



RAPPORT ANNUEL 2015

Rapport annuel 2015

Comptes arrêtés au 31 décembre 2015

Le présent document constitue le rapport financier annuel 2015 de la société REALITES SA.

En application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marché ALTERNEXT, il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur www.realites.com le 9 mars 2016.

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 2015

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 2015 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 09/03/2016, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.

Commentaires sur la période

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

Sur l'exercice 2015, REALITES aura atteint ses principaux objectifs opérationnels et financiers, en ayant notamment réalisé 87,5 millions d'euros de CA IFRS, amélioré son taux de résultat net part groupe, lequel dépasse les 2 millions d'euros, en maintenant une activité importante avec plus de 700 réservations, et un portefeuille foncier enrichi d'un potentiel de 1 400 nouveaux logements.

L'exercice 2015 aura été l'occasion de réorganiser le groupe, avec un secrétaire général à la tête des services fonctionnels et des mandataires sociaux responsabilisés sur chacun des centres de profit.

Toujours impacté par le contexte actuel du marché de l'immobilier, REALITES affiche cependant son optimisme suite à un exercice 2015 satisfaisant et prometteur pour l'avenir.

Aspects financiers

Comme tous les ans depuis sa création, REALITES a connu en 2015 une forte croissance de son chiffre d'affaires en passant de 70 à 87 millions d'euros, soit 24% d'augmentation. L'entreprise dépasse ainsi l'objectif qu'elle s'était fixé.

A l'instar du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel progresse de 22% en valeur, s'établissant à 3,5 millions d'euros, soit 4% du CA. Le résultat net part groupe bondit lui de 69% en valeur, en s'affichant à 2 millions d'euros, soit 2,3% du CA.

Malgré le fait que ces indicateurs soient fortement impactés par des traitements comptables liés aux prestations de services intra-groupe, qui représentent au 31 décembre 2015 plus de 4 millions d'euros de résultat opérationnel en stock, la tendance est à l'amélioration de la profitabilité du groupe, ce qui devrait se confirmer sur les prochains exercices compte tenu de la qualité des projets qui vont y contribuer.

La position de trésorerie est également en nette amélioration à près de 9 millions d'euros à la clôture, soit une progression de 38% par rapport au 31 décembre 2014.

Grâce au partenariat sur le co-investissement avec KEYS AM notamment, les capitaux propres se renforcent de 4 millions d'euros (+14% sur l'exercice) pour atteindre 31,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, la dette nette hors Crédit-Bail Immobilier ressort à 29,7 millions d'euros, soit à un gearing de 94%. Il ressort à 113% y compris Crédit-Bail Immobilier avec une dette nette de 36 millions d'euros.

L'endettement est maîtrisé alors même que la croissance reste forte.

Aspects opérationnels

L'année 2015 aura été marquée par un marché toujours tendu sur notre zone géographique avec une offre commerciale élevée, et des marges de manœuvre serrées sur les projets. Motif de satisfaction toutefois, les mises en vente ont été inférieures aux ventes, ce qui a eu comme principale conséquence de faire quelque peu redescendre l'offre commerciale nationale en-deçà des 100 000 logements. Le franchissement de ce seuil symbolique marque une tendance plus saine qui reste fragile.

Dans ce contexte, REALITES continue à surperformer le marché avec des chiffres record :

- 801 ventes brutes ;
- 702 ventes nettes (taux d'annulation de 12%, en baisse par rapport à 2014) ;
- 644 actes authentiques de vente.

Au 31 décembre 2015, à l'instar de ces derniers exercices, le groupe dispose d'un stock achevé de 32 logements, soit 4,3% de son offre commerciale à cette même date.

Côté développement, REALITES a connu une année historique avec la maîtrise foncière d'un potentiel de 1 426 nouveaux logements. Parmi les différentes opérations qui rentrent ainsi en production, REALITES dénombre 4 résidences gérées (2 étudiantes et 2 services seniors), lesquelles représentent 484 lots, ainsi

qu'un projet d'aménagement important dans la métropole nantaise qui devrait permettre la réalisation de plus de 400 lots.

REALITES conforte ainsi ses parts de marché et sa notoriété, et continue d'asseoir son image d'acteur référent sur son secteur.

Concernant les autres filiales du groupe, le travail sur le déploiement de son modèle « serviciel » tourné vers les métiers connexes à l'activité de promotion immobilière, initié en 2013, a abouti en 2015.

Ainsi, l'ensemble des filiales ont pu se mettre au diapason de l'activité de promotion immobilière. Cette montée en compétences a notamment été rendue possible grâce à la nomination et la responsabilisation de managers à la tête de chaque centre de profit. Cette relative autonomie donne également à chaque entité une identité sur leur métier respectif :

- REALITES IMMOBILIER, pour la distribution de l'ensemble des produits neufs et anciens ;
- DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE, anciennement REALITES DTO, pour la maîtrise d'œuvre ;
- SVEN & YOKO, anciennement AVEC UN R COMME..., comme agence de communication ;
- ARTELISE, pour la transaction dans l'ancien, la gestion locative et l'administration de biens,
- HEURUS, pour l'exploitation des résidences services seniors.

Nouvelle filiale créée en octobre 2015, GLAD PATRIMOINE a obtenu le 22 décembre un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers sous conditions suspensives pour structurer une activité de gestion de portefeuille. Evidemment orientée vers les produits immobiliers, la future SGP permettra, entre autres, de coordonner les activités financières du groupe comme le co-investissement pour donner accès à REALITES à de nouvelles ressources financières, préalable indispensable à tout nouveau cycle de croissance.

Dans cette dynamique, FONCIERE REALITES, qui est restée une activité accessoire en 2015, pourrait se développer dans une logique patrimoniale à partir de 2016.

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 amélioration a été constatée en 2015 avec une inflexion de l'offre commerciale et un maintien des prix de vente, le marché résidentiel doit encore s'assainir un peu.

En somme, le marché autorise quelques marges de manœuvre, mais reste tendu sur l'activité résidentielle.

Les priorités de l'entreprise seront donc les suivantes pour l'exercice 2016 :

- Consolider REALITES sur son territoire, en se renforçant sur le résidentiel et en s'ouvrant sur l'immobilier professionnel ;
- Optimiser l'exploitation, tant du point de vue managériale qu'économique, du modèle distinguant les activités de services des activités financières ;
- Améliorer la rentabilité de l'entreprise ;
- Créer de la valeur pour les actionnaires en renforçant la politique de distribution de dividendes.



Informations financières

Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/15	31/12/14
Goodwill	6	422	422
Autres immobilisations incorporelles	7	512	485
Immobilisations corporelles	8	5 321	5 295
Immeubles de placement	8	3 291	3 306
Participations dans les entreprises associées	9	172	51
Autres actifs financiers non courants	10	3 458	4 737
Impôts différés actifs	11	233	242
Total Actifs non courants		13 409	14 539
Stocks et travaux en cours	12	63 404	58 850
Clients et comptes rattachés	13	29 896	25 206
Autres actifs courants	13	13 053	13 707
Actif d'impôt courant	13	232	265
Actifs financiers à la juste valeur	-	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	11 961	7 088
Total Actifs courants		118 545	105 116
TOTAL ACTIF		131 954	119 655

Etat de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/15	31/12/14
Capital	15	16 928	16 928
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	4 054	3 300
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	2 027	1 199
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	25 903	24 320
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	5 893	3 464
Capitaux Propres		31 795	27 784
Provisions non courantes	16	76	42
Emprunts bancaires non courants	17	1 256	1 899
Emprunts obligataires non courants	17	14 221	7 222
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	17	5 985	6 287
Autres passifs non courants	18	936	1 031
Impôts différés passifs	11	1 901	1 227
Total Passifs non courants		24 375	17 707
Provisions courantes	16	139	69
Fournisseurs et comptes rattachés	19	29 211	33 032
Passifs d'impôts courants	-	0	0
Autres passifs courants	19	19 900	20 743
Emprunts bancaires courants	17	22 624	18 474
Emprunts obligataires courants	17	622	978
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	17	302	287
Découverts bancaires	17	2 986	581
Total Passifs Courants		75 784	74 163
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		131 954	119 655

Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/15	31/12/14
Produit des Activités Ordinaires	20	87 474	70 359
Achats consommés et charges externes	-	-77 044	-62 057
Charges de personnel	21	-6 952	-4 775
Impôts et taxes	-	-355	-243
Dotations aux amortissements	7 et 8	-461	-460
Autres charges opérationnelles	22	-502	-786
Autres produits opérationnels	22	1 230	1 024
Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		3 390	3 061
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	116	-188
Résultat opérationnel		3 506	2 873
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	23	152	177
Coût de l'endettement financier brut	23	-436	-342
Coût de l'endettement financier net		-284	-165
Autres produits financiers	-	77	168
Autres charges financières	-	-15	-16
Impôt sur le résultat	24	-747	-727
Résultat net des activités poursuivies		2 538	2 133
RÉSULTAT NET		2 538	2 133
Participations ne donnant pas le contrôle	-	511	934
Part des propriétaires de la société mère	-	2 027	1 199
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action			
Dilué	25	0,78	0,54
Non dilué	25	0,78	0,54
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action			
Dilué	25	0,78	0,54
Non dilué	25	0,78	0,54

Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
RÉSULTAT NET	2 538	2 133
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	142	-314
Impôts différés	-47	105
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	95	-209
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	-11	-13
Impôts différés	4	4
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	-7	-9
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	87	-218
RESULTAT NET GLOBAL	2 625	1 915
dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	511	934
dont quote-part des propriétaires de la société mère	2 114	981

Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	2 538	2 133
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	-116	188
Dotations nettes aux amortissements et provisions	461	461
Plus ou moins-values de cessions	-280	4
Variation de juste valeur des actifs financiers	-15	-177
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	747	727
Charges financières nettes	1 901	1 354
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-425	13
Capacité d'autofinancement	4 811	4 702
Variation des stocks	-4 554	-10 530
Variation des créances clients	-4 698	-4 478
Variation des autres créances	1 357	-3 958
Variation des dettes fournisseurs	-3 373	7 672
Variation des produits constatés d'avance	38	11
Variation des autres dettes	-816	4 591
Intérêts versés	-1 673	-1 383
Impôts versés	0	-69
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	-8 909	-3 442
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-826	-478
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	33	339
Acquisition d'actifs financiers	-10	-1 357
Cessions d'actifs financiers	552	911
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	0	19
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	0	1
Intérêts reçus	0	30
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	-251	-535
Financement		
Augmentation de capital de la société mère	0	7 385
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	2 506	102
Dividendes versés aux minoritaires	-201	-441
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	8 047	2 007
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-2 404	-2 256
Variation des ouvertures de crédit	4 197	383
Dividendes versés	-518	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	11 627	7 180
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	2 467	3 203
Trésorerie d'ouverture		
Trésorerie d'ouverture	6 507	3 305
Variation nette de la trésorerie	2 467	3 203
Trésorerie de clôture	8 975	6 507
Trésorerie et équivalents trésorerie		
Trésorerie et équivalents trésorerie	11 961	7 088
Trésorerie passive	2 986	581
Trésorerie de clôture	8 975	6 507

Etat des variations de capitaux propres

	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					
<i>En milliers d'euros</i>							
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
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	-18	0	-18	0	-18
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	2 506	2 506
Distribution	0	0	-517	0	-517	-201	-718
Variations des parts d'intérêts	0	0	0	0	0	-375	-375
Transactions avec les propriétaires	0	0	-535	0	-535	1 930	1 396
Autres variations	0	0	3	0	3	-13	-10
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-7	95	88	0	88
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	2 027	0	2 027	511	2 538
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	2 020	0	2 115	511	2 625
Capitaux propres au 31 décembre 2015	2 592 343	16 928	9 567	-592	25 903	5 892	31 795

Notes annexes aux états financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée	9	Note 9	Participation dans les entreprises associées	34	
Compte de résultat	11	Note 10	Autres actifs financiers non courants	35	
Etat du résultat global	12	Note 11	Impôts différés actifs et passifs	36	
Tableau des flux de trésorerie	13	Note 12	Stocks et travaux en cours	37	
Etat des variations de capitaux propres	14	Note 13	Créances d'exploitation	37	
Notes annexes aux états financiers consolidés	15	Note 14	Trésorerie et équivalents de trésorerie	37	
Note 1	Principes et méthodes comptables	16	Note 15	Capitaux propres	38
1.1	Présentation des états financiers	16	Note 16	Provisions non courantes et courantes (Cf. Note 1.11)	38
1.2	Méthodes de consolidation	17	Note 17	Dettes financières non courantes et courantes	39
1.3	Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	17	Note 18	Autres passifs non courants	40
1.4	Autres immobilisations incorporelles	18	Note 19	Dettes d'exploitation	41
1.5	Immobilisations corporelles	18	Note 20	Produit des activités ordinaires	41
1.6	Immeubles de placement	19	Note 21	Charges de personnel	42
1.7	Test de dépréciation	19	Note 22	Autres charges et produits opérationnels	42
1.8	Stocks	20	Note 23	Coût de l'endettement financier	43
1.9	Créances d'exploitation	21	Note 24	Impôts sur le résultat	43
1.10	Instruments financiers	21	Note 25	Résultat net part du groupe par action	44
1.11	Provisions	23	Note 26	Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	46
1.12	Dettes financières	23	26.1	Actifs financiers	46
1.13	Produit des activités ordinaires	23	26.2	Passifs financiers	47
1.14	Achats consommés et Charges externes	24	Note 27	Engagements sociaux et effectifs consolidés	48
1.15	Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	24	27.1	Indemnités de fin de carrière	48
1.16	Impôt sur le résultat	24	27.2	Effectifs consolidés	48
1.17	Information sectorielle	25	Note 28	Engagements hors bilan	49
1.18	Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	25	Note 29	Transactions avec les parties liées	50
Note 2	Événements significatifs	26	29.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	50
Note 3	Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	26	29.2	Autres parties liées	50
Note 4	Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	27	Note 30	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	51
Note 5	Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	28	Note 31	Engagement sur contrats de location simple	51
Note 6	Goodwill	30	Note 32	Actifs et passifs éventuels	51
Note 7	Autres immobilisations incorporelles	30	Note 33	Événements postérieurs à la période de reporting	51
Note 8	Immobilisations corporelles	32	Note 34	Gestion des risques financiers	51
			34.1	Gestion du risque de marché	52
			34.2	Gestion du risque de liquidité	53
			34.3	Gestion du risque de crédit	53

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 »). 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 pour lesquels l'évaluation 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 2015 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014.

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 1.18 « Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne ».

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 09 mars 2016 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2016.

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 écarts d'acquisition

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 vendu.

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 16.

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 dégagée 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 2015, 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 2015 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1^{er} janvier 2015.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2015. Il s'agit de :

- IFRIC 21 : Droits ou taxes ;
- Améliorations annuelles : Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2011 2013 ;
- IFRS 1 : Signification de « normes IFRS effectives » ;
- IFRS 3 : Exclusion du champ d'application d'IFRS 3 pour les comptes d'un partenariat ;
- IFRS 3 et IAS 40 : Acquisition d'immeubles de placement et application de la guidance d'IFRS 3 ;
- IFRS 13 : Champ d'application de l'approche « portefeuille ».

Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations suivants d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2016 :

- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Clarifications sur l'application de l'exemption de consolidation ;
- Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'une participation dans une opération conjointe ;
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaires (activités régulées) ;
- Annual improvements (cycle 2010-2012) : Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en décembre 2013 ;
- Annual improvements (cycle 2012 -2014) : Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en septembre 2014 ;
- Amendements à IAS 1 : Initiative sur l'information à fournir ;
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les modes d'amortissement acceptables ;
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 : Plantes productrices ;
- Amendements IAS 19 : Cotisation des membres du personnel.

