | | 23 988 | 133 645 | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | 50 040 | 16 601 313 | |
| TOTAL GENERAL | | 83 960 | 18 368 632 | |



Amortissements

| Rubriques | Début d'exercice | Dotations | Reprises | Fin d'exercice |
|---|------------------|----------------|---------------|----------------|
| FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT | | | | |
| AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 185 213 | 72 096 | | 257 309 |
| Terrains | | | | |
| Constructions sur sol propre | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | 9 489 | 18 823 | | 28 312 |
| Constructions installations générales, agenc., aménag. | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | | | | |
| Installations générales, agenc. et aménag. divers | 46 146 | 20 251 | 13 082 | 53 315 |
| Matériel de transport | 157 910 | 61 347 | | 219 257 |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 173 989 | 68 252 | 208 | 242 034 |
| Emballages récupérables, divers | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 387 534 | 168 674 | 13 289 | 542 918 |
| TOTAL GENERAL | 572 747 | 240 770 | 13 289 | 800 227 |

| VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES | | | | | | | |
|---|---------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|--|
| Rubriques | Dotations | | | Reprises | | | Mouvements amortissements fin exercice |
| | Différentiel de durée et autres | Mode dégressif | Amort.fisc. exception. | Différentiel de durée et autres | Mode dégressif | Amort.fisc. exception. | |
| FRAIS ETBL | | | | | | | |
| AUT. INC. | 33 963 | | | 47 666 | | | -13 703 |
| Terrains | | | | | | | |
| Construct. | | | | | | | |
| - sol propre | | | | | | | |
| - sol autrui | | | | | | | |
| - installations | | | | | | | |
| Install. Tech. | | | | | | | |
| Install. Gén. | | | | | | | |
| Mat. Transp. | | | | | | | |
| Mat bureau | | | | | | | |
| Embal récup. | | | | | | | |
| CORPOREL. | | | | | | | |
| Acquis. titre | | | | | | | |
| TOTAL | 33 963 | | | 47 666 | | | -13 703 |

| Charges réparties sur plusieurs exercices | Début d'exercice | Augmentations | Dotations | Fin d'exercice |
|---|------------------|---------------|-----------|----------------|
| Frais d'émission d'emprunts à étaler | 7 889 | | 7 889 | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |



Provisions et dépréciations

| Rubriques | Début d'exercice | Dotations | Reprises | Fin d'exercice |
|--|------------------|---------------|----------------|----------------|
| Provisions gisements miniers, pétroliers | | | | |
| Provisions pour investissement | | | | |
| Provisions pour hausse des prix | | | | |
| Amortissements dérogatoires | 76 681 | 33 963 | 47 666 | 62 978 |
| Dont majorations exceptionnelles de 30 % | | | | |
| Implantations étrangères avant 01/01/92 | | | | |
| Implantations étrangères après 01/01/92 | | | | |
| Provisions pour prêts d'installation | | | | |
| Autres provisions réglementées | | | | |
| PROVISIONS REGLEMENTEES | 76 681 | 33 963 | 47 666 | 62 978 |
| Provisions pour litiges | | | | |
| Provisions pour garanties données aux clients | | | | |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme | | | | |
| Provisions pour amendes et pénalités | | | | |
| Provisions pour pertes de change | | | | |
| Provisions pour pensions, obligations similaires | | | | |
| Provisions pour impôts | 105 000 | | 105 000 | |
| Provisions pour renouvellement immobilisations | | | | |
| Provisions pour gros entretiens, grandes révis. | | | | |
| Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| PROVISIONS RISQUES ET CHARGES | 105 000 | | 105 000 | |
| Dépréciations immobilisations incorporelles | | | | |
| Dépréciations Immobilisations corporelles | | | | |
| Dépréciations titres mis en équivalence | | | | |
| Dépréciations titres de participation | | | | |
| Dépréciations autres immobilis. financières | | | | |
| Dépréciations stocks et en cours | | | | |
| Dépréciations comptes clients | | | | |
| Autres dépréciations | | | | |
| DEPRECIATIONS | | | | |
| TOTAL GENERAL | 181 681 | 33 963 | 152 666 | 62 978 |

| | | | | |
|---|--|--------|---------|--|
| Dotations et reprises d'exploitation | | | | |
| Dotations et reprises financières | | 7 889 | | |
| Dotations et reprises exceptionnelles | | 33 963 | 152 666 | |
| Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice | | | | |



