



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Transfert des actions REALITES sur le groupe de cotation E2 (offre au public) d'Alternext

Saint Herblain - le 30 juin 2015

REALITES annonce le 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.

Il est précisé que dans le cadre de cette opération, dont le Prospectus est disponible sur le site internet de REALITES dans la rubrique « Communication - Relations investisseurs », la société ne procède à aucune émission de titres nouveaux, ni au placement de titres existants.

AUREL BGC, Listing Sponsor, a accompagné REALITES dans cette opération.

Le Prospectus relatif au transfert des actions de REALITES a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° 15-325 en date du 30 juin 2015.

Les facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Prospectus, y compris les facteurs de risques décrits dans la section 4 du Prospectus avant de décider d'acquérir ou de souscrire des actions de REALITES. Dans le cadre de la préparation du Prospectus, la Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement et ses perspectives et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives, peuvent ou pourraient exister.

A propos de REALITES

Acteur majeur de l'immobilier dans le Grand Ouest, REALITES accompagne les élus, les entreprises, les investisseurs et les particuliers, dans leurs projets d'acquisition et d'investissement. A côté de programmes résidentiels « classiques » destinés aux primo-accédants et aux investisseurs, REALITES intervient sur de grands projets qui peuvent avoir un impact significatif sur la ville et ses habitants : résidences de tourisme, résidences étudiantes, résidences de services pour personnes âgées, complexes hôteliers ou portage d'espaces en reconversion...

Fondé en 2003, et comptant 95 collaborateurs répartis sur cinq sites, REALITES connaît, depuis sa création, une croissance très dynamique de son chiffre d'affaires. Au 31 décembre 2014, l'entreprise a réalisé un CA consolidé de 70,4 M€ en augmentation de 25% par rapport à 2013 et a enregistré 581 contrats de réservations nets, et a réalisé un résultat net part du groupe de 1,2 M€. Les capitaux propres s'élèvent à 27,8 M€ au 31 décembre 2014 et l'endettement net (hors crédit-bail) à 22 M€.

FINANCE / RELATION INVESTISSEURS

REALITES - Olivier Jehannet - 06 84 78 59 57 - o.jehannet@realites.com

IMMOBILIER / RELATIONS PRESSE

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

Résumé du prospectus d'admission

Visa AMF n° 15-325 en date du 30 juin 2015

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d' « Eléments », qui sont présentés en cinq sections A à E et numérotées de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concerné. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé (le « Résumé ») doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.</p>
A.2	Consentement de la Société	Sans objet
Section B – Emetteur		
B.1	Raison sociale et nom commercial	Raison sociale : REALITES SA (la « Société ») Nom commercial : « REALITES »
B.2	Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine	Siège social : 103 Route de Vannes –Immeuble LE CAIRN, 44803 SAINT HERBLAIN Forme juridique : Société anonyme à conseil d'administration Droit applicable : Droit français Pays d'origine : France
B.3	Nature des opérations et principales activités	<p>REALITES est une société Holding de Groupe dont la principale activité, la promotion immobilière de logements neufs sur le Grand Ouest, est assurée via l'une de ses filiales, REALITES PROMOTION.</p> <p>D'autres filiales viennent compléter cette activité principale notamment REALITES DTO en développant une activité de maîtrise d'œuvre ou ARTELISE qui assure la gestion locative et la transaction immobilière.</p> <p>Par ailleurs la Société se diversifie en développant de nouveaux métiers : gestion de Résidences pour personnes âgées non dépendantes ; communication et</p>