Note 2 Événements significatifs

- REALITES SA a émis des obligations accessibles aux investisseurs privés ou institutionnels. La société lève ainsi 7,6 M€, dont 2,1 M€ par compensation de créances, représentant 74 910 nouvelles obligations émises à un prix unitaire de 101,82 euros, correspondant à une valeur nominale de 100 euros, majorée d'un montant correspondant aux intérêts courus au taux de 1,82% pour la période allant du 12 janvier 2015 (inclus) au 27 mars 2015 (exclu).

Ces obligations sont entièrement assimilables à l'emprunt obligataire de juillet 2013 (FR0011505957 - BREAL, ayant reçu visa de l'AMF le 31 mai 2013 sous le numéro 13-254) portant ainsi le nombre total d'obligations en circulation à 147 715. Elles portent ainsi intérêt au taux de 9% (paiement semestriel), et arriveront à échéance le 12 juillet 2019.

- REALITES SA a signé un partenariat majeur avec KEYSTONE MANAGEMENT, fonds d'investissements spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers, qui s'engage à ses côtés pour apporter jusqu'à 25 M€ dans les futurs projets de promotion immobilière développés par le groupe REALITES.

Le partenariat signé avec la société KEYSTONE MANAGEMENT organise de manière claire et simple leurs prises de participations directement au capital des sociétés qui portent les projets immobiliers de REALITES. Tout en restant minoritaire dans les sociétés en question, KEYSTONE MANAGEMENT assure ainsi un apport allant jusqu'à 25 M€ complémentaires aux ressources propres à REALITES. Ces fonds seront investis jusqu'en septembre 2018.

- REALITES a procédé au transfert de ses actions du groupe de cotation E1 (placement privé) vers le groupe de cotation E2 (offre au public) du marché Alternext d'Euronext Paris, et ce, dans le but d'accroître la liquidité du titre, la notoriété de la société, et de pouvoir faire appel ultérieurement au marché pour contribuer au financement de son développement.

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
SARL STEREDENN BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	100	100	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100	100	IG
SAS GLAD PATRIMOINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81423887900013	100	100	IG
SAS NAONED ASSURANCES	32 Rue Scribe - 44000 NANTES	81479561300011	33	33	MEE
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100	100	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	51	51	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70	70	MEE
SCCV CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81347287500018	100	100	IG
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	51	51	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	51	51	IG
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	100	100	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	51	51	IG
SCCV NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	51	51	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	51	51	IG
SCCV PRUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	51	51	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	100	100	IG
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	51	51	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	51	51	IG

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 ALOUETTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80363808900018	100	100	IG
SCCV BEAUSEJOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52510074900015	100	100	IG
SCCV BORDIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52858487300012	100	100	IG
SCCV DE LA PAIX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53363485300014	60	60	IG
SCCV GEOFFROY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52366584200010	60	60	IG
SCCV GROS CHENE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52368569100017	100	100	IG
SCCV MALPALU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210223300014	100	100	IG
SCCV MAZERIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52089756200010	100	100	IG
SCCV MEUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039966900019	100	100	IG
SCCV PETITE BRETAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928370700014	100	100	IG
SCCV TASSIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53121609100011	100	100	IG
SCCV VERDUN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754777500016	100	100	IG

Les sociétés sorties du périmètre de consolidation sont uniquement des sociétés civiles de construction vente liquidées ou ayant fait l'objet d'une TUP (Transmission Universelle de Patrimoine).

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 DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75401477700017	100	100	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50277397100028	100	100	IG
SARL REALITES AMENAGEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100	100	IG
SARL STEREDENNY BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	100	100	IG
SAS FINANCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600015	100	100	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100	100	IG
SAS GLAD PATRIMOINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81423887900013	100	100	IG
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	100	100	IG
SAS MANGIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80372943300018	33	33	MEE
SAS NAONED ASSURANCES	32 Rue Scribe - 44000 NANTES	81479561300011	33	33	MEE
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100	100	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100	100	IG
SAS SVEN & YOKO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78999227800018	100	100	IG
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	51	51	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	51	51	IG
SCCV ALBERT 1er	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420402900019	51	51	IG
SCCV ANJOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75114947700018	85	85	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70	70	MEE
SCCV BASTION 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039962800015	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 BETTIGNIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028355800016	51	51	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 CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81347287500018	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 CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	51	51	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 NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53091194000019	67	67	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

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV EMILIEN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089660400010	100	100	IG
SCCV ERABLES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80156497200017	51	51	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	70	70	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	51	51	IG
SCCV GRANDMONT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039969300019	67	67	IG
SCCV GRILLAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420407800016	100	100	IG
SCCV GUILLOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52303039300012	100	100	IG
SCCV ILEA VERDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52303035100010	100	100	IG
SCCV KOUFRA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80320177100018	67	67	IG
SCCV LE DOMAINE DE LA BAIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50936482400037	100	100	IG
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	100	100	IG
SCCV LES GRANDS ROCHERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100	100	IG
SCCV LES HAUTS DU PAVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50502589000029	100	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ELEONORE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50174564000026	100	100	IG
SCCV LES SAPINS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089624000013	60	60	IG
SCCV LITTRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100	100	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	51	51	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 MERSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754287500019	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 NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	51	51	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	60	60	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	51	51	IG
SCCV PRUNIERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	51	51	IG
SCCV RANGUHAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52537973100017	100	100	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	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	60	60	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	51	51	IG
SCCV STRASBOURG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53338188500011	100	100	IG
SCCV VALONGO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53418221700016	100	100	IG
SCCV VIETE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79268499400016	100	100	IG
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	51	51	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	51	51	IG
SNC GASNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029250000017	51	51	IG

Note 6 Goodwill

Aucune variation du Goodwill n'a été constatée sur cet exercice.

En milliers d'euros	31/12/15			31/12/14		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES Promotion	199	0	199	199	0	199
ARTELISE	223	0	223	223	0	223
Total	422	0	422	422	0	422

 Note 7 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/14	Variation de périmètre			31/12/15
		Augmentation	Diminution		
Valeurs brutes					
Logiciels	372	32	63	7	461
Autres immobilisations incorporelles	420	0	0	0	420
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	37	0	37
Total brut	792	32	100	7	918
Amortissements					
Logiciels	272	0	72	7	337
Autres immobilisations incorporelles	35	0	34	0	69
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total amortissements	307	0	106	7	406
Valeurs nettes					
Logiciels	101	32	-9	0	124
Autres immobilisations incorporelles	385	0	-34	0	351
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	37	0	37
Total net	486	32	-6	0	512

Pour rappel, les variations de la période précédente 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

Note 8 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/14	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/15
Valeurs brutes						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 291	0	160	145	0	3 596
Immeuble de placement	3 366	0	0	0	0	3 366
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 369	0	-103	107	151	1 222
Immobilisations corporelles en cours	90	0	-90	161	0	161
Total brut	9 526	0	-32	412	151	9 755
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	216	0	50	164	1	430
Immeuble de placement	59	0	0	16	0	74
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	649	0	-50	176	136	639
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	924	0	0	355	137	1 143
Valeurs nettes						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 075	0	110	-19	-1	3 166
Immeuble de placement	3 307	0	0	-16	0	3 291
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	719	0	-53	-69	15	583
Immobilisations corporelles en cours	90	0	-90	161	0	161
Total net	8 602	0	-32	57	14	8 612

Pour rappel, les variations de la période précédente 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

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>	31/12/14	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/15
Valeurs brutes						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 152	0	0	144	0	3 296
Immeuble de placement	2 842	0	0	0	0	2 842
Total brut	7 405	0	0	144	0	7 548
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	188	0	0	125	0	313
Immeuble de placement	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	188	0	0	125	0	313
Valeurs nettes						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	2 964	0	0	18	0	2 983
Immeuble de placement	2 842	0	0	0	0	2 842
Total net	7 217	0	0	18	0	7 235

Note 9 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2015 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2015
	31/12/15	31/12/2014				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	31	141	0	0	172
SSCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	0	-49	0	0	-49
SAS MANGIN	33,3%	20	24	0	0	44
SAS NAONED	33,3%	0	0	0	4	4
Total		51	116	0	4	172

Pour rappel, au 31 décembre 2014, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2014
	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

Note 10 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2015 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Créance Groupe Le FEUNTEUN	2 818	3 569
Dépôts versés	576	810
Titres en portage	0	318
Autres actifs	65	41
Total net	3 458	4 737

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 2 818 K€. Le premier paiement est intervenu le 31 octobre 2015 et le dernier est prévu le 31 octobre 2020. Le taux du crédit s'élève à 2.5%.