Créances et dettes

| ETAT DES CREANCES | Montant brut | 1 an au plus | plus d'un an |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | 133 645 | 133 645 | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | 4 203 832 | 4 203 832 | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | 249 631 | 249 631 | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 230 690 | 230 690 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | 11 008 232 | 11 008 232 | |
| Débiteurs divers | 3 711 785 | 259 613 | 3 452 172 |
| Charges constatées d'avance | 149 608 | 149 608 | |
| TOTAL GENERAL | 19 687 422 | 16 235 250 | 3 452 172 |

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

Prêts et avances consentis aux associés

| ETAT DES DETTES | Montant brut | 1 an au plus | plus d'1 an,-5 ans | plus de 5 ans |
|---|-------------------|------------------|--------------------|---------------|
| Emprunts obligataires convertibles | 850 000 | 500 000 | 350 000 | |
| Autres emprunts obligataires | 7 877 757 | 597 257 | 7 280 500 | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | 141 524 | 141 524 | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | 1 564 475 | 542 354 | 1 022 121 | |
| Emprunts et dettes financières divers | 41 540 | 41 540 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 744 778 | 744 778 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 82 469 | 82 469 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 113 339 | 113 339 | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | 596 825 | 596 825 | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | 21 731 | 21 731 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 185 665 | 185 665 | | |
| Groupe et associés | 621 195 | 621 195 | | |
| Autres dettes | 1 092 279 | 1 092 279 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | 46 055 | 46 055 | | |
| TOTAL GENERAL | 13 979 633 | 5 327 012 | 8 652 621 | |

Emprunts souscrits en cours d'exercice 1 477 500

Emprunts remboursés en cours d'exercice 1 086 571

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés



Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

| Rubriques | Entreprises liées | Participations | Dettes, créances en effets comm. |
|--|-------------------|----------------|----------------------------------|
| ACTIF IMMOBILISE | | | |
| Capital souscrit non appelé | | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations corporelles | | | |
| Participations | | 16 456 424 | |
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres titres immobilisés | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| <hr/> | | | |
| ACTIF CIRCULANT | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | 3 531 272 | |
| Autres créances | | 11 008 232 | |
| Capital souscrit appelé, non versé | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | |
| Disponibilités | | | |
| <hr/> | | | |
| DETTES | | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | 621 195 | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 207 625 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | 185 665 | |
| Autres dettes | | 55 492 | |



Informations relatives aux transactions

Les transactions entre les parties ne sont pas significatives et/ou les transactions ont été conclues à des conditions normales de marché.

Produits :

Revenus des titres de participation = 2 226 euros

Intérêts des comptes courants = 105 300 euros

Dividendes = 1 723 014 euros

Charges :

Pertes sur titres de participation = 612 euros



Produits à recevoir

| Compte | Libellé | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Ecart |
|---|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| PRODUITS A RECEVOIR | | | | |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | | | | |
| 41810000 | Clients - factures à établir | 91 250,00 | | 91 250,00 |
| TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | | 91 250,00 | | 91 250,00 |
| AUTRES CREANCES | | | | |
| 40980000 | R.R.R. à obtenir et avoirs non parv | | 16 527,00 | -16 527,00 |
| 46870000 | Divers - produits à recevoir | 9 486,50 | | 9 486,50 |
| TOTAL AUTRES CREANCES | | 9 486,50 | 16 527,00 | -7 040,50 |
| TOTAL PRODUITS A RECEVOIR | | 100 736,50 | 16 527,00 | 84 209,50 |



