



RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
2016

Rapport financier semestriel 2016

Comptes arrêtés au 30 juin 2016

Le présent document constitue le rapport financier semestriel 2016 de la société REALITES SA.
En application de la réglementation générale de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marché
ALTERNEXT, il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur www.realites.com le 28 octobre 2016.

SOMMAIRE

Commentaires sur la période

Rapport semestriel d'activité

| | |
|--|---|
| Activité et situation financière de REALITES | 6 |
| Perspectives | 6 |

Informations financières

Comptes consolidés au 30 juin 2016

| | |
|--|----|
| Etat de la situation financière consolidée | 8 |
| Compte de résultat consolidé | 10 |
| Etat du résultat global consolidé | 11 |
| Tableau consolidé des flux de trésorerie | 12 |
| Tableau de variation des capitaux propres consolidés | 13 |
| Notes annexes aux états financiers consolidés | 14 |

Personne responsable

« J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés résumés du premier semestre 2016 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 semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice ».

Le 28/10/2016, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.



Rapport semestriel d'activité

Activité et situation financière de REALITES

Les indicateurs d'activités poursuivent leur progression, des actions sont mises en place pour améliorer durablement la profitabilité de l'entreprise.

Aspects financiers

REALITES a réalisé un chiffre d'affaires de 34,2 M€ au cours du premier semestre 2016, en très légère croissance par rapport au premier semestre 2015 (+1%). L'augmentation de l'activité du S1 2016 ne se traduit pas pleinement dans le CA IFRS du fait notamment de la mise en équivalence de 5,6 M€ de chiffre d'affaires (+100% par rapport au S1 2015) pour les sociétés de projet dont la gouvernance est partagée.

Le résultat net se porte à 971 K€ (2,8% du CA IFRS vs 1,8% au S1 2015). La part groupe suit la même trajectoire (+67% par rapport au S1 2015).

Au cours des prochains trimestres, REALITES continuera à travailler dans ce sens, en affinant plus encore les coûts de distribution de ses produits ainsi que les coûts de financement liés à son activité.

La structure financière du groupe est stable. Les capitaux propres s'élèvent à 30,9 M€ et l'endettement net à 33,2 M€, soit un gearing (hors crédit-bail immobilier) de 107%.

Aspects opérationnels

Sur le développement foncier du 1^{er} semestre, REALITES a validé la maîtrise foncière de terrains lui permettant de construire plus de 65 000 m², soit environ 1 150 logements. REALITES augmente ainsi de près de 63% sa performance par rapport au premier semestre 2015.

Au niveau de l'activité commerciale, REALITES enregistre 528 réservations sur les six premiers mois de l'année, contre 343 sur le S1 2015. Cela représente un volume d'affaires de 71,5 M€ HT, soit une augmentation de 55,7% comparé au premier semestre 2015 (45,9 M€ HT).

Plus globalement, REALITES bénéficie du contexte de marché favorable, et continue ainsi, avec 36 lots en stock (3,5% de l'offre commerciale), à surperformer les standards de la profession (autour de 10% de logements achevés invendus, cf données de la FPI). Le carnet de commandes sur lequel le groupe travaillait au 30 juin 2016 reste sain. Il représentait un potentiel de 504 M€ (y compris sociétés de projet mises en équivalence), détaillés comme suit :

- 130 M€ de backlog (+14% en 6 mois) ;
- 151 M€ d'offre commerciale (1 020 logements en commercialisation) ;
- 223 M€ de portefeuille foncier.

Perspectives

Quand bien même le marché s'est amélioré, principalement soutenu par le dispositif PINEL qui sera reconduit en 2017 et donne donc un peu de visibilité aux opérateurs, REALITES reste prudent, et anticipe un marché durablement difficile sur l'activité résidentielle, notamment en raison de la concurrence.

Les priorités de l'entreprise resteront donc les suivantes pour les trimestres à venir :

1. Améliorer la profitabilité du groupe en consolidant les marges brutes de nos opérations ;
2. Consolider ses parts de marché sur sa zone géographique d'intervention.

A solid purple horizontal bar spanning across the page.