Pour rappel, l'évolution en 2014 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	Variation de périmètre		31/12/14
		Augmentation	Diminution	
Montant brut	4 166	1 428	858	4 737
Pertes de valeur	0	0	0	0
Total net	4 166	1 428	858	4 737

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>	31/12/15	31/12/14	Variation
Déficits fiscaux	276	765	-489
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	296	344	-47
Contrat de location financement	-268	-214	-54
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-900	-928	28
Frais financiers refacturés aux SCCV	-455	-359	-96
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-982	-662	-320
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	365	71	294
Impôts différés nets	-1 668	-985	-683
Dont Impôts différés actifs	233	242	-9
Total Impôts différés passifs	1 901	1 227	674

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15
Compte de résultat	648
Etat du résultat global	44
Capitaux propres	-9
Impôts différés nets	683

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>31/12/15 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/14 Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	52 278	264	52 014	48 517	585	47 932
Marchands de biens / lotissements	1 470	0	1 470	952	0	952
Produits finis	8 439	0	8 439	9 039	7	9 032
Prestations en cours	1 481	0	1 481	934	0	934
Total	63 668	264	63 404	59 442	592	58 850

Note 13 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/15 Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>31/12/14 Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	29 905	9	29 896	25 206	0	25 206
Etat	7 465	0	7 465	9 360	0	9 360
Impôt sociétés	232	0	232	265	0	265
Autres créances	4 783	0	4 783	3 811	0	3 811
Charges constatées d'avance	805	0	805	535	0	535
Total	43 189	9	43 180	39 178	0	39 178

Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/15</i>	<i>31/12/14</i>
Dépôts à vue	11 961	7 088
Total	11 961	7 088

Note 15 Capitaux propres
Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2015 de 2 592 343 actions d'un nominal de 6,53 euros. Au 31 décembre 2014, le capital social entièrement libéré avait la même composition.

Distributions

Il a été distribué 518.468,60 euros de dividendes lors de l'assemblée générale de mai 2015, soit 0,20 euros par action. Il est proposé de distribuer 1.036.937,20 euros de dividendes lors de l'assemblée générale de mai 2016, soit 0,40 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 (Cf. Note 1.11)

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2015 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/14	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/15
Indemnités de fin de carrière	42	0	35	0	0	76
Provisions non courantes	42	0	35	0	0	76
Provisions pour pertes à terminaison	36	0	152	0	54	134
Provisions pour autres litiges	33	0	1	0	30	5
Provisions courantes	69	0	154	0	84	139

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 : 2,03 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8,75 %.

A l'exception du taux d'actualisation (1,54 %), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2014.

Pour rappel : 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

Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15			31/12/14		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	14 221	622	14 843	7 222	978	8 201
Emprunts obligataires	14 221	622	14 843	7 222	978	8 201
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 106	549	1 655	1 449	597	2 046
Contrats de location-financement	5 984	302	6 286	6 287	287	6 574
Ouvertures de crédit SCCV	0	21 775	21 775	0	17 577	17 577
Billets de trésorerie	150	300	450	450	300	750
Crédit BFR	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	7 240	22 926	30 166	8 186	18 761	26 946
Découverts bancaires	0	2 986	2 986	0	581	581
Trésorerie passive	0	2 986	2 986	0	581	581
Total	21 461	26 535	47 996	15 408	20 320	35 728

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- REALITES SA a émis des obligations accessibles aux investisseurs privés ou institutionnels (cf. Note 2 - Evènements significatifs) ;
- 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 2015 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total	
	courantes	non courantes		
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	622	14 221	0	14 843
Emprunts auprès d'établissements de crédit	549	1 017	89	1 655
Contrats de location-financement	302	1 370	4 614	6 287
Ouvertures de crédit SCCV	21 775	0	0	21 775
Billets de trésorerie	300	150	0	450
Crédit BFR	0	0	0	0
Découverts bancaires	2 986	0	0	2 986
Total	26 534	16 758	4 704	47 996

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

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

Note 18 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement la juste valeur au 31 décembre 2015, comme au 31 décembre 2014, 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>	31/12/15	31/12/14
Dettes fournisseurs	29 211	33 031
Dettes fiscales et sociales	15 985	14 958
Passifs d'impôts courants	0	0
Avances et acomptes reçus	859	602
Produits constatés d'avance	91	53
Autres dettes	2 965	5 130
Total	49 111	53 774

La diminution des autres dettes est essentiellement due à la baisse des comptes courants hors groupe pour 982 K€.

 Note 20 **Produit des activités ordinaires**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Promotion immobilière	86 588	69 880
Marchands de biens / lotissements	886	479
Total	87 474	70 359

Note 21 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/2014
Salaires et traitements	4 769	3 316
Charges sociales	2 113	1 453
Intérim	71	7
Total	6 952	4 775

 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>	31/12/15	31/12/2014
Autres charges	-502	-786
Autres produits	1 230	1 024
Total	728	238

Les autres produits sont principalement constitués des plus-values sur cessions de titres consolidés pour 385 K€ et des reprises sur provisions pour 590 K€. Les autres charges sont essentiellement constituées des dotations aux provisions pour 363 K€.

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>	31/12/15	31/12/14
Revenus des autres créances et VMP	152	177
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	152	177
Charges d'intérêts sur opérations de financement	292	183
Charges financières sur contrats de location-financement	144	159
Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut	0	0
Coût de l'endettement financier brut	436	342
Coût de l'endettement financier net	-284	-165

 Note 24 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Impôts courants	99	69
Impôts différés	648	658
Total	747	727

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>	31/12/15	31/12/14
Résultat avant impôts	3 284	3 048
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
Impôt théorique attendu	1 095	1 016
Incidence des différences permanentes	29	25
Crédits d'impôts	-46	-87
Résultat hors groupe des SCCV	-170	-311
Autres incidences	-161	84
Impôt effectivement constaté	747	727
Taux d'impôt effectif	23%	24%

Au 31 décembre 2015, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : REALITES, REALITES PROMOTION, REALITES AMENAGEMENT, GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST, FINANCIERE REALITES, HEURUS, DTO, SVEN & YOKO et ARTELISE. L'ensemble des déficits fiscaux a été activé sur le périmètre d'intégration fiscale.

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 :

31/12/15	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	2 027	2 592 343	0,78
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	2 027	2 592 343	0,78

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Pour rappel, en 2014 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

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

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 2015 :

	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 - 31/12/15</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	3 458	0	3 458		X
Créances clients	13	0	0	29 896	0	29 896		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	13 053	0	13 053		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	232	0	232		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	11 961	0	11 961	X	
Total		0	0	58 600	0	58 600		

Pour rappel, 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		

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 2015 :

	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 - 31/12/15</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	14 221	0	14 221		X
Autres emprunts non courants	17	7 240	0	7 240		X
Autres passifs financiers non courants	18	936	0	936	X	
Dettes financières courantes	17	23 548	0	23 548		X
Dettes fournisseurs	19	29 211	0	29 211		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	19 900	0	19 900		X
Trésorerie passive	17	2 986	0	2 986	X	
Total		98 042	0	98 042		

Pour rappel, 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		

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 Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 16.

