



RAPPORT SEMESTRIEL 2015

# Rapport financier semestriel 2015

Comptes arrêtés au 30 juin 2015

Le présent document constitue le rapport financier semestriel 2015 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](http://www.realites.com) le 5 octobre 2015.

# SOMMAIRE

## Commentaires sur la période

---

### **Rapport semestriel d'activité**

Activité, résultats et situation financière de REALITES	6
Perspectives	7

## Informations financières

---

### **Comptes consolidés au 30 juin 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

## Personne responsable

---

« J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés résumés du premier semestre 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 semestriel d'activité présente un tableau fidèle des évènements 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 05/10/2015, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.

 **Commentaires sur la période**

## RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

---

### Activité, résultats et situation financière de REALITES

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

#### Aspects financiers

Le chiffre d'affaires se développe avec une forte croissance de 43,9%. L'entreprise reste en ligne avec son plan de développement et surperforme de nouveau le marché immobilier neuf de l'Ouest.

Le Résultat Net (RN) est limité à 1,8% du chiffre d'affaires.

Les capitaux propres du groupe sont stables. Le gearing reste maîtrisé en passant de 143% au S1 2014 à 167 % au S1 2015 malgré un accroissement fort de l'activité.

Malgré cette croissance forte, souvent consommatrice de ressources financières, la trésorerie s'est très nettement améliorée sur la période se portant à plus de 8,5 M€ au 30 juin 2015, soit une progression de 94,4% en douze mois.

#### Aspects opérationnels

Avec un développement foncier représentant une production de plus de 700 logements, le 1<sup>er</sup> semestre 2015 a été très bon. Même si, en raison de la concurrence, nous continuons à avoir des volumes en deçà de nos attentes sur Nantes Métropole, nous apprécions la diversité de ce développement foncier, tant d'un point de vue de la typologie des programmes, que dans leur répartition géographique. L'environnement concurrentiel s'affaiblit en même temps que Réalités se renforce ce qui constitue un effet ciseaux positif pour le groupe.

La légère reprise sur le plan commercial sentie en 2014 s'est confirmée. Le nombre de réservations (nettes d'annulations) du 1<sup>er</sup> semestre est en forte hausse à 45,9 M€ (+ 35% par rapport au S1 2014).

Le stock achevé était de 40 lots au 30 juin, soit 7,6% de l'offre commerciale. Cette proportion reste très largement inférieure aux moyennes régionales et nationales.

Nous pouvons noter que l'entreprise a signé un nouveau contrat de promotion immobilière (CPI), en région bordelaise cette fois, qui traduit notre volonté de développer une production diversifiée tant en BtoC, qu'en BtoB, et de nous implanter sur la métropole de Bordeaux.

Le carnet de commandes sur lequel le groupe travaillait au 30 juin 2015 représentait 368 M€ (+11% par rapport au 31 décembre), détaillés comme suit :

- 115 M€ de backlog (+13,9% en 6 mois) ;
- 107 M€ d'offre commerciale (41 opérations en commercialisation) ;
- 146 M€ de portefeuille foncier (20 nouveaux programmes dont le lancement commercial interviendra dans les prochains mois).

Notre activité reste fortement diversifiée - tailles de projet, métropoles, produits, processus de commercialisation - assurant ainsi une meilleure gestion des risques.

Au niveau des filiales, nous avons identifié comme une des priorités la réorganisation d'ARTELISE, notre activité gestion, financement et transaction dans l'ancien, qui avait fortement pesé sur la rentabilité du

groupe en 2014. Complètement intégrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le plan de restructuration s'est correctement mis en œuvre, et devrait assurer comme prévue le retour à l'équilibre de cette filiale en 2015.

HEURUS, qui a pour objet l'exploitation de résidences services seniors, poursuit son développement, et nous pensons concrétiser 2 nouveaux projets en 2015 en plus de la résidence herblinoise STEREDENN qui sera livrée début 2017. Comme pressenti, cette filiale peut constituer, dans le contexte actuel, un vrai levier de développement pour l'entreprise au cours des prochaines années.

## Perspectives

Quand bien même le marché semble s'améliorer légèrement (augmentation des ventes, baisse des stocks, stabilisation des prix), nous nous projetons dans un marché restant durablement difficile sur l'activité résidentielle.