Informations financières

Etat résumé de la situation financière consolidée

Etat résumé de la situation financière actif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 30/06/16 | 31/12/15 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Goodwill | - | 422 | 422 |
| Autres immobilisations incorporelles | 6 | 675 | 512 |
| Immobilisations corporelles | 7 | 6 340 | 5 321 |
| Immeubles de placement | - | 3 283 | 3 291 |
| Participations dans les entreprises associées | 8 | 202 | 172 |
| Autres actifs financiers non courants | 9 | 3 339 | 3 458 |
| Impôts différés actifs | 10 | 233 | 233 |
| Total Actifs non courants | | 14 495 | 13 409 |
| Stocks et travaux en cours | 11 | 61 645 | 63 404 |
| Clients et comptes rattachés | 12 | 27 274 | 29 896 |
| Autres actifs courants | 12 | 16 820 | 13 053 |
| Actif d'impôt courant | 12 | 0 | 232 |
| Actifs financiers à la juste valeur | - | 0 | 0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 6 808 | 11 961 |
| Total Actifs courants | | 112 547 | 118 545 |
| TOTAL ACTIF | | 127 042 | 131 954 |

Etat résumé de la situation financière passif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 30/06/16 | 31/12/15 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Capital | 13 | 16 928 | 16 928 |
| Primes | - | 2 894 | 2 894 |
| Réserves consolidées | - | 4 804 | 4 054 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère | - | 737 | 2 027 |
| Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère | - | 25 363 | 25 903 |
| Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | - | 5 573 | 5 893 |
| Capitaux Propres | | 30 936 | 31 795 |
| Provisions non courantes | 14 | 151 | 76 |
| Emprunts bancaires non courants | 15 | 1 001 | 1 256 |
| Emprunts obligataires non courants | 15 | 14 241 | 14 221 |
| Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant | 15 | 6 215 | 5 985 |
| Autres passifs non courants | 16 | 1 018 | 936 |
| Impôts différés passifs | 10 | 704 | 1 901 |
| Total Passifs non courants | | 23 330 | 24 375 |
| Provisions courantes | 14 | 142 | 139 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 17 | 23 755 | 29 211 |
| Passifs d'impôts courants | 17 | 907 | 0 |
| Autres passifs courants | 17 | 22 903 | 19 900 |
| Emprunts bancaires courants | 15 | 21 037 | 22 624 |
| Emprunts obligataires courants | 15 | 665 | 622 |
| Emprunt sur crédit-bail immobilier courant | 15 | 336 | 302 |
| Découverts bancaires | 15 | 3 032 | 2 986 |
| Total Passifs Courants | | 72 776 | 75 784 |
| TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES | | 127 042 | 131 954 |

Compte de résultat résumé

| <i>En milliers d'euros</i> | | 30/06/16 | 30/06/15 |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Produit des Activités Ordinaires | - | 34 180 | 33 899 |
| Achats consommés et charges externes | - | -27 534 | -30 305 |
| Charges de personnel | 18 | -5 489 | -3 094 |
| Impôts et taxes | - | -200 | -110 |
| Dotations, reprises sur amortissements et provisions | - | -337 | 6 |
| Autres charges opérationnelles | - | -87 | -31 |
| Autres produits opérationnels | - | 272 | 324 |
| Résultat Opérationnel | | 805 | 689 |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | - | 30 | 71 |
| Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence dans le prolongement de l'activité du groupe | | 835 | 760 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 115 | 22 |
| Coût de l'endettement financier brut | 19 | -167 | -185 |
| Coût de l'endettement financier net | 19 | -52 | -162 |
| Autres produits financiers | - | 94 | 1 |
| Autres charges financières | - | 0 | 0 |
| Impôt sur le résultat | 20 | 94 | 5 |
| Résultat net des activités poursuivies | | 971 | 604 |
| RÉSULTAT NET | | 971 | 604 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | - | 234 | 163 |
| Part des propriétaires de la société mère | - | 737 | 441 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action | | | |
| Dilué | 21 | 0,28 | 0,17 |
| Non dilué | 21 | 0,28 | 0,17 |
| Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action | | | |
| Dilué | 21 | 0,28 | 0,17 |
| Non dilué | 21 | 0,28 | 0,17 |

Etat du résultat global résumé

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|---|------------|------------|
| RÉSULTAT NET | 971 | 604 |
| Variation de valeur des instruments dérivés de couverture | -82 | 152 |
| Impôts différés | 27 | -51 |
| TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET | -55 | 101 |
| Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels) | -48 | -4 |
| Impôts différés | 16 | 1 |
| TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET | -32 | -3 |
| TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | -87 | 98 |
| RESULTAT NET GLOBAL | 884 | 702 |
| dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | 234 | 163 |
| dont quote-part des propriétaires de la société mère | 650 | 539 |