27.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/15	31/12/14
Employés	31	28
Cadres	70	57
Sous-total salariés	101	85
Intérim	2	0
Total	103	85

Note 28 **Engagements hors bilan**

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/15</i>	<i>31/12/14</i>
Promotion immobilière	52 418	52 020
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	52 418	52 020
Annexe	0	0
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Total des engagements reçus	52 418	52 020
Promotion immobilière	97 307	100 237
Avals, cautions, garanties donnés	44 889	48 217
Engagements donnés sur réservation VEFA	52 418	52 020
Annexe	4 404	1 172
Avals, cautions, garanties donnés	4 404	1 172
Total des engagements donnés	101 711	101 409

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>	31/12/15	31/12/14
Rémunération fixe	867	302
Rémunération variable	41	0
Jetons de présence	16	26
Charges sociales	380	128
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	1 304	456

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2015. L'évolution constatée entre 2014 et 2015 s'explique principalement par la nomination de six nouveaux mandataires au sein des filiales.

29.2 Autres parties liées

Aucune partie liée n'a facturé de prestations au titre de l'année 2015.

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 45 K€ et 74 K€ d'honoraires en 2015. Pour la certification des comptes des filiales, les cabinets KPMG et BECOUZE avaient facturé respectivement 52 K€ et 55 K€ d'honoraires 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 1 504 K€ au

31 décembre 2015 contre 1 135 K€ au 31 décembre 2014. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/2014
A moins d'un an	467	323
De deux ans à cinq ans	697	723
A plus de cinq ans	340	89
Total	1 504	1 135

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 période de reporting.

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 :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15		31/12/14	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	888	0	1 031
Total instruments dérivés de taux	0	888	0	1 031

Au 31 décembre 2015, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Montant notionnel	31/12/15		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	4 129	186	862	3 081
Total dérivés de taux	4 129	186	862	3 081

Pour rappel, au 31 décembre 2014, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	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

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

En milliers d'euros	31/12/15		31/12/14	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	20 627	43%	14 551	41%
Taux variable	27 369	57%	21 177	59%
Total dettes financières avant couverture	47 996		35 728	

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. Le contrat de liquidité a été résilié au cours de l'exercice 2015.

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 2015

En milliers d'euros - 31/12/15	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	29 896	0	29 896	29 896	0	0	0
Autres éléments	28 703	0	28 703	28 703	0	0	0
Total prêts et créances	58 599	0	58 599	58 599	0	0	0

Pour rappel : 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

Rapport de gestion GROUPE
Comptes consolidés clos au 31/12/2015

**RAPPORT DE GESTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COMPTES CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, je vous ai réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2015 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 2015

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, REALITES a poursuivi sa croissance avec une augmentation importante de ses réservations nettes, les portant à 702 ventes (+21% par rapport à 2014), représentant 101 millions d'euros HT (+29%). Ce nouvel indicateur jalonne la montée en puissance de REALITES qui devrait atteindre rapidement le seuil des 1 000 lots vendus par an. Cette orientation fait de REALITES l'un des opérateurs les plus actifs du Grand Ouest, et lui donne une certaine légitimité nationale. L'ouverture d'une agence à Bordeaux renforce encore plus le groupe dans ce positionnement.

Au niveau des effectifs, 27 personnes ont rejoint le groupe en 2015, portant les effectifs à 114 personnes au 31 décembre. Les recrutements principaux ont concerné les services fonctionnels (7 personnes), et les équipes commerciales (10 arrivées).

Le contexte de marché restant tendu, et la croissance de l'activité de promotion immobilière nécessitant des ressources financières propres importantes, REALITES a fait appel au marché en réalisant un complément d'émission obligataire coté pour 7,6 millions d'euros en mars 2015. Un accord commercial avec la société KEYS AM portant sur la standardisation des co-investissements dans nos sociétés de projet a été signé en mars. L'accord prévoit un investissement à hauteur de 25 millions d'euros. Au 31 décembre 2015, près de 4 millions d'euros avaient déjà été injectés. Ces deux événements viennent augmenter les capacités de développement de nouvelles opérations par le Groupe.

De manière plus globale, l'année 2015 est venue consolider le groupe pour lui permettre d'amorcer son prochain cycle de croissance, ainsi qu'une nécessaire évolution de son modèle économique séparant les métiers de services des métiers financiers.

○ **L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE**

L'année 2015 aura été marquée par un marché toujours tendu sur notre zone géographique avec une offre commerciale élevée et des marges de manœuvre serrées sur les projets. Motif de satisfaction toutefois, les mises en vente ont été inférieures aux ventes, ce qui a eu comme principale conséquence de faire quelque peu redescendre l'offre commerciale nationale en-deçà des 100 000 logements. Le franchissement de ce seuil symbolique marque un retour vers une tendance plus saine qui reste fragile.

Dans ce contexte, REALITES continue à surperformer le marché avec des chiffres record :

- 801 ventes brutes ;
- 702 ventes nettes (taux d'annulation de 12%, en baisse par rapport à 2014) ;
- 644 actes authentiques de vente.

Au 31 décembre 2015, à l'instar de ces derniers exercices, le groupe dispose d'un stock achevé de 32 logements, soit 4,3% de son offre commerciale à cette même date.

Côté développement, REALITES a connu une année historique avec la maîtrise foncière d'un potentiel de 1 426 nouveaux logements. Parmi les différentes opérations qui rentrent ainsi en production, REALITES dénombre 4 résidences gérées (2 étudiantes et 2 services seniors), lesquelles représentent 484 lots, ainsi qu'un projet d'aménagement important dans la métropole nantaise qui devrait permettre la réalisation de plus de 400 lots.

REALITES conforte ainsi ses parts de marché et sa notoriété, et continue d'asseoir son image d'acteur référent sur son secteur.

○ **LES AUTRES ACTIVITES DU GROUPE**

Le travail du Groupe sur le déploiement de son modèle « serviciel » tourné vers les métiers connexes à l'activité de promotion immobilière, initié en 2013, a abouti en 2015.

Ainsi, l'ensemble des filiales ont pu se mettre au diapason de l'activité de promotion immobilière. Cette montée en compétences a notamment été rendue possible grâce à la nomination et la responsabilisation de managers à la tête de chaque centre de profit. Cette relative autonomie donne également à chaque entité une identité sur leur métier respectif :

- REALITES IMMOBILIER, pour la distribution des produits neufs et anciens ;
- DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE, anciennement REALITES DTO, pour la maîtrise d'œuvre ;
- SVEN & YOKO, anciennement AVEC UN R COMME..., comme agence de communication ;
- ARTELISE, pour la transaction dans l'ancien, la gestion locative et l'administration de biens,
- HEURUS, pour l'exploitation des résidences services seniors.

Nouvelle filiale créée en octobre 2015, GLAD PATRIMOINE a obtenu le 22 décembre un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers sous conditions suspensives pour structurer une activité de gestion de portefeuille. Evidemment orientée vers les produits immobiliers, la future SGP permettra, entre autres, de coordonner les activités financières du groupe comme le co-investissement pour donner accès à REALITES à de nouvelles ressources financières, préalable indispensable à tout nouveau cycle de croissance.

Dans cette dynamique, FONCIERE REALITES, qui est restée une activité accessoire en 2015, pourrait se développer dans une logique patrimoniale à partir de 2016.

COMPTES CONSOLIDES

L'exercice clos le 31 décembre 2015 constitue le huitième 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 2015 font apparaître un chiffre d'affaires de 87.474 K€ contre 70.569 K€ au terme de l'exercice précédent, représentant une croissance de 23,96%.

Le résultat opérationnel s'élève à 3.506 K€ contre un résultat opérationnel de 2.873 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le résultat net d'ensemble est de 2.538 K€, dont 511 K€ représentant la part des « minoritaires » et 2.042 K€ représentant la part de REALITES, contre un résultat net d'ensemble de 2.133 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, pour lequel la part du groupe était de 1.199 K€ et la part des « minoritaires » était de 934 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 2015 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 2016 est de consolider et améliorer la rentabilité des activités du groupe sur son territoire, puis de se structurer pour envisager sereinement un nouveau cycle de croissance pour les années à venir.