		marketing, etc.																																																																																																																			
B.4a	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité	<p><u>Principales tendances</u></p> <p>Dans un marché tendu où le prix n'est pas suffisamment élastique pour permettre un rapprochement rapide de l'offre et de la demande, l'activité de promotion immobilière demande des ressources financières propres importantes. Pour maintenir sa croissance et saisir les opportunités du marché, REALITES a fait appel au marché en réalisant une augmentation de capital de 6 millions d'euros en mai 2014 via une inscription sur le compartiment privé du marché Alternext d'Euronext Paris. En décembre 2014, ce sont les principaux cadres dirigeants du groupe qui ont participé à une nouvelle augmentation de capital pour 1,65 millions d'euros. Ces deux opérations viennent ainsi renforcer les fonds propres du groupe.</p> <p>Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, REALITES a continué sa croissance avec une nouvelle augmentation de ses réservations nettes¹, les portant à 581 ventes (+5% par rapport à 2013), représentant 78,4 millions d'euros (+5% également). Cette croissance, moins forte que les exercices passés, traduit l'atteinte d'un palier pour REALITES autour de 600 lots par an, ce qui positionne l'entreprise parmi les opérateurs les plus actifs du Grand Ouest. L'année 2014 aura été marquée par une certaine stabilité pour les équipes qui sont maintenant bien installées dans le nouveau siège social, comme dans les agences, et peuvent ainsi travailler dans de bonnes conditions.</p> <p><u>Evolutions récentes</u></p> <p>Le début de l'année 2015 confirme la légère reprise constatée sur les derniers mois de l'exercice 2014. En effet, sur janvier et février, REALITES a généré en moyenne plus de 500 nouvelles demandes par mois, et a réussi à concrétiser ces contacts avec 61 ventes en diffus. Ces éléments confortent l'Emetteur dans son objectif de 600 ventes sur l'exercice. Dans le même temps, REALITES a intégré dans sa production de nouveaux projets, conformément à sa stratégie de développement.</p> <p><i>Livraisons réalisées il y a moins de 6 mois :</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom du projet</th> <th>Ville</th> <th># lots</th> <th>m² / lot</th> <th>€ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HIGH PARK</td> <td>Nantes</td> <td>49</td> <td>78</td> <td>4 715</td> </tr> <tr> <td>TROIS MATS</td> <td>Saint Malo</td> <td>36</td> <td>57</td> <td>2 635</td> </tr> <tr> <td>COUR SAINT NICOLAS</td> <td>La Rochelle</td> <td>36</td> <td>63</td> <td>4 131</td> </tr> <tr> <td>RESIDENCE GARNERAY</td> <td>La Rochelle</td> <td>56</td> <td>51</td> <td>3 331</td> </tr> <tr> <td>NOUVELLE VAGUE</td> <td>Rennes</td> <td>68</td> <td>54</td> <td>3 866</td> </tr> <tr> <td>LES JARDINS D'ELISE</td> <td>Angers</td> <td>48</td> <td>61</td> <td>2 884</td> </tr> <tr> <td>DOMICITY</td> <td>Nantes</td> <td>82</td> <td>53</td> <td>3 423</td> </tr> <tr> <td>NOVEO</td> <td>Nantes</td> <td>50</td> <td>48</td> <td>3 044</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Prochaines mises en chantier (dans les 6 mois) :</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom du projet</th> <th>Ville</th> <th># lots</th> <th>m² / lot</th> <th>€ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LES TERRASSES D'HONORE</td> <td>Angers</td> <td>35</td> <td>66</td> <td>2 864</td> </tr> <tr> <td>L'ECRIN DE LA PERRIERE</td> <td>Avrillé</td> <td>24</td> <td>66</td> <td>3 450</td> </tr> <tr> <td>ABELIA</td> <td>Le Mans</td> <td>21</td> <td>89</td> <td>2 856</td> </tr> <tr> <td>ARCHIPEL 2</td> <td>Pornic</td> <td>11</td> <td>117</td> <td>1 129</td> </tr> <tr> <td>LES GRANDS ROCHERS 2</td> <td>Olonne sur mer</td> <td>82</td> <td>41</td> <td>3 533</td> </tr> <tr> <td>LE SWING</td> <td>Nantes</td> <td>27</td> <td>50</td> <td>3 523</td> </tr> <tr> <td>UNIK</td> <td>Nantes</td> <td>46</td> <td>99</td> <td>3 013</td> </tr> <tr> <td>COSY</td> <td>Rennes</td> <td>30</td> <td>49</td> <td>4 131</td> </tr> <tr> <td>LE LOCARNO</td> <td>Rennes</td> <td>32</td> <td>67</td> <td>3 778</td> </tr> <tr> <td>YPSILON</td> <td>Nantes</td> <td>20</td> <td>53</td> <td>4 070</td> </tr> <tr> <td>PARENTHESE</td> <td>Angers</td> <td>68</td> <td>63</td> <td>3 