Tableau résumé des flux de trésorerie

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|--|---------------|----------------|
| Activité opérationnelle | | |
| Résultat net consolidé global | 971 | 604 |
| Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence | -30 | -71 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 254 | 235 |
| Plus ou moins-values de cessions | -4 | 40 |
| Variation de juste valeur des actifs financiers | -11 | -157 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée | -32 | -5 |
| Charges financières nettes | 1 004 | 805 |
| Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie | 20 | -215 |
| Capacité d'autofinancement | 2 173 | 1 235 |
| Variation des stocks | 1 759 | -10 883 |
| Variation des créances clients | 2 628 | 2 441 |
| Variation des autres créances | -409 | 578 |
| Variation des dettes fournisseurs | -6 421 | -4 825 |
| Variation des produits constatés d'avance | 55 | 29 |
| Variation des autres dettes | -473 | -3 524 |
| Intérêts versés | -961 | -461 |
| Flux net de trésorerie générée par l'activité (I) | -1 650 | -15 410 |
| Investissements | | |
| Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles | -96 | -180 |
| Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles | 99 | 16 |
| Acquisition d'actifs financiers | -104 | 0 |
| Cessions d'actifs financiers | 400 | 100 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II) | 262 | -64 |
| Financement | | |
| Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale | 23 | 164 |
| Dividendes versés aux minoritaires | -790 | -460 |
| Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes | 174 | 8 323 |
| Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes | -435 | -3 165 |
| Dividendes versés | -1 745 | -518 |
| Variation des ouvertures de crédit | 0 | 12 747 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III) | -3 810 | 17 091 |
| VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III) | -5 198 | 1 618 |
| Trésorerie d'ouverture | 8 975 | 6 507 |
| Variation nette de la trésorerie | -5 198 | 1 618 |
| Trésorerie de clôture | 3 777 | 8 125 |
| Trésorerie et équivalents trésorerie | 6 808 | 8 582 |
| Trésorerie passive | 3 032 | 457 |
| Trésorerie de clôture | 3 777 | 8 125 |

Etat résumé des variations des capitaux propres

| En milliers d'euros | Actions émises * | | Primes et réserves consolidées | Réserves de juste valeur | Capitaux propres - Part du groupe | Intérêts ne conférant pas le contrôle | Capitaux propres |
|---|------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| | Nombre | Montant | | | | | |
| 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 |
| Augmentation de capital de la société mère | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mouvements sur actions propres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Augmentation de capital dans les filiales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | 23 |
| Distribution | 0 | 0 | -1 037 | 0 | -1 037 | -790 | -1 827 |
| Variations des parts d'intérêts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80 | 80 |
| Transactions avec les propriétaires | 0 | 0 | -1 037 | 0 | -1 037 | -687 | -1 724 |
| Autres variations | 0 | 0 | -153 | 0 | -153 | 133 | -20 |
| Autres éléments du résultat global (B) | 0 | 0 | -32 | -55 | -87 | 0 | -87 |
| Résultat net de l'exercice (A) | 0 | 0 | 737 | 0 | 737 | 234 | 971 |
| Résultat global de la période (A) + (B) | 0 | 0 | 705 | -55 | 650 | 234 | 884 |
| Capitaux propres au 30 juin 2016 | 2 592 343 | 16 928 | 9 082 | -647 | 25 363 | 5 573 | 30 936 |