Le modèle ainsi posé permettant aisément de maîtriser sa croissance, le groupe reste 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.

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

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, comme à son habitude, et au bénéfice d'une veille active, REALITES investit beaucoup en matière de système d'informations, de marketing, et d'organisation au travers de services fonctionnels dédiés. Ces trois axes représentent des piliers essentiels dans la culture d'entreprise de REALITES, facteur fort de différenciation sur le marché.

Rapport de gestion GROUPE
Comptes sociaux clos au 31/12/2015

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 2015, 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.

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

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2015, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 6.422.791,71 (contre 5.327.012 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 21.694.485 euros (contre 13.979.633 euros lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 8.124.444,75 euros et a procédé à des remboursements pour un montant de 1.741.880,45 euros.

Au 31 décembre 2015, le montant des créances brut de la Société s'élève au total à 18.683.066,67 euros (contre 19.687.422 euros au 31 décembre 2014), dont la totalité est exigible dans un délai d'un an au plus.

Ces créances sont constituées à hauteur de 14.147.063,04 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 2015, sont de 26.743.848 euros (contre 25.162.737 euros au 31 décembre 2014) pour un total de bilan de 48.438.333 euros (contre 39.142.369,31 euros au 31 décembre 2014).

- 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 :**

Il est à noter que 4 sociétés commerciales ont été créées sur cet exercice, savoir : GLAD PATRIMOINE, REALITES IMMOBILIER, FONCIERE REALITES et Steredenn by HEURUS.
REALITES détient directement ou indirectement 100% du capital et du contrôle de ces dernières.

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

Je complète ce tableau par les éléments suivants :

- **REALITES PROMOTION - exercice clos le 31 décembre 2015 (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 : 7.597.853,82 € (contre 6.406.108 € sur l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 15.086.010,43 euros

- **FINANCIERE REALITES- exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 110.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 31.603,86 euros (contre un chiffre d'affaire de 21.879,65 euros lors de l'exercice précédent).

Perte : 25.860,44 euros (contre une perte de 17.365,75 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 10.984.139,56 euros

- **FONCIERE REALITES - exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 1 mois et demi)**

Capital social composé de 1.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : néant

Perte : 154,78 euros

Capitaux propres avant affectation : 99.845,22

- **REALITES AMENAGEMENT - exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société FINANCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires 8.750.761,92 (contre un chiffre d'affaires de 1.719.751,56 euros pour l'exercice précédent).

Perte : 67.898,31 euros (contre une perte de 100.370,20 euros pour l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : -58.268,51 euros

- **GRUPE REALITES IMMOBILIER OUEST - exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant en totalité à la Société REALITES PROMOTION.

Chiffre d'affaires : néant (contre un chiffre d'affaires de 2.160,00 euros lors du précédent exercice).
Bénéfice : 46.824,50 euros (contre une perte de 54.718,51 euros pour l'exercice précédent).
Capitaux propres avant affectation : -95.735,99 euros contre -142.560,49 euros à la clôture de l'exercice précédent.

- **DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE - Exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 1.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaire : 1.894.422,55 euros (contre un chiffre d'affaire de 1.651.351,21 euros sur l'exercice précédent)
Bénéfice : 124.280,10 euros (contre un bénéfice de 152.623,50 euros sur l'exercice précédent)
Capitaux propres : 237.259,09 euros (contre des capitaux propres de 163.623,50 euros sur l'exercice précédent)

- **SVEN & YOKO - Exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 1.930.497,76 euros (contre un chiffre d'affaire de 1.731.387,89 euros sur l'exercice précédent)
Bénéfice : 181.592,36 euros (contre un résultat de 227.237,56 euros lors de l'exercice précédent)
Capitaux propres : 291.702,82 euros (contre des capitaux propres de 265.881,21 euros sur l'exercice précédent)

- **HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 2.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 20.500,00 euros (contre un chiffre d'affaires de 350.000 euros à la clôture de l'exercice précédent)
Bénéfice : 1.086,51 (contre un bénéfice de 16.370,78 euros lors de la dernière clôture)
Capitaux propres : 275.960,69 euros (contre des capitaux propres de 283.539,18 euros lors de l'exercice précédent)

- **ARTELISE - Exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 12 mois)**

Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 60 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 440.304,74 euros (contre un chiffre d'affaires de 948.898,68 euros à la clôture de l'exercice précédent)
Perte : 34.226,41 euros (contre une perte de 656.660,30 euros à la clôture de l'exercice précédent)
Capitaux propres avant affectation : 146.471,98 euros

- GLAD PATRIMOINE - exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 2 mois et demi)

Capital social composé de 500 actions d'une valeur nominale de 1.000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : néant

Perte : 22.560,72 euros

Capitaux propres avant affectation : 477.439,28 euros

- REALITES IMMOBILIER - exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 1 mois et demi)

Capital social composé de 2.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : néant

Perte : 598,89 euros

Capitaux propres avant affectation : 249.401,11 euros

- Steredenn by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2015 (exercice de 2 mois et demi)

Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : néant

Résultat : nul euros

Capitaux propres avant affectation : 10.000,00 euros

- SCCV - exercice clos le 31 décembre 2015

Par ailleurs, la Société REALITES détient indirectement (par l'intermédiaire de la Société REALITES PROMOTION et de la Société FINANCIERE REALITES) le contrôle de 68 sociétés civiles de construction-vente ou sociétés en nom collectif (au 31 décembre 2015) mentionnées dans le tableau ci-après. La majorité de ces SCCV est détenue à 100% par REALITES, par l'intermédiaire de REALITES PROMOTION ou FINANCIERE REALITES.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Groupe a développé de nouveaux projets de construction et 12 nouvelles filiales ont été créées afin de porter ces derniers, savoir :

- SCCV CONCARNEAU
- SNC BALUE
- SNC DE GAULLE
- SCCV RDC
- SCCV PRUNIER
- SCCV POINCARE
- SCCV NEWTON
- SCCV MADELEINE
- SCCV LECLERC
- SCCV CASTILLE
- SCCV GENERAL
- SCCV 4T

Concernant la prise de participation dans lesdites sociétés au 31 décembre 2015, nous vous invitons à vous référer au tableau ci-dessous qui fait état du détail de la participation et du contrôle dans chaque filiale.

Par ailleurs 10 projets portés par des SCCV ayant été livrés depuis plus d'un an, l'objet social de ces dernières a été réalisé et ces filiales ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à REALITES PROMOTION avant d'être dissoute et liquidée. Il s'agit des Société suivantes :

- SCCV ALOUETTES
- SCCV BEAUSEJOUR
- SCCV BORDIER
- SCCV MALPALU
- SCCV GROS CHENE
- SCCV MAZERIES
- SCCV MEUNIER LE CLION
- SCCV PETITE BRETAGNE
- SCCV TASSIGNY
- SCCV VERDUN

2 autres SCCV ont quant à elles fait l'objet d'une liquidation en fin d'exercice pour lesquelles les formalités sont actuellement en cours d'enregistrement. Il s'agit des SCCV DE LA PAIX et SCCV GEOFFROY.

Par ailleurs, la REALITES PROMOTION détient

- 25% d'une Société dénommée SCI REALITES GIRANDIERE DINAN, société civile de construction vente au capital de 2.000 euros sont le siège est situé 42 avenue Georges V à PARIS laquelle porte un projet immobilier de construction d'un EHPAD à DINAN (35)
- 33,33% d'une Société dénommée SAS MANGIN, société par actions simplifiée au capital de 60.000 euros dont le siège est situé à LA ROCHELLE, 40 rue de la Désirée et laquelle porte un projet immobilier d'aménagement et de construction sur une parcelle d'environ 38.386 m².