131</td> </tr> <tr> <td>METROPOLIS</td> <td>Rennes</td> <td>93</td> <td>24</td> <td>4 088</td> </tr> <tr> <td>LUMIA</td> <td>Saint Malo</td> <td>40</td> <td>52</td> <td>3 604</td> </tr> </tbody> </table>	Nom du projet	Ville	# lots	m ² / lot	€ / m ²	HIGH PARK	Nantes	49	78	4 715	TROIS MATS	Saint Malo	36	57	2 635	COUR SAINT NICOLAS	La Rochelle	36	63	4 131	RESIDENCE GARNERAY	La Rochelle	56	51	3 331	NOUVELLE VAGUE	Rennes	68	54	3 866	LES JARDINS D'ELISE	Angers	48	61	2 884	DOMICITY	Nantes	82	53	3 423	NOVEO	Nantes	50	48	3 044	Nom du projet	Ville	# lots	m ² / lot	€ / m ²	LES TERRASSES D'HONORE	Angers	35	66	2 864	L'ECRIN DE LA PERRIERE	Avrillé	24	66	3 450	ABELIA	Le Mans	21	89	2 856	ARCHIPEL 2	Pornic	11	117	1 129	LES GRANDS ROCHERS 2	Olonne sur mer	82	41	3 533	LE SWING	Nantes	27	50	3 523	UNIK	Nantes	46	99	3 013	COSY	Rennes	30	49	4 131	LE LOCARNO	Rennes	32	67	3 778	YPSILON	Nantes	20	53	4 070	PARENTHESE	Angers	68	63	3 131	METROPOLIS	Rennes	93	24	4 088	LUMIA	Saint Malo	40	52	3 604
Nom du projet	Ville	# lots	m ² / lot	€ / m ²																																																																																																																	
HIGH PARK	Nantes	49	78	4 715																																																																																																																	
TROIS MATS	Saint Malo	36	57	2 635																																																																																																																	
COUR SAINT NICOLAS	La Rochelle	36	63	4 131																																																																																																																	
RESIDENCE GARNERAY	La Rochelle	56	51	3 331																																																																																																																	
NOUVELLE VAGUE	Rennes	68	54	3 866																																																																																																																	
LES JARDINS D'ELISE	Angers	48	61	2 884																																																																																																																	
DOMICITY	Nantes	82	53	3 423																																																																																																																	
NOVEO	Nantes	50	48	3 044																																																																																																																	
Nom du projet	Ville	# lots	m ² / lot	€ / m ²																																																																																																																	
LES TERRASSES D'HONORE	Angers	35	66	2 864																																																																																																																	
L'ECRIN DE LA PERRIERE	Avrillé	24	66	3 450																																																																																																																	
ABELIA	Le Mans	21	89	2 856																																																																																																																	
ARCHIPEL 2	Pornic	11	117	1 129																																																																																																																	
LES GRANDS ROCHERS 2	Olonne sur mer	82	41	3 533																																																																																																																	
LE SWING	Nantes	27	50	3 523																																																																																																																	
UNIK	Nantes	46	99	3 013																																																																																																																	
COSY	Rennes	30	49	4 131																																																																																																																	
LE LOCARNO	Rennes	32	67	3 778																																																																																																																	
YPSILON	Nantes	20	53	4 070																																																																																																																	
PARENTHESE	Angers	68	63	3 131																																																																																																																	
METROPOLIS	Rennes	93	24	4 088																																																																																																																	
LUMIA	Saint Malo	40	52	3 604																																																																																																																	

