



RAPPORT ANNUEL 2014

Rapport annuel 2014

Comptes arrêtés au 31 décembre 2014

Le présent document constitue le rapport financier annuel 2014 de la société REALITES SA.

En application de la réglementation générale de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marché ALTERNEXT, il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur www.realites.com le 9 mars 2015.

SOMMAIRE

Commentaires sur la période

Rapport annuel d'activité

Activité, résultats et situation financière de REALITES	6
Perspectives	7

Informations financières

Comptes consolidés au 31 décembre 2014

Etat de la situation financière consolidée	9
Compte de résultat consolidé	11
Etat du résultat global consolidé	12
Tableau consolidé des flux de trésorerie	13
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	14
Notes annexes aux états financiers consolidés	15

Rapport de gestion groupe - Comptes consolidés

Rapport de gestion REALITES SA - Comptes sociaux

Personne responsable

« J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2014 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus durant l'exercice, de leur incidence sur les comptes annuels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour l'exercice à venir ».

Le 09/03/2015, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.

Commentaires sur la période

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

L'année 2014 aura été marquée par l'atteinte des principaux objectifs opérationnels et financiers de REALITES. L'entreprise a notamment dépassé les 70 millions d'euros de CA IFRS, réservé plus de 580 lots, et encore renforcé ses fonds propres avec des augmentations de capital significatives, améliorant nettement son bilan par la même occasion. Forcément impactée par le contexte actuel du marché de l'immobilier, seule la rentabilité reste légèrement en deçà des attentes du groupe. Ce point n'atténuera cependant pas la satisfaction générale d'avoir réalisé un exercice 2014 plein, et prometteur pour l'avenir.

Aspects financiers

Comme tous les ans depuis sa création, REALITES a connu en 2014 une forte croissance de son chiffre d'affaires en passant de 56 à 70 millions d'euros, soit 25% d'augmentation. L'entreprise atteint ainsi l'objectif qu'elle s'était fixé, et un nouveau palier de maturité par la même occasion. La performance est d'autant plus remarquable que le marché a continué à se tendre sur son secteur géographique.

A l'instar du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel progresse de près de 12% en s'établissant à 4,35% du CA, et le résultat net croît également de 10% en s'affichant à 3% du CA.

Malgré la satisfaction d'avoir réussi à augmenter ses parts de marché et à assurer un exercice rentable, REALITES a toutefois identifié des points d'amélioration qui auraient pu lui permettre la réalisation d'une année exceptionnelle. En effet, le groupe constate sur ses ventes des coûts de distribution importants, bien que nécessaires à la réalisation desdites ventes, ainsi que des abandons de projets qui pèsent tant par les dépenses à assumer que par le manque à gagner futur. Ces deux points sont respectivement évalués à 1 million et 0,9 million d'euros.

Par ailleurs, le financement du démarrage d'HEURUS et les pertes de l'activité d'ARTELISE représentent également une charge importante sur cet exercice, et laisse présager une nette amélioration de la rentabilité du groupe pour les exercices à venir.

Autre point à noter, le gearing continue à s'améliorer en passant, si l'on exclut le Crédit-Bail Immobilier, de 131% au 31 décembre 2013 à 79% au 31 décembre 2014. Avec le CBI, il chute de 167 à 103% sur la même période. Ce progrès manifeste est dû à la stabilisation de l'endettement, et à l'amélioration de la trésorerie et des fonds propres. Ces derniers se renforcent de près de 9 millions d'euros (+47% sur l'exercice) pour atteindre 27,8 millions d'euros au 31 décembre 2014. Pour ce faire, outre l'intégration du résultat, REALITES a levé 6 millions d'euros en mai 2014 dans le cadre d'une introduction sur Alternext compartiment privé, puis a réalisé en décembre une augmentation de capital réservée à ses salariés de 1,65 millions d'euros.

D'une manière générale, l'actif et le passif sont bons. L'endettement est maîtrisé alors même que la croissance reste forte. La rentabilité reste satisfaisante dans le contexte de marché actuel.

Aspects opérationnels

Conformément à ses projections, REALITES a enregistré plus de 580 réservations, 581 pour être précis, soit une augmentation de 5,3% par rapport à 2013. Le niveau du stock achevé est également conforme aux attentes avec 31 logements. Pour information, ces lots ne représentent que 5% de l'offre commerciale, soit une quote-part bien inférieure aux moyennes régionales et nationales.

Dans le détail de cette activité commerciale, il est à noter la signature d'un second contrat de promotion immobilière (CPI) à Montreuil (93), toujours avec le COS, ainsi que les nombreuses ventes LMNP (fin de la commercialisation de Green Campus à Angers et du Domaine de la Baie à Audierne, réussite de Beaumanoir à Dinan, et de la première résidence services seniors d'HEURUS, Steredenn à Nantes). Les ventes de ce dernier projet ont notamment été soutenues par la signature d'un bloc avec iSelection.

Le succès commercial de REALITES est le fruit d'une stratégie multi-produits, multi-tailles, multi-métropolitains, et d'une animation des ventes multicanal auxquelles le groupe reste fidèle depuis plusieurs années.