Il est également précisé que certaines SCCV ont été transformées pendant l'exercice afin de faire apparaître un capital variable.

Le tableau ci-après contient les principaux indicateurs comptables relatifs aux SCCV/SNC contrôlés par la société REALITES PROMOTION ou FINANCIERE REALITES pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

SCCV	RESULTAT	CHIFFRE D'AFFAIRES	PRODUCTION STOCKEE	CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	POURCENTAGE DE PARTICIPATION (direct ou indirect)
SCCV ALBERT 1ER	163 495,00	2 011 197,54	- 1 825 217,00	164 495,15	51%
SCCV ANJOU	760 781,00	8 952 197,57	- 4 657 330,92	1 082 780,80	85%
SCCV BARRE	216 184,00	2 114 868,43	- 1 917 620,27	217 183,86	52%
SCCV BASTION 2	162 585,00	6 342 765,16	- 4 669 056,34	- 11 414,40	100%
SCCV BEAUSSIER	798 240,00	11 009 805,42	- 7 297 887,72	534 240,09	70%
SCCV BELLEVUE	949 618,00	8 786 447,23	- 1 694 565,03	686 618,20	100%
SCCV BOUT DES LANDES 2	12 876,00	555 261,68	- 539 261,19	13 876,04	100%
SCCV BUISSON	- 68 599,00	2 177 162,61	- 635 252,30	- 201 609,27	100%
SCCV CHATEAUGIRON	243 269,00	3 080 787,86	- 1 096 292,00	139 269,16	100%
SCCV CHEZINE	70 000,00	-	851 500,00	- 54 000,00	100%
SCCV COMBES	- 90 796,00	-	31 006,00	- 89 795,53	100%

SCCV COMTESSE DE SEGUR	126 917,00	1 042 151,85	-	969 592,78	173 852,86	70%
SCCV DALMON	65 035,00	2 501 375,31	-	1 218 011,00	8 964,70	100%
SCCV DOMAINE DE LA BAIE	- 10 487,00	88 285,48	-	105 495,73	7 486,90	100%
SCCV DOMPIERRE	- 10 201,00	589 539,65	-	554 094,09	9 200,81	100%
SCCV DU GUESCLIN	-	-	-	160 023,00	139 040,01	100%
SCCV EMILIE	35 000,00	- 0,19	-	1 392 779,00	39 000,20	100%
SCCV FONTAINE	51 702,00	455 960,87	-	392 166,50	113 760,40	60%
SCCV FORT NEUF	- 10 074,00	245 297,95	-	490 566,60	9 074,03	100%
SCCV FRATERNITE	156 570,00	3 113 047,17	-	868 527,00	365 141,14	70%
SCCV GIRANDIERE	-	-	-	-	-	25%
SCCV GRANDMONT	293 462,00	3 411 706,98	-	1 484 182,70	603 912,31	67%
SCCV GRANDS ROCHERS	- 67 387,00	- 1 949,75	-	143 588,78	67 286,92	100%
SCCV GRILLAUD	- 150 270,00	3 533 576,42	-	3 673 818,71	152 094,07	100%
SCCV GUILLOU	32 049,00	35,09	-	0,08	33 048,93	100%
SCCV HAUTS DU PAVE	-	-	-	0,29	999,68	100%
SCCV ILEA VERDE	- 13 998,00	- 2 225,70	-	1,18	12 997,55	100%
SCCV KOUFRA	- 1,00	-	-	1 490 730,00	349 999,00	67%
SCCV MAYENNE	-	-	-	1 815 893,00	78 619,81	100%
SCCV MERSON	- 86 839,00	-	-	43 632,00	172 443,13	100%
SCCV MONZIE	- 910,00	-	-	8 767 743,00	199 909,99	60%
SCCV NERUDA	- 3,00	-	-	1 987 188,00	429 996,68	60%
SCCV NORMANDIN	32 546,00	723 118,34	-	642 679,70	423 037,53	67%
SCCV PATTON	- 25 003,00	-	-	2 080 782,00	444 997,04	60%
SCCV RANGUHAN	42 272,00	- 24,00	-	0,66	43 605,48	100%
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	89 444,00	2 780 388,20	-	2 596 526,42	90 443,56	100%
SCCV SAINT-NICOLAS	- 42 775,00	182 651,51	-	266 280,71	41 775,21	100%
SCCV SAPINS	- 39 130,00	78,32	-	55 250,15	326 939,05	60%
SCCV STRASBOURG	40 443,00	116 594,03	-	110 499,93	110 098,95	100%
SCCV VALONGO	- 2 146,00	175 336,42	-	447 883,85	1 146,38	100%
SCCV VIETE	-	1 655 619,00	-	0,60	98 999,81	100%
SCCV 39 RSH	-	-	-	97 288,00	300 000,01	51%
SCCV 4 T	- 120 000,00	-	-	505 565,00	440 000,00	51%
SCCV ANNE DE BRETAGNE	- 108 275,00	-	-	1 620 190,00	107 275,00	70%
SCCV BALUE	- 145 000,00	-	-	430 900,00	455 000,00	100
SCCV BELFORT	- 75 000,00	-	-	566 772,00	74 000,01	100%
SCCV BETTIGNIES	- 20 000,00	-	-	1 992 189,00	460 000,00	51%
SCCV BRIAND	246 003,00	-	-	138 783,00	99 000,01	100%
SCCV BRULE	-	-	-	71 454,00	1 000,00	100%
SCCV CASTILLE	- 50 000,00	-	-	381 249,00	49 000,00	100%
SCCV CONCARNEAU	- 210 000,00	-	-	386 877,00	198 163,00	51%
SCCV DE GAULLE	-	-	-	214 327,00	306 122,00	51%

SCCV ERABLES	- 80 002,00	-	3 112 568,00	944 487,99	51%
SNC GASNIER	- 200 000,00	-	492 887,00	800 000,00	51%
SNC GENERAL	-	-	151 201,00	440 000,00	51%
SCCV JARDINS D ELEONORE	398,57	72 740,00	466 196,24	1 898,57	100%
SCCV LECLERC	-	-	478 665,00	1 000,00	100%
SCCV LITRE	152 163,83	-	-	1 000,00	100%
SCCV MADELEINE	-	-	218 873,00	400 000,00	51%
SCCV MARIETTE	-	-	558 689,00	- 88 999,99	100%
SCCV MONTAGNE	- 53 500,00	-	904 311,00	97 320,66	100%
SCCV NEWTON	-	-	349 715,00	400 000,00	51%
SCCV POINCARE	-	-	1 027 188,00	800 000,00	51%
SCCV PRUNIER	- 90 000,00	-	367 083,00	580 000,00	51%
SCCV RDC	-	-	153 487,00	1 000,00	100%
SCCV SAINT BRIEUC	- 180 000,00	-	1 706 720,00	519 999,98	60%
SCCV SAINT- GILDAS	-	-	1 745 945,00	- 49 000,00	100%
SCCV SCHUMAN	- 50 000,00	-	808 617,00	502 311,57	51%

RESULTATS - AFFECTATION

- EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS :

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le chiffre d'affaires s'est élevé à 3.760.773,64 euros contre 3.246.497,11 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 2.750.000,02 euros HT (contre 2.380.000,00 euros HT lors de l'exercice précédent),

Le montant des traitements et salaires s'élève à 1.183.378,36 euros contre 755.311 euros au titres de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 565.136,43 euros contre 372.056,07 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'effectif salarié moyen est de 25,8 personnes, contre 19 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 4.287.549,44 euros contre 3.130.063,76 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi pour l'exercice à -505.782,65 euros contre un résultat positif de 153.757,33 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier quant à lui s'élève à 1.627.827,27 euros contre 857.651,60 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt ressort ainsi pour l'exercice à 1.122.044,62 euros contre 1.011.408,93 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le résultat exceptionnel s'élève à 28.913,54 euros contre un résultat exceptionnel de 137.713,62 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 957.110,00 euros à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par un bénéfice de 2.108.068,16 euros, contre un bénéfice de 1.206.934,67 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 2.108.068,16 euros.