¹ Une réservation nette équivaut à une vente ferme. Il faut toutefois qu'elle soit purgée de son délai SRU (7 jours suite LRAR) et que le client obtienne son financement (condition suspensive)

		<p>Afin de stabiliser le groupe à ce niveau d'activité, REALITES a émis, le 27 mars 2015 (émission n'ayant pas fait l'objet d'un visa de l'AMF), 74 910 obligations pour un montant nominal total de 7 491 000 euros, portant intérêt au taux de 9% l'an et venant à échéance le 12 juillet 2019, assimilées avec l'émission existante d'obligations émises le 12 juillet 2013 (cotées sur Alternext – FR0011505957 / BREAL, ayant reçu visa de l'AMF sous le numéro 13-254 le 31 mai 2013) d'un montant de 7 280 500 euros.</p> <p>Compte tenu du montant des intérêts courus à la date d'émission, le montant total de cette émission obligataire, réalisée par placement privé, est de 7 627 336,20 euros.</p> <p>La Société s'est également rapprochée de la société KEYSTONE en vue de formaliser un partenariat de co-investissement dans des opérations futures de promotion, le co-investissement étant le fait de permettre à des partenaires financiers de prendre une participation dans les SCCV et en conséquence de se partager les flux capitalistiques (capital, fonds propres, marge net) ainsi que le risque. Cette standardisation du co-investissement devrait permettre d'augmenter le volume d'activités de la Société, et donc ses revenus (honoraires de gestion, de commercialisation, de communication, et de maîtrise d'œuvre). De plus, la récurrence du travail avec ce partenaire facilitera la mise en œuvre des nouveaux projets par rapport à des partenariats ponctuels.</p>																																																																												
B.5	Groupe auquel la Société appartient	La Société est la holding de tête du Groupe REALITES																																																																												
B.6	Principaux actionnaires	<p>A la date du visa sur le Prospectus, le capital social de la Société s'élève 16.927.999,79 euros, divisé en 2.592.343 actions ordinaires, de 6.53 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.</p> <p>A la date du visa sur le Prospectus, l'actionariat de la Société est le suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Note</th> <th colspan="2">Actions</th> <th colspan="2">Droits de vote</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>%</th> <th>#</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEXIN</td> <td>1</td> <td>780 000</td> <td>30.1%</td> <td>1 560 000</td> <td>35.4%</td> </tr> <tr> <td>FCH</td> <td>2</td> <td>705 810</td> <td>27.2%</td> <td>1 411 620</td> <td>32.0%</td> </tr> <tr> <td><i>Sous total concert</i></td> <td></td> <td><i>1 485 810</i></td> <td><i>57.3%</i></td> <td><i>2 971 620</i></td> <td><i>67.4%</i></td> </tr> <tr> <td>REACTION (holding des managers)</td> <td></td> <td>160 505</td> <td>6.2%</td> <td>160 505</td> <td>3.6%</td> </tr> <tr> <td>Cadres du groupe (13 cadres)</td> <td>3</td> <td>86 243</td> <td>3.3%</td> <td>172 486</td> <td>3.9%</td> </tr> <tr> <td>Dirigeants, administrateurs et personnes liées</td> <td></td> <td>65 325</td> <td>2.5%</td> <td>130 650</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>COGEPA (investisseur PP 2014 / administrateur)</td> <td>4</td> <td>19 456</td> <td>0.8%</td> <td>19 456</td> <td>0.4%</td> </tr> <tr> <td><i>Sous total Personnes initiés</i></td> <td></td> <td><i>331 529</i></td> <td><i>12.8%</i></td> <td><i>483 097</i></td> <td><i>11.0%</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flottant</i></td> <td></td> <td><i>763 496</i></td> <td><i>29.5%</i></td> <td><i>939 774</i></td> <td><i>21.3%</i></td> </tr> <tr> <td>Autocontrôle (contrat de liquidité - 31 mars 2015)</td> <td></td> <td>11 508</td> <td>0.4%</td> <td>11 508</td> <td>0.3%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>2 592 343</td> <td>100.0%</td> <td>4 405 999</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Lexin Capital est un fonds d'investissement américain spécialisé dans le secteur immobilier. Lexin Capital est entré au capital de Réalités en juin 2010.</p> <p>⁽²⁾ FCH est détenu à hauteur de 47,89% par la société DOGE (contrôlée à 100% par Yoann Joubert), 37,02% par la société DB2 (contrôlée par Christophe de Brébisson), 7,35% par la société Milestone, 7,24% par la société GCI et à 0,49% par la société MBC.</p> <p>⁽³⁾ 13 cadres de la Société sont actionnaires (hors REACTION)</p> <p>⁽⁴⁾ Les investisseurs ayant participé au placement privé en mai 2014 sont au nombre de 16. Ils sont constitués exclusivement d'investisseurs qualifiés et de fonds institutionnels.</p> <p>Un pacte d'actionnaires a été conclu entre les sociétés FCH, DOGE, LEXIN ER (LUX) IV et LEXIN ER PARTNERS LLC en date du 15 juin 2010, modifié par avenant lors de la première admission des actions de la Société sur Alternext (ci-après, ensemble avec l'avenant, le « Pacte »).</p> <p>Le Pacte n'engage donc pas les nouveaux actionnaires investisseurs qualifiés rentrés au capital de la Société à l'occasion du placement privé préalable à l'admission des actions de la Société sur Alternext, ni les autres actionnaires historiques de la Société.</p> <p>Le Pacte contient les principales dispositions suivantes :</p> <p>(i) un engagement des signataires de ne pas transférer de titres avant le 15 juin 2016, à</p>		Note	Actions		Droits de vote		#	%	#	%	LEXIN	1	780 000	30.1%	1 560 000	35.4%	FCH	2	705 810	27.2%	1 411 620	32.0%	<i>Sous total concert</i>		<i>1 485 810</i>	<i>57.3%</i>	<i>2 971 620</i>	<i>67.4%</i>	REACTION (holding des managers)		160 505	6.2%	160 505	3.6%	Cadres du groupe (13 cadres)	3	86 243	3.3%	172 486	3.9%	Dirigeants, administrateurs et personnes liées		65 325	2.5%	130 650	3.0%	COGEPA (investisseur PP 2014 / administrateur)	4	19 456	0.8%	19 456	0.4%	<i>Sous total Personnes initiés</i>		<i>331 529</i>	<i>12.8%</i>	<i>483 097</i>	<i>11.0%</i>	<i>Flottant</i>		<i>763 496</i>	<i>29.5%</i>	<i>939 774</i>	<i>21.3%</i>	Autocontrôle (contrat de liquidité - 31 mars 2015)		11 508	0.4%	11 508	0.3%	Total		2 592 343	100.0%	4 405 999	100.0%
	Note	Actions			Droits de vote																																																																									
		#	%	#	%																																																																									
LEXIN	1	780 000	30.1%	1 560 000	35.4%																																																																									
FCH	2	705 810	27.2%	1 411 620	32.0%																																																																									
<i>Sous total concert</i>		<i>1 485 810</i>	<i>57.3%</i>	<i>2 971 620</i>	<i>67.4%</i>																																																																									
REACTION (holding des managers)		160 505	6.2%	160 505	3.6%																																																																									
Cadres du groupe (13 cadres)	3	86 243	3.3%	172 486	3.9%																																																																									
Dirigeants, administrateurs et personnes liées		65 325	2.5%	130 650	3.0%																																																																									
COGEPA (investisseur PP 2014 / administrateur)	4	19 456	0.8%	19 456	0.4%																																																																									
<i>Sous total Personnes initiés</i>		<i>331 529</i>	<i>12.8%</i>	<i>483 097</i>	<i>11.0%</i>																																																																									
<i>Flottant</i>		<i>763 496</i>	<i>29.5%</i>	<i>939 774</i>	<i>21.3%</i>																																																																									
Autocontrôle (contrat de liquidité - 31 mars 2015)		11 508	0.4%	11 508	0.3%																																																																									
Total		2 592 343	100.0%	4 405 999	100.0%																																																																									

l'exception d'un transfert entre les parties au Pacte ou au bénéfice d'un affilié ;