Pour maintenir ce niveau d'activité, REALITES a également pu s'appuyer sur une année de développement foncier saine durant laquelle l'opérateur a augmenté son portefeuille en production d'une dizaine de nouveaux projets, lesquels représentent 576 logements.

Cette performance est d'autant plus appréciable que sur la même période, REALITES a abandonné 4 projets, et a en sus rehaussé ses objectifs de marge brute en Comité Foncier (20/21% pour un projet résidentiel classique, versus 18% avant).

Par ailleurs, cette année restera marquée par le fait que REALITES aura franchi un nouveau cap dans l'institutionnalisation de sa marque. En effet, le groupe a su concrétiser deux appels d'offres majeurs, celui de la Caserne Mangin à La Rochelle (près de 700 logements) et celui de la Place des Erables à Nantes (foncier très prisé sur l'île de Nantes dans un concours orchestré par la SAMOA).

Au sujet des autres filiales, REALITES DTO (maîtrise d'œuvre) et AVEC UN R COMME (agence de communication) ont également fait une année satisfaisante avec l'atteinte de leurs objectifs respectifs, et la confirmation d'organisations pérennes sous le management de mandataires sociaux clairement identifiés. La filiale d'exploitation de résidences services seniors, HEURUS, a pesé sur le compte de résultat comme explicité par ailleurs mais a connu en 2014 sa vraie année de lancement. Le concept est très apprécié des élus et reçoit un bel écho du marché comme le démontre la réussite commerciale de Steredenn. Seul le développement d'une résidence supplémentaire aurait pu parfaire le bilan d'un exercice prometteur.

Principale ombre opérationnelle au tableau, l'exercice 2014 d'ARTELISE aura été compliqué tant sur le plan commercial que managérial, et ce malgré la prise de conscience de ces difficultés dès l'été. Autant l'activité de financement aura su relever la tête avec la concrétisation de dossiers et donc la production de quelques honoraires ; autant le manque de constance dans les résultats de l'activité de transaction, lié en partie aux nombreux mouvements dans les effectifs, aura été très préjudiciable. Le déploiement géographique et les recrutements ont été trop rapides. Après avoir compté jusqu'à 22 personnes, les équipes d'ARTELISE ne se composent plus que de 6 salariés, uniquement répartis sur les agences de Nantes et d'Angers, deux marchés que nous connaissons très bien, deux agences sur lesquelles les directeurs en place ont la capacité à manager cette activité complémentaire et qui sera à moyen terme, sans nul doute, contributrice à la création de valeur pour le groupe.

Perspectives

Comme assumé depuis plusieurs années maintenant, REALITES n'a pas changé ses perspectives concernant l'évolution du marché de l'immobilier résidentiel en France :

- le pays n'a pas besoin de produire 500 000 logements neufs par an ;
- la production actuelle est assez proche du besoin réel de logements en France qui reste assez largement supérieure à la moyenne long terme observée sur notre marché ;
- Même si une petite amélioration a été ressentie au T4 2014 avec une légère inflexion de l'offre commerciale, le marché résidentiel s'est globalement encore dégradé en 2014 ;
- Les prix de vente se tassent un peu mettant la pression sur les marges brutes des opérateurs.

En somme, le marché devrait rester relativement tendu sur l'activité résidentielle.

Les priorités de l'entreprise seront donc les suivantes pour l'exercice 2015 :

- Consolider REALITES sur son territoire, en se renforçant sur le résidentiel et en s'ouvrant sur l'immobilier professionnel ;
- Rester opportuniste sur la matérialisation d'une croissance profitable ;
- Finaliser de nouveaux financements pour disposer d'une souplesse de fonctionnement supérieure ;
- Créer de la valeur pour les actionnaires.



Informations financières

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

<i>En milliers d'euros</i>	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	9	Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie	38
Compte de résultat	11	Note 15 Capitaux propres	38
Etat du résultat global	12	Note 16 Provisions non courantes et courantes	39
Tableau des flux de trésorerie	13	Note 17 Dettes financières non courantes et courantes	40
Etat des variations de capitaux propres	14	Note 18 Autres passifs non courants	42
Notes annexes aux états financiers consolidés	15	Note 19 Dettes d'exploitation	42
Note 1 Principes et méthodes comptables	16	Note 20 Produit des activités ordinaires	42
1.1 Présentation des états financiers	16	Note 21 Charges de personnel	43
1.2 Méthodes de consolidation	17	Note 22 Autres charges et produits opérationnels	43
1.3 Regroupements d'entreprises et goodwill	17	Note 23 Coût de l'endettement financier	44
1.4 Autres immobilisations incorporelles	18	Note 24 Impôts sur le résultat	44
1.5 Immobilisations corporelles	18	Note 25 Résultat net part du groupe par action	46
1.6 Immeubles de placement	19	Note 26 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	47
1.7 Test de dépréciation	19	26.1 Actifs financiers	47
1.8 Stocks	19	26.2 Passifs financiers	48
1.9 Créances d'exploitation	20	Note 27 Engagements sociaux et effectifs consolidés	49
1.10 Instruments financiers	21	27.1 Engagements sociaux	49
1.11 Provisions	22	27.2 Effectifs consolidés	49
1.12 Dettes financières	22	Note 28 Engagements hors bilan	50
1.13 Produit des activités ordinaires	23	Note 29 Transactions avec les parties liées	51
1.14 Achats consommés et Charges externes	23	29.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	51
1.15 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	24	29.2 Autres parties liées	51
1.16 Impôt sur le résultat	24	Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	52
1.17 Information sectorielle	24	Note 31 Engagement sur contrats de location simple	52
1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	24	Note 32 Actifs et passifs éventuels	52
Note 2 Evénements significatifs	26	Note 33 Evénements postérieurs à la période de reporting	52
Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	26	Note 34 Gestion des risques financiers	52
Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	27	34.1 Gestion du risque de marché	53
Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	28	34.2 Gestion du risque de liquidité	54
Note 6 Goodwill	29	34.3 Gestion du risque de crédit	54
Note 7 Autres immobilisations incorporelles	30		
Note 8 Immobilisations corporelles	33		
Note 9 Participation dans les entreprises associées	35		
Note 10 Autres actifs financiers non courants	35		
Note 11 Impôts différés actifs et passifs	36		
Note 12 Stocks et travaux en cours	37		
Note 13 Créances d'exploitation	38		