Notes annexes aux états financiers consolidés

| | | | |
|---|----|---------|--|
| Etat résumé de la situation financière consolidée | 8 | | |
| Compte de résultat résumé | 10 | Note 21 | Résultat net part du groupe par action 26 |
| Etat du résultat global résumé | 11 | | |
| Tableau résumé des flux de trésorerie | 12 | Note 22 | Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction 27 |
| Etat résumé des variations des capitaux propres | 13 | | |
| Notes annexes aux états financiers consolidés | 14 | | |
| | | Note 23 | Informations sectorielles 27 |
| Note 1 Entité présentant les états financiers | 15 | Note 24 | Evénements postérieurs à la clôture. 27 |
| Note 2 Base de présentation | 15 | | |
| Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne | 15 | | |
| Note 4 Evénements significatifs | 16 | | |
| Note 5 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur la période | 16 | | |
| Note 6 Autres immobilisations incorporelles | 17 | | |
| Note 7 Immobilisations corporelles | 18 | | |
| Note 8 Participation dans les entreprises associées | 19 | | |
| Note 9 Autres actifs financiers non courants | 19 | | |
| Note 10 Impôts différés actifs et passifs | 20 | | |
| Note 11 Stocks et travaux en cours | 20 | | |
| Note 12 Créances d'exploitation | 21 | | |
| Note 13 Capitaux propres | 21 | | |
| Note 14 Provisions non courantes et courantes | 21 | | |
| Note 15 Dettes financières non courantes et courantes | 22 | | |
| Note 16 Autres passifs non courants | 23 | | |
| Note 17 Dettes d'exploitation | 24 | | |
| Note 18 Charges de personnel | 24 | | |
| Note 19 Coût de l'endettement financier | 25 | | |
| Note 20 Impôts sur le résultat | 25 | | |

Note 1 Entité présentant les états financiers

La SA REALITES est domiciliée en France. Les états financiers intermédiaires résumés consolidés (les « états financiers intermédiaires ») pour la période de 6 mois prenant fin au 30 juin 2016 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées et coentreprises. Le groupe est mono-activité sur la « promotion immobilière », le secteur holding est assimilé à la « promotion immobilière ».

Note 2 Base de présentation

Ces états financiers intermédiaires ont été préparés conformément à IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers selon les IFRS. Ils comprennent toutefois une sélection de notes expliquant les événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Ces états financiers consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 28 octobre 2016.

Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2016 de Réalités et ses filiales (le Groupe) ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus de manière concomitante avec les états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2015. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2016 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2015.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2016 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 juin 2016. Il s'agit de :

| <i>Normes / Interprétation</i> | | <i>Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE</i> |
|--|--|---|
| IFRS 11 | Acquisition d'une participation dans une opération conjointe | 01/01/2016 |
| Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 | Clarifications sur l'application de l'exemption de consolidation | 01/01/2016 |
| IAS 1 | Initiative sur l'information à fournir | 01/01/2016 |
| IAS 16 et IAS 38 | Clarification sur les modes d'amortissement acceptables | 01/01/2016 |
| IAS 16 et IAS 41 | Plantes productrices | 01/01/2016 |
| IAS 27 | Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels | 01/01/2016 |
| Annual improvements (cycle 2012-2014) | Améliorations annuelles des normes IFRS publiées en septembre 2014 | 01/01/2016 |

Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations suivants d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'Union Européenne :

| <i>Normes / Interprétation</i> | | <i>Date d'application obligatoire sous réserve de l'adoption par l'UE</i> |
|--------------------------------|--|---|
| IFRS 9 | Instruments financiers | 01/01/2018 |
| IFRS 15 | Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients | 01/01/2018 |
| IFRS 16 | Locations | 01/01/2019 |
| Amendements à IAS 7 | Information liée aux activités de financement | 01/01/2017 |
| Amendements à IAS 12 | Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes | 01/01/2017 |

Note 4 Événements significatifs

REALITES se positionne désormais comme un groupe d'ingénierie immobilière intégré consolidant les métiers du développement foncier, du montage, de la maîtrise d'œuvre d'exécution, de la distribution, ainsi que de la communication. En lien étroit avec ces activités, REALITES a une activité capitalistique intense dans les sociétés qui portent les programmes immobiliers. Pour des raisons de clarification du modèle économique (tendre vers un compte de résultat fondé davantage sur les honoraires et sur le cash-flow du groupe que sur une intégration globale du chiffre d'affaires VEFA des SCCV dont la géographie du capital est très fluctuante), REALITES a cédé son activité financière (FINANCIERE REALITES) le 20 juin 2016 au prix de 100 000 euros.

Cette cession, si elle pouvait avoir une rationalité, n'a pas reçu l'assentiment des partenaires bancaires et contrairement à l'objectif initial risquait également de complexifier la compréhension des comptes consolidés du groupe. Prenant acte de ces difficultés, REALITES a procédé le 31 octobre 2016 au rachat à prix identique (100.000 euros) de son actif FINANCIERE REALITES pour le réintégrer dans son giron sans que les principes comptables de consolidation ne soient impactés.