(ii) un droit de préemption réciproque en cas de transfert de titres par l'un ou l'autre des signataires ;

(iii) une promesse de cession de titres consentie par LEXIN à FCH permettant à FCH d'acquérir les titres détenus par LEXIN en cas de changement de contrôle de LEXIN ou, en toute hypothèse et sur simple demande, le 30 juin 2016;

(iv) une promesse d'achat de titres consentie par FCH à LEXIN permettant à LEXIN de céder ses titres à FCH en cas de changement de contrôle de FCH ou, en toute hypothèse et sur simple demande, le 30 juin 2016;

(v) un droit de cession conjointe permettant à LEXIN de transférer ses titres concomitamment au transfert des titres qui serait réalisé par FCH ;

(vi) un engagement de non-concurrence à la charge de Yoann JOUBERT, FCH et DOGE pendant la durée du Pacte,

(vii) un engagement de LEXIN de voter les résolutions soumises à l'assemblée générale de la Société dans le même sens que FCH.

Ce Pacte est conclu pour une durée devant expirer au plus tard le 30 juin 2016.

Ce pacte d'actionnaires traduit une action de concert vis-à-vis de la Société.

La Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

<p>B.7</p>	<p>Informations financières historiques clés sélectionnées</p>	<p>Principaux chiffres clés</p> <p>Les principales informations financières présentées ci-dessous sont extraites des comptes consolidés établis en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.</p> <p>- Bilan simplifié</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>en milliers d'euros</th> <th>Exercice 2013 12m - publié 31/12/2013</th> <th>Exercice 2014 12m - publié 31/12/2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Actif immobilisé</td> <td>13 737</td> <td>14 539</td> </tr> <tr> <td>dont immobilisations corporelles</td> <td>9 034</td> <td>8 601</td> </tr> <tr> <td>dont immobilisations incorporelles</td> <td>479</td> <td>907</td> </tr> <tr> <td>dont immobilisations financières</td> <td>4 197</td> <td>4 788</td> </tr> <tr> <td>dont impôts différés actifs</td> <td>28</td> <td>242</td> </tr> <tr> <td>Actif circulant</td> <td>83 574</td> <td>105 116</td> </tr> <tr> <td>dont marchandises</td> <td>48 320</td> <td>58 850</td> </tr> <tr> <td>dont clients</td> <td>20 407</td> <td>25 206</td> </tr> <tr> <td>dont trésorerie et équivalents de trésorerie</td> <td>5 314</td> <td>7 088</td> </tr> <tr> <td>dont autres actifs courants</td> <td>9 533</td> <td>13 972</td> </tr> <tr> <td>Total actif</td> <td>97 310</td> <td>119 655</td> </tr> <tr> <td>Capitaux propres</td> <td>18 930</td> <td>27 784</td> </tr> <tr> <td>Provisions</td> <td>141</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td>Dettes</td> <td>78 243</td> <td>91 761</td> </tr> <tr> <td>dont emprunts obligataires</td> <td>8 454</td> <td>8 200</td> </tr> <tr> <td>dont emprunts bancaires</td> <td>26 409</td> <td>26 947</td> </tr> <tr> <td>dont trésorerie passive</td> <td>2 010</td> <td>581</td> </tr> <tr> <td>dont fournisseurs et comptes rattachés</td> <td>25 487</td> <td>33 032</td> </tr> <tr> <td>dont autres passifs non courants</td> <td>1 401</td> <td>2 258</td> </tr> <tr> <td>dont autres passifs courants</td> <td>14 482</td> <td>20 743</td> </tr> <tr> <td>Total passif</td> <td>97 310</td> <td>119 655</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'actif immobilisé est composé principalement du siège social pour 7,8 millions d'euros, soit 54% environ de l'actif immobilisé, et d'une créance sur l'ancienne filiale « Pôle</p>	en milliers d'euros	Exercice 2013 12m - publié 31/12/2013	Exercice 2014 12m - publié 31/12/2014	Actif immobilisé	13 737	14 539	dont immobilisations corporelles	9 034	8 601	dont immobilisations incorporelles	479	907	dont immobilisations financières	4 197	4 788	dont impôts différés actifs	28	242	Actif circulant	83 574	105 116	dont marchandises	48 320	58 850	dont clients	20 407	25 206	dont trésorerie et équivalents de trésorerie	5 314	7 088	dont autres actifs courants	9 533	13 972	Total actif	97 310	119 655	Capitaux propres	18 930	27 784	Provisions	141	111	Dettes	78 243	91 761	dont emprunts obligataires	8 454	8 200	dont emprunts bancaires	26 409	26 947	dont trésorerie passive	2 010	581	dont fournisseurs et comptes rattachés	25 487	33 032	dont autres passifs non courants	1 401	2 258	dont autres passifs courants	14 482	20 743	Total passif	97 310	119 655
en milliers d'euros	Exercice 2013 12m - publié 31/12/2013	Exercice 2014 12m - publié 31/12/2014																																																																		
Actif immobilisé	13 737	14 539																																																																		
dont immobilisations corporelles	9 034	8 601																																																																		
dont immobilisations incorporelles	479	907																																																																		
dont immobilisations financières	4 197	4 788																																																																		
dont impôts différés actifs	28	242																																																																		
Actif circulant	83 574	105 116																																																																		
dont marchandises	48 320	58 850																																																																		
dont clients	20 407	25 206																																																																		
dont trésorerie et équivalents de trésorerie	5 314	7 088																																																																		
dont autres actifs courants	9 533	13 972																																																																		
Total actif	97 310	119 655																																																																		
Capitaux propres	18 930	27 784																																																																		
Provisions	141	111																																																																		
Dettes	78 243	91 761																																																																		
dont emprunts obligataires	8 454	8 200																																																																		
dont emprunts bancaires	26 409	26 947																																																																		
dont trésorerie passive	2 010	581																																																																		
dont fournisseurs et comptes rattachés	25 487	33 032																																																																		
dont autres passifs non courants	1 401	2 258																																																																		
dont autres passifs courants	14 482	20 743																																																																		
Total passif	97 310	119 655																																																																		