Charges et produits constatés d'avance

| Compte | Libellé | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Ecart |
|--|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | | | | |
| 48600000 | Charges constatées d'avance | 149 607,51 | 127 345,53 | 22 261,98 |
| TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | | 149 607,51 | 127 345,53 | 22 261,98 |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | | | | |
| 48700000 | Produits constatés d'avance | -46 054,73 | -41 698,50 | -4 356,23 |
| TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | | -46 054,73 | -41 698,50 | -4 356,23 |



Charges à payer

| Compte | Libellé | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Ecart |
|--|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| CHARGES A PAYER | | | | |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | | | | |
| 16884000 | Int.courus s/emp.aup.etabl.crédit | 1 426,78 | 3 083,26 | -1 656,48 |
| TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | | 1 426,78 | 3 083,26 | -1 656,48 |
| DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH | | | | |
| 40810000 | Fournisseurs -fres non parvenues | 61 264,51 | 51 000,66 | 10 263,85 |
| TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH | | 61 264,51 | 51 000,66 | 10 263,85 |
| DETTES SUR IMMOBILISATIONS | | | | |
| 40840000 | Fournisseurs immobil. fres n/parven | 13 802,41 | 1 954,94 | 11 847,47 |
| TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS | | 13 802,41 | 1 954,94 | 11 847,47 |
| AUTRES DETTES | | | | |
| 41980000 | R.R.R. à accorder et avoirs à établ | 50 316,19 | | 50 316,19 |
| 48860000 | Divers - charges à payer | 91 479,00 | | 91 479,00 |
| TOTAL AUTRES DETTES | | 141 795,19 | | 141 795,19 |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | | | | |
| 42810000 | Personnel Primes à payer | 37 010,00 | 19 840,00 | 17 170,00 |
| 42820000 | Dettes provis. pr congés à payer | 45 459,26 | 32 236,59 | 13 222,67 |
| 43820000 | Charges sociales s/congés à payer | 21 365,85 | 15 151,20 | 6 214,65 |
| 43860000 | Charges sociales - charges à payer | 17 395,00 | 9 324,80 | 8 070,20 |
| 44860000 | Etat - autres charges à payer | 21 731,00 | 26 337,00 | -4 606,00 |
| TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES | | 142 961,11 | 102 889,59 | 40 071,52 |
| INTERETS COURUS SUR DECOUVERT | | | | |
| 51860000 | Intérêts courus à payer | | 12 528,18 | -12 528,18 |
| TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT | | | 12 528,18 | -12 528,18 |
| TOTAL CHARGES A PAYER | | 361 250,00 | 171 456,63 | 189 793,37 |



Composition du capital social

| Catégories de titres | Nombre de titres | | | Valeur nominale |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------|
| | à la clôture de l'exercice | créés pendant l'exercice | remboursés pendant l'exercice | |
| Actions ordinaires | 2 592 343 | 2 222 707 | | 6,53 |
| Actions amorties | | | | 0,00 |
| Actions à dividende prioritaire sans droit de vote | | | | 0,00 |
| Actions préférentielles | | | | 0,00 |
| Parts sociales | | | | 0,00 |
| Certificats d'investissements | | | | 0,00 |



Filiales et participations

| Dénomination | Capital | Capitaux propres après résultat | % de détention | Valeur titres | Résultat |
|--------------------|--------------|------------------------------------|----------------|---------------|-------------|
| REALITES PROMOTION | 15 000 000 € | 17 963 152 € | 100,00% | 15 158 239 € | 2 721 551 € |
| FONCIERE REALITES | 125 000 € | 47 305 € | 100,00% | 198 924 € | - 17 366 € |
| REALITES POINT COM | 30 000 € | 265 881 € | 100,00% | 30 000 € | 227 238 € |
| REALITES DTO | 10 000 € | 163 624 € | 100,00% | 10 000 € | 152 624 € |
| HEURUS | 250 000 € | 283 539 € | 100,00% | 250 000 € | 16 371 € |
| ARTELISE | 60 000 € | 146 472 € | 100,00% | 806 386 € | - 656 660 € |