Engagement vers un recentrage plus fort sur le cœur de métier : cette décision va garantir la présence de REALITES dans les SCCV, le contrôle des fonds propres du groupe et favoriser une plus grande stabilité dans la lecture de l'activité. Le projet reste d'orienter le groupe comme un assemblage des compétences requises à la réalisation programmes immobiliers en lien avec l'ensemble de ses partenaires financiers, bancaires et opérationnels.

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

| <i>Sociétés</i> | <i>Adresse</i> | <i>N° Siret</i> | <i>% de contrôle</i> | <i>% d'intérêt</i> | <i>Méthode de consolidation</i> |
|-----------------|--|-----------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|
| SCCV BE3 | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 81919791400016 | 51 | 51 | IG |
| SCCV LOUDEAC | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 81821002300011 | 100 | 100 | IG |
| SCCV MANDELA | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 81821958600018 | 51 | 51 | IG |
| SCCV REPUBLIQUE | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 81834442600015 | 100 | 100 | IG |
| SCCV SAUMUR | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 81799855200019 | 100 | 100 | IG |
| SCCV VERNEAU | 103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN | 81919778100019 | 51 | 51 | IG |

Note 6 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/15 | Virement de compte à compte | Augmentation | Diminution | 30/06/16 |
|--|------------|--------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Valeurs brutes | | | | | |
| Logiciels | 461 | 0 | 37 | 0 | 498 |
| Autres immobilisations incorporelles | 420 | 0 | 0 | 75 | 345 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 37 | 68 | 189 | 0 | 294 |
| Total brut | 918 | 68 | 226 | 75 | 1 137 |
| Amortissements | | | | | |
| Logiciels | 337 | 0 | 40 | 0 | 377 |
| Autres immobilisations incorporelles | 69 | 0 | 17 | 0 | 86 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 406 | 0 | 56 | 0 | 462 |
| Valeurs nettes | | | | | |
| Logiciels | 124 | 0 | -3 | 0 | 121 |
| Autres immobilisations incorporelles | 351 | 0 | -17 | 75 | 259 |
| Immobilisations incorporelles en cours | 37 | 68 | 189 | 0 | 294 |
| Total net | 512 | 68 | 170 | 75 | 675 |

Note 7 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/15 | Virement de compte à compte | Augmentation | Diminution | 30/06/16 |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|------------|---------------|
| Valeurs brutes | | | | | |
| Terrains | 1 411 | 0 | 181 | 0 | 1 591 |
| Constructions | 3 596 | 0 | 663 | 0 | 4 259 |
| Immeuble de placement | 3 366 | 0 | 0 | 0 | 3 366 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 222 | 0 | 235 | 37 | 1 420 |
| Immobilisations corporelles en cours | 161 | -68 | 209 | 0 | 302 |
| Total brut | 9 755 | -68 | 1 288 | 37 | 10 938 |
| Amortissements | | | | | |
| Terrains | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Constructions | 430 | 0 | 111 | 1 | 539 |
| Immeuble de placement | 74 | 0 | 8 | 0 | 82 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 639 | 0 | 85 | 31 | 693 |
| Immobilisations corporelles en cours | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total amortissements | 1 143 | 0 | 204 | 33 | 1 314 |
| Valeurs nettes | | | | | |
| Terrains | 1 411 | 0 | 181 | 0 | 1 592 |
| Constructions | 3 166 | 0 | 553 | -1 | 3 720 |
| Immeuble de placement | 3 291 | 0 | -8 | 0 | 3 284 |
| Installations techniques, outillage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres immobilisations corporelles | 583 | 0 | 149 | 6 | 726 |
| Immobilisations corporelles en cours | 161 | -68 | 209 | 0 | 302 |
| Total net | 8 612 | -68 | 1 084 | 4 | 9 624 |

Note 8 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2016 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

| <i>En milliers d'euros</i> | Taux de contrôle au | | Résultat | Distributions | Autres mouvements | 30/06/2016 |
|----------------------------|---------------------|------------|-----------|---------------|-------------------|------------|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 | | | | |
| SCI REALITES LA GIRANDIERE | 25,0% | 172 | 5 | 0 | 0 | 178 |
| SSCCV ANNE DE BRETAGNE | 70,0% | -49 | 37 | 0 | 0 | -12 |
| SAS MANGIN | 33,3% | 44 | 1 | 0 | 0 | 45 |
| SAS NAONED | 33,3% | 4 | -13 | 0 | 0 | -9 |
| Total | | 172 | 30 | 0 | 0 | 202 |

Note 9 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> | 30/06/16 | 31/12/15 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Créance Groupe Le FEUNTEUN | 2 511 | 2 818 |
| Dépôts versés | 505 | 576 |
| Titres en portage | 0 | 0 |
| Autres actifs | 323 | 65 |
| Total net | 3 339 | 3 458 |

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 2.511 K€.