construction » pour 3,6 millions d'euros. La hausse des stocks (22%) et du poste clients (23%) est moins important que celle du chiffre d'affaires (25%), résultat d'un écoulement plus rapide des stocks et d'une amélioration des délais de règlement clients. Les capitaux propres sont en hausse de 8,8 millions d'euros en raison des deux levées de fonds finalisées en 2014 (placement privé et augmentation de capital réservée aux managers, voir section 9.1.2).

REALITES a réalisé une IBO (Initial Public Offering) le 12 juillet 2013 pour un montant de 7,3 millions d'euros (échéance 2019 – 9%). Les emprunts bancaires sont principalement composés des ouvertures de crédits pour les SCCV et du crédit-bail immobilier correspond au financement du siège social. Il n'y a pas eu d'évolution significative de la structure de l'endettement au cours du dernier exercice.

- **Compte de résultat simplifié**

en milliers d'euros	Exercice 2013	Exercice 2014
	12m - publié	12m - publié
	31/12/2013	31/12/2014
Chiffre d'affaires	56 224	70 359
marge brute	9 561	10 669
% du CA	17.0%	15.2%
Charges de structure	(6 824)	(7 608)
Résultat opérationnel	2 737	3 061
% du CA	4.9%	4.4%
Résultat financier	(118)	(13)
Résultat net	1 933	2 133
% du CA	3.4%	3.0%
Résultat net part du Groupe	1 342	1 199

Le chiffre d'affaires est en croissance, tiré principalement par la hausse des ventes actées (79,2 millions d'euros en 2014 contre 58,7 millions d'euros en 2013). Le taux de marge brute est en baisse due à la hausse des coûts de distribution (volonté de l'émetteur d'écouler les stocks plus rapidement) et à l'abandon de 5 opérations de promotion immobilière. Les charges de structure restent maîtrisées avec des charges de personnel en hausse de 24,1% alors que le chiffre d'affaires augmente de 25,1%. Les charges financières liées aux opérations sont intégrées dans le coût de production des opérations immobilières et viennent donc en déduction du résultat opérationnel.

- **Tableau de flux de trésorerie simplifié**

en milliers d'euros	Exercice 2013	Exercice 2014
	12m - publié	12m - publié
	Exercice 2013	Exercice 2014
Capacité d'autofinancement	3 491	4 702
Flux net de trésorerie générée par l'activité	(4 922)	(3 442)
Flux net de trésorerie liée aux opérations d'investissement	(734)	(535)
Flux net de trésorerie liée aux opérations de financement	5 650	7 180
Variation de trésorerie	(5)	3 203
Trésorerie à l'ouverture	3 310	3 305
Trésorerie à la clôture	3 305	6 507

Les flux générés par l'activité ont généré un flux négatif de - 3.442 milliers d'euros. Malgré une capacité d'autofinancement largement positive (+ 4.702 milliers d'euros), le développement de l'activité a entraîné une hausse importante du BFR. Les stocks ont augmenté de 10.530 milliers d'euros et le poste clients et comptes rattachés de 4.478 milliers d'euros.

Les flux générés par les opérations de financements ont généré 7.180 milliers d'euros. Afin de financer la hausse du BFR, le groupe REALITES à procéder à une double augmentation de capital d'un montant total de 7.385 milliers d'euros.