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

1. Tendre vers une rentabilité de 4% de RNpg en améliorant les marges brutes moyennes de nos opérations ;
2. Consolider nos parts de marché sur notre zone géographique d'intervention.

---

## Informations financières



# Etat résumé de la situation financière consolidée

## Etat résumé de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/15	31/12/14
Goodwill	-	422	422
Autres immobilisations incorporelles	6	439	485
Immobilisations corporelles	7	5 350	5 295
Immeubles de placement	-	3 299	3 306
Participations dans les entreprises associées	8	173	51
Autres actifs financiers non courants	9	3 782	4 737
Impôts différés actifs	10	242	242
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>13 707</b>	<b>14 539</b>
Stocks et travaux en cours	11	69 733	58 850
Clients et comptes rattachés	12	22 765	25 206
Autres actifs courants	-	14 286	13 707
Actif d'impôt courant	12	327	265
Actifs financiers à la juste valeur	-	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	8 582	7 088
<b>Total Actifs courants</b>		<b>115 692</b>	<b>105 116</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>129 400</b>	<b>119 655</b>

## Etat résumé de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/15	31/12/14
Capital	13	16 928	16 928
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	4 005	3 300
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	441	1 199
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>24 268</b>	<b>24 320</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	3 130	3 464
<b>Capitaux Propres</b>		<b>27 398</b>	<b>27 784</b>
Provisions non courantes	14	75	42
Emprunts bancaires non courants	15	1 658	1 899
Emprunts obligataires non courants	15	14 134	7 222
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	15	6 138	6 287
Autres passifs non courants	16	879	1 031
Impôts différés passifs	10	1 292	1 227
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>24 176</b>	<b>17 707</b>
Provisions courantes	14	71	69
Fournisseurs et comptes rattachés	17	28 207	33 032
Passifs d'impôts courants	-	0	0
Autres passifs courants	17	17 012	20 743
Emprunts bancaires courants	15	31 176	18 474
Emprunts obligataires courants	15	609	978
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	15	294	287
Découverts bancaires	15	457	581
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>77 826</b>	<b>74 163</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>129 400</b>	<b>119 655</b>

# Compte de résultat résumé

<i>En milliers d'euros</i>		30/06/15	30/06/14
<b>Produit des Activités Ordinaires</b>	-	<b>33 899</b>	<b>23 551</b>
Achats consommés et charges externes	-	-30 305	-19 808
Charges de personnel	18	-3 094	-2 112
Impôts et taxes	-	-110	-75
Dotations, reprises sur amortissements et provisions	-	6	-155
Autres charges opérationnelles	-	-31	-51
Autres produits opérationnels	-	324	210
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>689</b>	<b>1 561</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	71	-177
<b>Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence dans le prolongement de l'activité du groupe</b>		<b>760</b>	<b>1 384</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	22	120
Coût de l'endettement financier brut	19	-185	-188
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>19</b>	<b>-162</b>	<b>-68</b>
Autres produits financiers	-	1	3
Autres charges financières	-	0	0
Impôt sur le résultat	20	5	-469
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>604</b>	<b>849</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>604</b>	<b>849</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	163	267
Part des propriétaires de la société mère	-	441	582
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>			
Dilué	21	0,17	0,29
Non dilué	21	0,17	0,29
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action</b>			
Dilué	21	0,17	0,29
Non dilué	21	0,17	0,29

## Etat du résultat global résumé

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	30/06/14
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>604</b>	<b>849</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	152	-194
Impôts différés	-51	65
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>101</b>	<b>-129</b>
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	-4	-6
Impôts différés	1	2
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>98</b>	<b>-133</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>702</b>	<b>716</b>
dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	163	268
dont quote-part des propriétaires de la société mère	539	448