Note 10 Impôts différés actifs et passifs

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 31/12/15 | Variation |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Déficits fiscaux | 253 | 276 | -23 |
| Swap de taux sur crédit-bail immobilier | 324 | 296 | 27 |
| Contrat de location financement | -299 | -268 | -31 |
| Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation | -1 105 | -900 | -205 |
| Frais financiers refacturés aux SCCV | -522 | -455 | -66 |
| SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux | -846 | -982 | 136 |
| Moins values latentes sur titres SCCV | 774 | 0 | 774 |
| Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée | 951 | 365 | 586 |
| Impôt différés nets | -471 | -1 668 | 1 198 |
| Dont Impôts différés actifs | 233 | 233 | 0 |
| Total Impôts différés passifs | 704 | 1 901 | -1 197 |

Note 11 Stocks et travaux en cours

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | | | 31/12/15 | | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------------|---------------|
| | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> | <i>Brut</i> | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> |
| VEFA | 43 782 | 117 | 43 665 | 52 278 | 264 | 52 014 |
| Marchands de biens / lotissements | 2 016 | 0 | 2 016 | 1 470 | 0 | 1 470 |
| Produits finis | 14 330 | 0 | 14 330 | 8 439 | 0 | 8 439 |
| Prestations en cours | 1 634 | 0 | 1 634 | 1 481 | 0 | 1 481 |
| Total | 61 762 | 117 | 61 645 | 63 668 | 264 | 63 404 |

Note 12 Créances d'exploitation

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

| <i>En milliers d'euros</i> | <i>Brut</i> | <i>30/06/16</i> | | <i>Brut</i> | <i>31/12/15</i> | |
|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| | | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> | | <i>Dépréciation</i> | <i>Net</i> |
| Créances clients | 27 285 | 11 | 27 274 | 29 905 | 9 | 29 896 |
| Etat | 4 664 | 0 | 4 664 | 7 465 | 0 | 7 465 |
| Impôt sociétés | 0 | 0 | 0 | 232 | 0 | 232 |
| Autres créances | 11 369 | 0 | 11 369 | 4 783 | 0 | 4 783 |
| Charges constatées d'avance | 786 | 0 | 786 | 805 | 0 | 805 |
| Total | 44 104 | 11 | 44 093 | 43 189 | 9 | 43 180 |

Note 13 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2016 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2015.

Distributions

Conformément au PV d'AG du 24 juin 2016, des dividendes ont été distribués à hauteur de 1.036.937,20 euros. Cette distribution est effective au 26 septembre 2016.

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Note 14 Provisions non courantes et courantes

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

| <i>En milliers d'euros</i> | <i>31/12/15</i> | <i>Variation</i> | | | <i>30/06/16</i> |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | | <i>de périmètre</i> | <i>Dotations</i> | <i>Utilisations</i> | |
| Indemnités de fin de carrière | 76 | 0 | 75 | 0 | 151 |
| Provisions non courantes | 76 | 0 | 75 | 0 | 151 |
| Provisions pour pertes à terminaison | 134 | 0 | 61 | 0 | 142 |
| Provisions pour autres litiges | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisions courantes | 139 | 0 | 61 | 0 | 142 |

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

| | 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 |

Note 15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | | | 31/12/15 | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Non courant | Courant | Total | Non courant | Courant | Total |
| Emprunts obligataires | 14 241 | 665 | 14 906 | 14 221 | 622 | 14 843 |
| Emprunts obligataires | 14 241 | 665 | 14 906 | 14 221 | 622 | 14 843 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 1 001 | 557 | 1 557 | 1 106 | 549 | 1 655 |
| Contrats de location-financement | 6 215 | 336 | 6 552 | 5 984 | 302 | 6 286 |
| Ouvertures de crédit SCCV | 0 | 20 480 | 20 480 | 0 | 21 775 | 21 775 |
| Billets de trésorerie | 0 | 0 | 0 | 150 | 300 | 450 |
| Emprunts bancaires | 7 216 | 21 373 | 28 589 | 7 240 | 22 926 | 30 166 |
| Découverts bancaires | 0 | 3 032 | 3 032 | 0 | 2 986 | 2 986 |
| Trésorerie passive | 0 | 3 032 | 3 032 | 0 | 2 986 | 2 986 |
| Total | 21 457 | 25 070 | 46 527 | 21 461 | 26 535 | 47 996 |