Conformément aux recommandations de l'ESMA (ESMA 127), la situation de l'endettement et des capitaux propres au 31 mars 2015, selon les normes IFRS telles qu'adoptées par

l'Union européenne, est la suivante (données non auditées) :

Situation des capitaux propres et des dettes financières	
en milliers d'euros	au 31 mars 2015
Total des dettes courantes	28 915
faisant l'objet de garanties	26 872
faisant l'objet de nantissements	881
sans garanties ni nantissements	1 161
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes long terme)	23 073
faisant l'objet de garanties	216
faisant l'objet de nantissements	7 388
sans garanties ni nantissements	15 468
Capitaux propres (hors résultat de la période) ¹	27 784
capital social	16 928
réserves	3 300
primes liées au capital	2 894
résultat net groupe	1 199
capitaux propres aux participations ne donnant pas le contrôle	3 464

Situation de l'endettement net	
en milliers d'euros	au 31 mars 2015
A. Trésorerie	7 280
B. Instruments équivalents	0
C. Titres de placement	0
D. Liquidités (A+B+C)	7 280
E. Créances financières à court terme	1 435
F. Dettes bancaires à court terme	27 715
G. Parts à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	863
H. Autres dettes financières à court terme	337
I. Dettes financières à court terme (F+G+H)	28 915
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	20 199
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	7 951
L. Obligations émises	15 122
M. Autres emprunts à plus d'un an	0
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	23 073
O. Endettement financier net (J+N)	43 272
P. Crédit bail immobilier	6 503
Q. Endettement financier net (hors crédit-bail) (J+N-P)	36 768

¹ Capitaux propres : les capitaux propres sont ceux relatifs aux capitaux propres établis selon les normes IFRS au 31 décembre 2014 mais n'intégrant pas le résultat dégagé sur la période du 1er janvier 2015 au 31 mars 2015.

Endettement financier : il n'est pas intervenu depuis le 31 mars 2015 d'évènement susceptible d'impacter fortement la situation de l'endettement détaillée ci-dessus. Pour rappel, l'endettement financier net (hors crédit-bail immobilier) au 31 décembre 2014 était de 22.066 milliers d'euros.

Le 27 mars 2015, REALITES a émis 74 910 obligations pour un montant de 7 491 000 euros (émission n'ayant pas fait l'objet d'un visa de l'AMF), portant intérêt au taux de 9% l'an et venant à échéance le 12 juillet 2019, assimilées avec l'émission existante d'obligations émises le 12 juillet 2013 (cotées sur Alternext – FR0011505957 / BREAL, ayant reçu visa de l'AMF sous le numéro 13-254 le 31 mai 2013) d'un montant de 7 280 500 euros.

Compte tenu du montant des intérêts courus à la date d'émission, le montant total de cette émission obligataire, réalisée par placement privé, est de 7 627 336,20 euros.

Il n'existe pas à la date du présent Prospectus de dettes indirectes ou conditionnelles.

B.8 Informations financières pro forma clés sélectionnées

Sans objet

B.9	Prévisions ou estimations de bénéfice	La Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfice.
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet
B.11	Fonds de roulement net	<p>La Société atteste que, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles pour les 12 prochains mois à compter de la date du visa sur le prospectus.</p> <p>Au cours des 6 prochains mois, les projets actuellement sous gestion nécessitant des apports en fonds propres sont au nombre de 21. Le montant global des besoins identifiés est évalué à 3,5 millions d'euros. Cela correspond en général aux premières dépenses à financer pour amorcer les opérations. Tous les autres projets disposent d'un financement bancaire propre, et n'impactent donc pas le plan de trésorerie.</p>
Section C – Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des actions cédées et dont l'admission aux négociations est demandée	<p>Les 2.592.343 actions composant le capital émis de la Société à la date du Prospectus sont des actions ordinaires de la Société, toutes de même catégorie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Code ISIN : FR0011858190 - Mnémonique : ALREAL - ICB Classification : 8633 Participation et promotion immobilières - Lieu de cotation : Transfert du groupe de cotation E1 (Placement Privé) du marché Alternext d'Euronext Paris vers le groupe de cotation E2 (Offre au Public) du marché Alternext d'Euronext Paris
C.2	Devise	Euro
C.3	Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions	<p>Nombre d'actions émises : Sans objet</p> <p>- Valeur nominale par action : 6.53 euros</p>
C.4	Droits attachés aux actions	<p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société qui régiront la Société à compter de l'inscription définitive des actions de la Société aux négociations sur le groupe de cotation E2 (Offre au Public) du marché Alternext d'Euronext Paris, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Droit à dividende et droit de participation aux bénéfices de la Société ; - Droit de vote, étant précisé qu'un droit de vote double est attribué à toute action entièrement libérée pour laquelle il est justifié d'une inscription nominative pendant une durée consécutive de deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire; - Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et - Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.
C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.
C.6	Existence d'une demande d'admission à	Sans objet

	la négociation	
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>Aucun dividende n'a été distribué au cours des 3 derniers exercices.</p> <p>Toutefois, il a été voté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue le 26 mai 2015, le versement d'un dividende de 20 centimes par action à verser en 2015. Cette politique de versement de dividendes pourrait devenir récurrente, dans la mesure où les résultats et l'activité du groupe le permettraient</p>