# Tableau résumé des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	30/06/14
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	604	849
Quote-Part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	-71	177
Dotations nettes aux amortissements et provisions	235	204
Plus ou moins-values de cessions	40	1
Variation de juste valeur des actifs financiers	-157	-74
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	-5	469
Charges financières nettes	805	657
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-215	-7
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 235</b>	<b>2 276</b>
Variation des stocks	-10 883	-10 936
Variation des créances clients	2 441	5 874
Variation des autres créances	578	-3 865
Variation des dettes fournisseurs	-4 825	-4 851
Variation des produits constatés d'avance	29	23
Variation des autres dettes	-3 524	2 079
Intérêts versés	-461	-779
Impôts versés	0	-97
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-15 410</b>	<b>-10 278</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-180	-129
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	16	0
Acquisition d'actifs financiers	0	-852
Cessions d'actifs financiers	100	600
Intérêts reçus	0	122
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>-64</b>	<b>-258</b>
<b>Financement</b>		
Augmentation de capital de la société mère	0	5 741
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	164	0
Dividendes versés aux minoritaires	-460	-441
Mouvements sur autres fonds propres	0	513
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	8 323	1 750
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-3 165	-1 762
Dividendes versés	-518	0
Variation des ouvertures de crédit	12 747	5 151
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>17 091</b>	<b>10 951</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>1 618</b>	<b>415</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>6 507</b>	<b>3 305</b>
Variation nette de la trésorerie	1 618	415
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>8 125</b>	<b>3 720</b>
<b>Trésorerie et équivalents trésorerie</b>		
Trésorerie et équivalents trésorerie	8 582	4 414
Trésorerie passive	457	694
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>8 125</b>	<b>3 720</b>

# 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					
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2013</b>	<b>369 636</b>	<b>12 062</b>	<b>4 407</b>	<b>-478</b>	<b>15 991</b>	<b>2 939</b>	<b>18 930</b>
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
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>2 222 707</b>	<b>4 866</b>	<b>2 508</b>	<b>0</b>	<b>7 374</b>	<b>-409</b>	<b>6 965</b>
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
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2014</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>8 079</b>	<b>-687</b>	<b>24 320</b>	<b>3 464</b>	<b>27 784</b>
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	-71	0	-71	0	-71
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	164	164
Distribution	0	0	-518	0	-518	-447	-966
Variations des parts d'intérêts	0	0	0	0	0	-215	-215
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-589</b>	<b>0</b>	<b>-589</b>	<b>-498</b>	<b>-1 087</b>
Autres variations	0	0	-2	0	-2	0	-2
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-3	101	98	0	98
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	441	0	441	163	604
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	438	0	539	163	702
<b>Capitaux propres au 30 juin 2015</b>	<b>2 592 343</b>	<b>16 928</b>	<b>7 926</b>	<b>-586</b>	<b>24 268</b>	<b>3 130</b>	<b>27 398</b>

## Notes annexes aux états financiers consolidés

---

<b>Etat résumé de la situation financière consolidée</b>	<b>9</b>		
<b>Compte de résultat résumé</b>	<b>11</b>	Note 18	Charges de personnel 25
<b>Etat du résultat global résumé</b>	<b>12</b>	Note 19	Coût de l'endettement financier 26
<b>Tableau résumé des flux de trésorerie</b>	<b>13</b>	Note 20	Impôts sur le résultat 26
<b>Etat résumé des variations des capitaux propres</b>	<b>14</b>	Note 21	Résultat net part du groupe par action 27
<b>Notes annexes aux états financiers consolidés</b>	<b>15</b>	Note 22	Transactions avec les parties liées 28
Note 1	Entité présentant les états financiers 16	Note 23	Informations sectorielles 29
Note 2	Base de présentation 16	Note 24	Evénements postérieurs à la clôture. 29
Note 3	Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne 16		
Note 4	Evénements significatifs 17		
Note 5	Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur la période 17		
Note 6	Autres immobilisations incorporelles 18		
Note 7	Immobilisations corporelles 19		
Note 8	Participation dans les entreprises associées 20		
Note 9	Autres actifs financiers non courants 20		
Note 10	Impôts différés actifs et passifs 21		
Note 11	Stocks et travaux en cours 21		
Note 12	Créances d'exploitation 22		
Note 13	Capitaux propres 22		
Note 14	Provisions non courantes et courantes 22		
Note 15	Dettes financières non courantes et courantes 23		
Note 16	Autres passifs non courants 25		
Note 17	Dettes d'exploitation 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 2014 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 2014.

Ces états financiers consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 5 octobre 2014.

## **Note 3 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne**

Les comptes consolidés résumés du 1er semestre 2015 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 2014. A l'exception des changements mentionnés ci-après, les principes comptables appliqués pour la préparation des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2015 sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés annuels arrêtés au 31 décembre 2014.