Engagements de crédit-bail

| Rubriques | Terrains | Constructions | Matériel outillage | Autres immobilisations | Total |
|----------------------------------|----------|------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| VALEUR D'ORIGINE | | 6 978 000 | | | 6 978 000 |
| AMORTISSEMENTS | | | | | |
| Cumul exercices antérieurs | | 131 483 | | | 131 483 |
| Exercice en cours | | 273 007 | | | 273 007 |
| TOTAL | | 404 490 | | | 404 490 |
| VALEUR NETTE | | 6 573 510 | | | 6 573 510 |
| REDEVANCES PAYEES | | | | | |
| Cumul exercices antérieurs | | 213 285 | | | 213 285 |
| Exercice en cours | | 431 545 | | | 431 545 |
| TOTAL | | 644 830 | | | 644 830 |
| REDEVANCES A PAYER | | | | | |
| A un an au plus | | 286 936 | | | 286 936 |
| A plus d'un an et moins de 5 ans | | 1 303 228 | | | 1 303 228 |
| A plus de cinq ans | | 4 983 296 | | | 4 983 296 |
| TOTAL | | 6 573 460 | | | 6 573 460 |
| VALEUR RESIDUELLE | | | | | |

Montant pris en charge ds exerc.



Engagements financiers donnés et reçus

| ENGAGEMENTS RECUS | | | | | |
|-------------------|--|--|--|---------|----------|
| Garantie | | | | Initial | En-cours |
| Néant | | | | | |

| ENGAGEMENTS DONNES | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Garantie | Société | Dette garantie | Au profit de | Initial | En-cours |
| Caution | SCCV Dompiere | Ouverture de crédit | Banque | 1 600 000 € | 450 000 € |
| Caution | SCCV Jardins d'Eleonore | Ouverture de crédit | Banque | 500 000 € | 750 000 € |
| Caution | Réalités Promotion | Prêt Equipement | Banque | 250 000 € | 70 593 € |
| Caution | Réalités Promotion | Ligne de caution - foncier | Banque | 500 000 € | 500 000 € |
| Caution | Réalités Promotion | Autorisation de découvert | Banque | 300 000 € | 300 000 € |
| Nantissement Fonds de commerce | Groupe Réalités | Prêt Equipement | Banque | 1 284 356 € | 925 435 € |
| | | | | 4 434 356 € | 2 996 028 € |

Actions propres

Au cours de l'exercice, la société a acquis 12 233 actions propres pour une valeur au 31/12/2014 de 106 305 euros.

Obligation Convertible en Action (OCA)

Par Assemblée Générale en date du 28 mars 2013, REALITES a émis 1.000 obligations convertibles en actions d'un montant unitaire de 1.000 euros, lesquelles ont été entièrement souscrites et libérées. Chaque obligation donne le droit (dans des conditions particulières prévues au contrat), à la souscription de 19 actions de la Société. Les Obligations Convertibles ont vocation à être remboursées par anticipation au fur et à mesure des investissements en fonds propres du souscripteur dans des opérations immobilières. Le solde non remboursé des Obligations Convertibles sera exigible le 20 mars 2017. Dans l'hypothèse où ce remboursement n'aurait pas lieu, les obligations pourront être converties à la demande du souscripteur. A la date du 31 décembre 2014, 650 obligations ont déjà été remboursées au souscripteur.