Section D – Risques

D.1	Principaux risques propres à la Société ou à son secteur d'activité	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risques suivants :</p> <p>Risques liés aux marchés de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none">- risques liés à l'environnement économique : la Société pourrait être impactée par une détérioration du marché immobilier lui-même impacté par une évolution défavorable de certains indices macroéconomiques ;- risques liés aux régimes fiscaux en vigueur : risque de disparition de dispositifs fiscaux favorisant l'acquisition de logements neufs, risque de substitution de dispositifs fiscaux actuels par d'autres moins favorables, risque d'une évolution défavorable de la TVA ;- risques liés au marché foncier : risque d'intensification de la concurrence et de raréfaction des terrains en vente ;- risques inhérents à l'activité de promotion immobilière : risques de dépassement de budget, surcoûts, sinistres, hausse des coûts de construction, découvertes de vestiges archéologiques et poids des stocks (les invendus pèsent sur la rentabilité d'une opération) ;- Risque lié à l'évolution des normes de construction : risque d'un changement des normes de construction imposées dans le cadre des dispositifs fiscaux ou de la réglementation liée à la localisation du projet (sismique, inondable...), et donc par conséquence des coûts de construction ;- Risque lié à l'évolution des règles d'urbanisme : les règles d'urbanisme et leurs interprétations varient d'une commune à une autre, elles évoluent également dans le temps, notamment en fonction du projet de ville validé par l'équipe municipale en place. Ces évolutions concernent la taille et le type de produits, et donc finalement impactent la faisabilité technico-économique des potentielles futures opérations. Il est à préciser que la modification d'une règle d'urbanisme n'impacte pas en général les projets pour lesquels les autorisations administratives sont déjà accordées.- risques concurrentiels : risques liés à la concurrence au cours de l'activité d'acquisition de terrains ou d'immeubles, de la vente et l'accès aux fournisseurs ;- risques liés aux contentieux : risque d'exposition à des actions judiciaires ; <p>Risques propres au groupe et à son organisation :</p> <ul style="list-style-type: none">- risque de dépendance à des collaborateurs clés ;- risques liés aux relations du Groupe avec ses fournisseurs : risque de cessation de paiements d'un fournisseur ;- risque de conflits d'intérêts : risque lié à la présence d'un dirigeant d'un co-investisseur au conseil d'administration de l'Emetteur ; <p>Risques juridiques :</p> <ul style="list-style-type: none">- risque d'engagement hors bilan : engagement donnés sur les réservations sous contrats de vente en état futur d'achèvement (VEFA).- risques liés aux faits exceptionnels et litiges : la Société peut être exposée à des actions judiciaires inhérentes à son activité telles que des recours sur des permis de construire ou des vices de construction découverts lors des opérations de construction. <p>Risques financiers de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none">- risque de marché : risque de taux d'intérêts lié à l'endettement financier de la Société malgré la mise en place d'instruments de couverture afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur son résultat ;- risque de liquidité : risque que la Société éprouve des difficultés à honorer ses
------------	--	--

		<p>dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - risque de crédit : risque client lié à l'incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement et risque de contrepartie.
D.3	Principaux risques propres aux actions nouvelles	Sans objet
Section E – Offre		
E.1	Montant total du produit de l'Offre et estimation des dépenses totales liées à l'Offre	Sans objet
E.2 a	Raisons motivant le processus de transfert	<p>Avec le transfert des actions de la Société du groupe de cotation E1 (Placement Privé) du marché Alternext d'Euronext Paris vers le groupe de cotation E2 (Offre au Public) du marché Alternext d'Euronext Paris, la Société espère par ordre de priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la liquidité de ses titres ; - Accroître la notoriété de la Société; - Pouvoir faire appel au marché ultérieurement dans de meilleures conditions pour contribuer au financement de son développement. <p>Dans le cadre du transfert des actions de la Société du groupe de cotation E1 (Placement Privé) vers le groupe de cotation E2 (Offre au Public) du marché Alternext d'Euronext Paris, il est précisé que la Société ne procède, dans le cadre de ce transfert, à aucune émission de titres nouveaux ni placement de titres existants.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>Calendrier du transfert :</p> <p>30 juin 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visa de l'AMF sur le Prospectus <p>1er juillet 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication d'un communiqué de presse par la Société - Avis d'Euronext Paris de transfert de groupe de cotation des actions <p>3 juillet 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cotation des actions REALITES sur le groupe de cotation E2 (Offre au Public) du marché Alternext d'Euronext Paris <p>mi-octobre 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication des résultats semestriels 2015
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'Offre	Sans objet
E.5	Nom de la Société émettrice et convention de blocage	<p>Nom de la société émettrice : REALITES</p> <p>Il n'existe pas de convention de blocage sur les titres de la Société, à l'exception des engagements résultant du pacte conclu entre FCH, DOGE, LEXIN ER (LUX) IV et LEXIN ER PARTNERS LLC, de ne pas céder leurs titres avant le 15 juin 2016, conformément au pacte d'associés en date du 15 juin 2010, tel que modifié par avenant en date du 25 avril 2014. Ces engagements ne lient toutefois que les parties au pacte entre elles.</p>
E.6	Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre	Sans objet
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur	Sans objet