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

Origines	
Bénéfice de l'exercice	2.108.068,16 euros

Affectations :	
Réserve légale	105.403,41 euros
Dividendes versés aux associés	1.036.937,20 euros
Au compte « autres réserves »	961.857,55 euros
Réserve spéciale des œuvres d'art	3.870,00 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de 25.706.910,87 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 2012	-	-	-
Exercice clos le 31 décembre 2013	-	-	-
Exercice clos le 31 décembre 2014	518.468,60 euros		

○ **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 (DEPENSES SOMPTUAIRES) :**

Je vous demande de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 43.456 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 14.485,33 euros.

○ **CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT (FRAIS GENERAUX) :**

Je vous demande de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 comprennent des charges visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 16.697 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 2015 est de 59.84 jours contre un délai de 73,54 jours à la clôture des comptes au 31 décembre 2014.

Le délai de paiement fournisseurs en intragroupe est quant à lui de 90 jours fin de mois contre un délai de 228 jours sur l'exercice précédent.

Pour rappel, les comptes fournisseurs (hors groupe) présentent au 31 décembre 2015 un solde créditeur de 516.123,69 euros qui se décompose comme suit :

Echues	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	Total TTC
40.015,56	367.388,04	108.720,09	516.123,69

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

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

Les comptes fournisseurs intragroupe présentent quant à eux un solde créditeur de 27.000 euros qui se décompose comme suite au 31 décembre 2015 :

Echues	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	Total TTC
9.000	9.000	9.000	27.000,00

Pour rappel, les comptes fournisseurs intragroupe présentaient au 31 décembre 2014 un solde créditeur de 263.116,78 euros qui se décomposait comme suit :

Echues	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	Total TTC
159.625,18	0	103.491,60	263.116,78

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 2015.

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

Je vous demande d'approuver les conventions relevant des articles L.225-38 et L.226-10 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015 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, ni le mandat des commissaires aux comptes 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 2015.

Cependant, je sou mets à votre approbation la désignation d'un Administrateur complémentaire au sein du Conseil D'Administration de la Société à compter de la date de l'Assemblée Générale et pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, savoir :

- Monsieur Yann MERTZ
Né le 05 octobre 1972
A Saint-Denis (93)
Demeurant 19 rue Pierre Brossolette à CORMEILLES EN PARISIS (95240)

LISTE DES MANDATS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
Yoann JOUBERT, Président	DOGE SARL	481 926 822	GERANT
	SCI CYSCO	479 177 925	LIQUIDATEUR
	ARRA	811 854 629	GERANT
	FCH	507 518 272	GERANT
	REALITES AMENAGEMENT	498 108 976	GERANT
	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	502 773 971	GERANT
	ARTELISE	790 217 319	GERANT
Gérard CAMBOULIVES, Administrateur	SVEN & YOKO	789 992 278	GERANT
	GERARD CAMBOULIVES INVESTISSEMENTS	352 041 982	PRESIDENT
	BR1	492 752 183	GERANT
	MARNOU	448 736 694	GERANT
	SCI GME	494 769 037	GERANT
	SODESNE	429 645 765	GERANT
	SCI RJR VARRAILLON	351 406 061	LIQUIDATEUR
Christophe de BREBISSON Administrateur	SAS GRANDEANI	499 759 793	ADMINISTRATEUR
	F2T	790 459 457	PRESIDENT
	DB2	484 041 710	GERANT
	1 HUAHINE 2012	531 619 385	GERANT
	1 BORA BORA 2012	531 619 294	GERANT
	1 MOOREA 2012	540 068 848	GERANT
	1 POLYNESIE 2012	540 069 119	GERANT
	1 BORA BORA 2014	798 555 504	GERANT
	1 TAHITI 2014	801 855 321	GERANT
	1 POLYNESIE 2014	793 312 000	GERANT
	1 MOOREA 2014	798 575 163	GERANT
	1 HUAHINE 2014	798 555 358	GERANT
	2 TAHITI 2014	801 953 373	GERANT
	2 POLYNESIE 2014	801 953 209	GERANT
	1 BORA BORA 2015	801 855 347	GERANT
	1 POLYNESIE 2015	809 931 272	GERANT
	1 HUANINE 2015	801 855 354	GERANT
	1 MOOREA 2015	801 953 431	GERANT
	1 TAHITI 2015	809 931 330	GERANT
	ACMS	793 016 262	GERANT
SCI CHEVAL MAGIQUE	512 603 820	GERANT	
PACIFIQUE FINANCE PARTICIPATION - 1	480 463 082	GERANT	
DB-1	482 758 646	GERANT	
SAS GRANDEANI	499 759 793	ADMINISTRATEUR	
Pierre MATTEI	KEYSTONE PARTICIPATIONS	790 703 862	GERANT

Administrateur	KEYS ASSET MANAGEMENT	818 520 611	DIRECTEUR GENERAL
	KEYS PANAFRICA	815 002 118	PRESIDENT
	KEYS PARTICIPATIONS	814 814 091	GERANT
	KEYS PLACEMENT	814 813 762	PRESIDENT
	KEYSTONE PLACEMENT	530 294 651	PRESIDENT
	SCI KEYSTONE LEVALLOIS	790 895 239	LIQUIDATEUR
	KEYS PROPERTIES	390 155 968	GERANT
	SARL COURCELANO	798 449 708	GERANT
	SARL CORVETANO	801 575 549	GERANT
Frédéric de BODARD Administrateur	ASFIM	424 675 957	GERANT
Frédéric HAVEN	GLAD PATRIMOINE	814 238 879	PRESIDENT

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

	Actions	%	Droits de vote	%
FCH*	705 810	27,23%	1 411 620	31,8%
LEXIN*	780 000	30,09%	1 560 000	35,2%
REACTION	168 500	6,50%	168 500	3,8%

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 2015, à la connaissance de la direction de la Société. En effet, partie des actions de la société étant détenue « au porteur » il n'est pas possible de connaître les détentions des porteurs.

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

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

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

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

Tableau Financier	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
I - Situation financière en fin d'exercice :					
Capital social	16 927 999,79	16 927 999,79	12 062 000,99	12 062 000,99	11 994 396,72
Nombre d'actions ordinaires	2 592 343,00	2 592 343,00	369 636,00	369 636,00	367 736,00
Nombre d'actions à dividendes prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer	-	133 250,00	-	-	-
- Par conversion d'obligation	-	33 250,00	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	100 000,00	-	-	-
II - Résultat global des opérations effectives :					
Chiffres d'affaires hors taxes	3 760 773,64	3 246 497,00	3 237 449,59	2 064 661,00	3 969 511,00
Résultat avant impôts, participation et dotation	1 380 318,96	1 275 634,51	5 950 939,05	1 648 187,05	7 772 307,72
Impôts sur les bénéfices	-	957 110,00	22 276,00	126,00	175 754,00
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation et dotation	2 108 068,16	1 206 935,00	89 557,85	1 446 519,00	1 043 130,00
Montant des bénéfices distribués	-	518 468,60	-	-	-
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
Résultat après impôts avant dotation	0,90	0,51	16,16	4,46	20,66
Résultat après impôts et dotation	0,81	0,47	0,24	3,91	2,84
Dividende versé à chaque action	0,40	0,20	-	-	-
IV - Personnel :					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	25,80	24,00	15,00	15,00	12,00
Montant de la masse salariale	1 183 378,36	755 311,00	586 255,00	502 071,00	700 698,00
Cotisations sociales et avantages sociaux	565 136,43	372 056,00	253 659,00	235 983,00	319 408,00



REALITES

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
Tél. 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

103, route de Vannes
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 75 50 98

1, rue Lafaurie Monbadon
33000 BORDEAUX
Tél. 02 40 75 50 91

realites.com

 @realites