Résultat par action

| | Résultat net (1) | Nombre moyen d'actions | Résultat par action (2) |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Total actions | | | |
| Résultat de base par action | 1 207 | 2 232 395 | 0,54 |
| Droits sur obligations convertibles | 73 | 105 218 | - |
| Résultat net dilué par action | 1 280 | 2 337 613 | 0,55 |

(1) En milliers d'euros

(2) En euros





Becouze

Membre Indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon
49100 ANGERS



KPMG S.A.

Immeuble Le Palatin
3, cours du Triangle
92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

REQU LE 08 AVR. 2015

S.A. REALITES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

**RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

S.A. REALITES

Société Anonyme au capital de 16 927 999,79 €uros

Siège social : Le Cairn

103, route de Vannes

44800 SAINT-HERBLAIN

*Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014*

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Le 25 avril 2014, la Société en Commandite par Actions REALITES a été transformée en Société Anonyme à Conseil d'Administration. Pour l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, les conventions sont soumises aux dispositions :

- De l'article L. 226-10 du Code de commerce jusqu'au 25 avril 2014,
- Des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce depuis le 25 avril 2014.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1-1 Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1-1-1 Nature et objet : Assurance chômage

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : Les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann JOUBERT seront entièrement prises en charge par la société.

Au titre de l'exercice clos en 2014, la société a payé 2 393,20 € de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann JOUBERT.

(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 avril 2014)

1-1-2 Nature et objet : Indemnité en cas de départ

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : En cas de départ de Monsieur Yoann JOUBERT de la société, dans les hypothèses suivantes :

- Expiration de son mandat (sauf renouvellement refusé par Monsieur Yoann JOUBERT) ou,
- Révocation (sauf révocation pour faute grave ou lourde tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la chambre sociale ou de la cour de cassation),

Monsieur Yoann JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze derniers mois précédant l'expiration ou la révocation du mandat, en y ajoutant 1 mois par année d'ancienneté sans que le total ne puisse excéder une année de rémunération.

(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 avril 2014)

1-1-3 Nature et objet : Caution

Entité cocontractante : Société DOGE, représentée par Monsieur Yoann JOUBERT

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : En tant qu'ancien gérant associé commandité, la société DOGE est tenue des dettes sociales de la société REALITES nées entre le 11 juin 2010 et le 25 avril 2014 (fin du mandat). En contrepartie de cet engagement, la société REALITES s'engage à payer à la société DOGE une rémunération par rapport au montant des dettes sociales garanties. Cette rémunération est fixée à 0,25 % du montant total des dettes sociales garanties.

Au titre de l'exercice clos en 2014, la société a payé 20 000 €uros en rémunération de la caution au profit de la société DOGE.

(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 avril 2014)

1-1-4 Nature et objet : Emprunt obligataire non convertible

Entité cocontractante : Société DOGE, représentée par Monsieur Yoann JOUBERT

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : Selon la convention du 23 juin 2014, un emprunt obligataire non convertible de 217 500 €uros a été émis au profit de la société DOGE. Les obligations non convertibles ont été souscrites pour une durée courant à compter du 17 septembre 2014 et prenant fin le 15 décembre 2014. Les obligations ont été rémunérées au taux annuel de 8 %. Les intérêts ont été capitalisés pour un montant de 4 027 €uros.

(Convention du 23 juin 2014 autorisée par votre Conseil d'Administration du 23 septembre 2014)

1-2 Convention non autorisée préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Nature et objet : Prorogation de la durée du contrat d'emprunt obligataire non convertible conclu le 23 juin 2014

Entité cocontractante : Société DOGE, représentée par Monsieur Yoann JOUBERT

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : Par convention du 17 décembre 2014, l'emprunt obligataire non convertible est prorogé jusqu'au 15 avril 2015 dans les mêmes conditions que celles prévues par la convention du 23 juin 2014. Les intérêts courus non échus s'élèvent à 749 €uros au 31 décembre 2014.

Circonstances : absence d'autorisation par simple omission des membres du Conseil d'Administration.