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 est 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 dérogée 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 bénéfices 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 co-entreprises 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	80363795800015	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 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	85	85	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	70	70	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 BETTIGNES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028358000016	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	60	60	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	78992607800013	70	70	IG
SCCV GEOFFROY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52366584200010	60	60	IG
SCCV GRANDMONT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039969300019	67	67	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 DELEONORE	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	75368371300014	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	100	100	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	60	60	IG
SCCV NERUDA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80038553600019	60	60	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	100	100	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	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 ARTELEISE, 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 ARTELEISE	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 à compte	Augmentation	Diminution	31/12/14
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>	<i>Brut</i>	<i>31/12/14 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/13 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 :

<i>En milliers d'euros</i>	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 financières non courantes		Total
	Dettes financières courantes	1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	978	7 222	8 201
Emprunts auprès d'établissements de crédit	597	1 324	2 045
Contrats de location-financement	287	4 983	6 574
Ouvertures de crédit SCCV	17 577	0	17 577
Billets de trésorerie	300	450	750
Crédit BFR	0	0	0
Découverts bancaires	581	0	581
Total	20 320	10 299	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 financières non courantes		Total
	Dettes financières courantes	1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	820	6 936	8 454
Emprunts auprès d'établissements de crédit	781	206	2 162
Contrats de location-financement	278	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	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		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	4 166		4 166		X
Créances clients	13	0	0	20 407		20 407		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	9 508		9 508		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	0	25	25		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	5 314		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

34.1.1 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.

34.1.2 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

34.3.1 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.

34.3.2 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

Rapport de gestion GROUPE

Comptes consolidés clos au 31/12/2014

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

Chers associés,

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 70.359 K€ contre 56.224 K€ au terme de l'exercice précédent, représentant une croissance de 25,14%.

Le résultat opérationnel s'élève à 3.061 K€ contre un résultat opérationnel de 2.737 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Le résultat net d'ensemble est de 2.133 K€, dont 934 K€ représentant la part des « minoritaires » et 1.199 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 rentabilité 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 EMILIE	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'LEONORE	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 à travers une logique de méthodes et de process, type 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	
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)	Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois	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 »		non	26 mois	
25 ^{ème} résolution Même résolution que la 21 ^{ème} (placement privé) mais post cotation	Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €	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%				Actions ordinaires : 12.700.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 20.000.000 €
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 réservées à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)	Actions (immédiates ou à terme) : 6.350.000 €	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 »				non

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>26^{ème} résolution</p> <p>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>23^{ème} résolution</p> <p>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>			oui	26 mois

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
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	Actions (immédiates ou à terme) 6.350.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €	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%		non	26 mois
29 ^{ème} résolution Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription (rejetée)	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
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

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
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 7.182.860 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 13.979.633 euros (contre 16.515.755 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 16.033.638 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 25.057.737 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 DECEMBRE 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 651.034,56euros 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 soumetts 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 32.714 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 1.101.935 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 L226-10 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 théorique	%
FCH*	705 810	27,2%	1 411 620	31,8%
LEXIN*	780 000	30,1%	1 560 000	35,2%
REACTION	160 505	6,2%	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.

Il est à noter que FCH et LEXIN détenaient à eux deux 80,4% du capital et des droits de vote au 31 décembre 2013.

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.

Siège social :

Immeuble Le Cairn
103, route de Vannes
CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX
Tél: 02.40.75.50.91
info@realites.com

Agences :

4, rue Jacques Bordier
49100 ANGERS
Tel: 02.41.42.82.83

35 bis, avenue Michel Crépeau
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.07.07.21

84, mail François Mitterrand
35000 RENNES
Tél: 02.23.46.78.94

18 bis, rue du 33^{ème} Mobiles
72000 LE MANS
Tél: 02.43.81.84.84