La répartition de la dette financière au 30 juin 2016 par échéance est la suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | Dettes | | Total |
|--|-----------------------|---|---------------|
| | financières courantes | Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans | |
| Emprunts obligataires | 665 | 14 241 0 | 14 906 |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 557 | 766 235 | 1 557 |
| Contrats de location-financement | 336 | 1 520 4 696 | 6 552 |
| Ouvertures de crédit SCCV | 20 480 | 0 0 | 20 480 |
| Billets de trésorerie | 0 | 0 0 | 0 |
| Découverts bancaires | 3 032 | 0 0 | 3 032 |
| Total | 25 070 | 16 526 4 931 | 46 527 |

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2015 par échéance est la suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | Dettes | | Total |
|--|-----------------------|---|---------------|
| | financières courantes | Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans | |
| Emprunts obligataires | 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 |

Note 16 Autres passifs non courants

Comme au 31 décembre 2015, le poste intègre principalement la juste valeur des contrats de swaps d'échange de taux d'intérêts souscrits par REALITES dans le cadre de sa gestion des risques financiers.

Note 17 Dettes d'exploitation

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 31/12/15 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Dettes fournisseurs | 23 755 | 29 211 |
| Dettes fiscales et sociales | 15 094 | 15 985 |
| Passifs d'impôts courants | 907 | 0 |
| Avances et acomptes reçus | 1 164 | 859 |
| Produits constatés d'avance | 147 | 91 |
| Autres dettes | 6 499 | 2 965 |
| Total | 47 565 | 49 111 |

Note 18 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Salaires et traitements | 3 724 | 2 137 |
| Charges sociales | 1 671 | 953 |
| Intérim | 94 | 4 |
| Total | 5 489 | 3 094 |

Note 19 Coût de l'endettement financier

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|--|-----------------|-----------------|
| Revenus des autres créances et VMP | 115 | 22 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 115 | 22 |
| Charges d'intérêts sur opérations de financement | 96 | 112 |
| Charges financières sur contrats de location-financement | 71 | 73 |
| Coût de l'endettement financier brut | 167 | 185 |
| Coût de l'endettement financier net | -52 | -162 |

Note 20 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Impôts courants | 1 216 | -14 |
| Impôts différés | -1 310 | 8 |
| Total | -94 | -5 |

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

Taux d'impôt effectif

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Résultat avant impôts | 847 | 528 |
| Taux d'imposition théorique en France | 33% | 33% |
| Impôt théorique attendu | 282 | 176 |
| Incidence des différences permanentes | 13 | 0 |
| Crédits d'impôts | -32 | -30 |
| Résultat hors groupe des SCCV | -223 | -77 |
| Autres incidences | -134 | -75 |
| Impôt effectivement constaté | -94 | -5 |
| Taux d'impôt effectif | -11% | -1% |

Au 30 juin 2016, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés REALITES, REALITES PROMOTION, REALITES IMMOBILIER, DTO, SVEN & YOKO, FONCIERE REALITES, HEURUS, REALITES SERVICES, GLAD et STEREDENN.

Note 21 Résultat net part du groupe par action

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

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

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

| 30/06/16 | Résultat net (1) | Nombre moyen d'actions | Résultat par action (2) |
|--------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Total actions | | | |
| Résultat de base par action | 737 | 2 592 343 | 0,28 |
| Bons de souscription d'actions | 0 | | 0 |
| Résultat net dilué par action | 737 | 2 592 343 | 0,28 |

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 30/06/16 | 30/06/15 |
|----------------------------|--------------|------------|
| Rémunération fixe | 665 | 396 |
| Rémunération variable | 345 | 41 |
| Jetons de présence | 6 | 13 |
| Charges sociales | 397 | 183 |
| Total | 1 414 | 633 |

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

Note 23 Informations sectorielles

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

Note 24 Evénements postérieurs à la clôture.

Cf. Note 4 - Evénements significatifs.

Siège social :

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

Agences :

4, rue Jacques Bordier
49100 ANGERS
Tel: 02.41.42.82.83

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

84, mail François Mitterand
35000 RENNES
Tél: 02.23.46.78.94

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