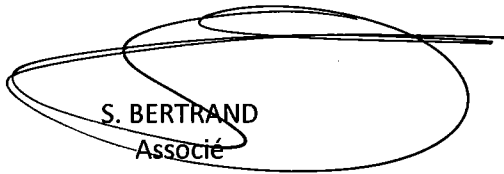
~~2 - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE~~

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

ANGERS et PARIS, le 31 mars 2015

Les Commissaires aux Comptes

BECOUBE



S. BERTRAND
Associé

KPMG S.A.



P. MATHIS
Associé

REALITES

Société anonyme au capital de 16.927.999,79 euros
Siège social : 103 Route de Vannes - Immeuble LE CAIRN - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN cedex
451 251 623 RCS NANTES

TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ASSOCIES DU 26 MAI 2015

ORDRE DU JOUR

- Rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la Société et du groupe pendant l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 - quitus à donner aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Ratification d'une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, non préalablement autorisée ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire de la Société ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant de la Société.
- Pouvoirs pour les formalités.

Préambule : Il est rappelé aux actionnaires que la Société a été transformée le 25 avril 2014 en société anonyme.

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014- quitus à donner aux administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Conseil d'administration, et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014,

approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés, desquels il résulte un bénéfice d'un montant de 1.206.935 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale statuant sur rapport de gestion établi par le Conseil d'administration, prend acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 comprennent des charges

d'amortissements visés par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 30.661 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 10.219,31 euros.

En conséquence, l'Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats :

- Au Gérant ainsi qu'aux membres du Conseil de surveillance pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 25 avril 2014 ;
- Aux membres du Conseil d'administration pour la période du 25 avril 2014 au 31 décembre 2014.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 font ressortir un bénéfice d'un montant de 1.206.935 €, décide d'affecter le résultat comme suit :

- A la réserve légale60.346,75 euros
(qui se trouvera portée de 287.108,15 € à 347.454,90 €)
- Au compte « Autres réserves » 628.119,65 euros
(qui se trouvera porté de 3.783.783,61 € à 4.411.903,26 €)
- Distribution à titre de dividendes.....518.468,60 euros

Le dividende revenant à chacune des 2.592.343 actions est de 0.20 €.

Conformément à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions détenues en propre par la Société ne donnent pas droit aux dividendes. L'Assemblée générale décide que le montant correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions propres sera affecté au compte « Autres réserves ».

Le dividende sera mis en paiement le 10 juillet 2015.

Il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, le dividende imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif est éligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3-2° du Code général des impôts. Avant la mise en paiement, sauf dispense, le dividende est soumis au prélèvement obligatoire non libératoire de 21% prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts, à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu. Dans tous les cas, le dividende sera versé sous déduction des prélèvements sociaux dont le taux global actuel est de 15,5%.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale constate qu'aucun dividende n'a été mis en paiement au titre des trois exercices précédents.

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le

Conseil d'administration, et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014,

approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés, qui font ressortir un résultat net part du groupe de 1.199.000 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

QUATRIEME RESOLUTION

(Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes,

approuve successivement chacune des conventions qui y sont mentionnées et les termes du rapport spécial des Commissaires aux comptes.

CINQUIEME RESOLUTION

(Ratification d'une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce non préalablement autorisée)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes,

ratifie la convention mentionnée dans ledit rapport spécial n'ayant pas été autorisée préalablement par le Conseil d'administration par simple omission.

SIXIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration,

décide de renouveler le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire de **KPMG SA**, Représenté par Philippe MATHIS, Immeuble le Palatin, 3, cours du Triangle, 92939 Paris La Défense, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, pour une durée de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui sera appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SEPTIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration,

décide de renouveler le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant de **LUC DUPAS**, 7 boulevard Einstein, 44311 Nantes, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale, pour une durée de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui sera appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIEME RESOLUTION
(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale,

délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

Le Conseil d'Administration