Les normes, interprétations et amendements suivants parus au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date de clôture des comptes semestriels sont applicables pour la première fois au 30 juin 2015 :

- IFRIC 21 : Droits ou taxes ;
- Améliorations annuelles : Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2011 2013.

La première application de ces interprétations et amendements n'a pas eu d'impact matériel sur les comptes semestriels du Groupe.

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, interprétations et amendements suivants dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2015 :

- Améliorations annuelles : Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2010 2012 ;
- Améliorations annuelles : Améliorations annuelles des normes IFRS cycle 2012 2014 publiées en septembre 2014 ;
- Amendements IAS 19 : Contribution des membres du personnel ;
- IFRS 14 : Comptes de reports règlementaires (activités régulées) ;
- Amendements IFRS10 et IAS 28 : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise ;
- Amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Clarifications sur l'application de l'exemption de consolidation ;
- Amendements IFRS 11 : Acquisition d'une participation dans une entreprise commune ;
- Amendements IAS 16 et IAS 38 : Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables ;
- Amendements IAS 1 : Initiative sur l'information à fournir en annexe ;
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients ;



- IFRS 9 : Instruments financiers - Comptabilisation de couverture - Classification et évaluation des actifs financiers et passifs financiers.

#### Note 4 Evénements 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 au cours de 4 prochaines années.

- REALITES a procédé au transfert de ses actions du groupe de cotation EI (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 5 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur la période

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	100	100	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70	70	MEE
SAS INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81205161300014	50	50	MEE

**Note 6 Autres immobilisations incorporelles**

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/14	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	30/06/15
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	372	0	9	0	382
Autres immobilisations incorporelles	420	0	0	0	420
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total brut</b>	<b>792</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>802</b>
<b>Amortissements</b>					
Logiciels	272	0	39	0	311
Autres immobilisations incorporelles	35	0	17	0	52
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>307</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>363</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	101	0	-30	0	71
Autres immobilisations incorporelles	385	0	-17	0	368
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>486</b>	<b>0</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>	<b>439</b>

## Note 7 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	30/06/15
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 291	0	0	143	0	3 434
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	0	121	54	1 437
Immobilisations corporelles en cours	90	0	0	39	67	62
<b>Total brut</b>	<b>9 526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>120</b>	<b>9 709</b>
<b>Amortissements</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	216	0	0	72	0	288
Immeuble de placement	59	0	0	7	0	66
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	649	0	0	100	43	706
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	<b>43</b>	<b>1 060</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 075	0	0	71	0	3 146
Immeuble de placement	3 307	0	0	-7	0	3 300
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	719	0	0	22	10	731
Immobilisations corporelles en cours	90	0	0	39	67	62
<b>Total net</b>	<b>8 602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124</b>	<b>77</b>	<b>8 650</b>

## Note 8 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	30/06/2015
	30/06/2015	31/12/2014				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	31	72	0	0	103
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	0	0	0	1	1
SAS INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE	50,0%	0	0	0	50	50
SAS MANGIN	33,3%	20	0	0	0	20
<b>Total</b>		<b>51</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>173</b>

## 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>	30/06/15	31/12/14
Créance Groupe Le FEUNTEUN	3 061	3 569
Dépôts versés	459	810
Titres en portage	218	318
Autres actifs	45	41
<b>Total net</b>	<b>3 782</b>	<b>4 737</b>

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 3.061 K€. Le premier paiement interviendra le 31 octobre 2015 et le dernier le 31 octobre 2020. Le taux du crédit s'élève à 2.5%.

## 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>	30/06/15	31/12/14	Variation
Déficits fiscaux	976	765	212
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	293	344	-51
Contrat de location financement	-241	-214	-26
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-853	-928	75
Frais financiers refacturés aux SCCV	-455	-359	-95
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-727	-662	-64
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	-44	71	-115
<b>Impôt différés nets</b>	<b>-1 050</b>	<b>-985</b>	<b>-65</b>
Dont Impôts différés actifs	242	242	0
Total Impôts différés passifs	1 292	1 227	65

## 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>	30/06/15			31/12/14		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	52 858	319	52 539	48 517	585	47 932
Marchands de biens / lotissements	805	0	805	952	0	952
Produits finis	15 008	0	15 008	9 039	7	9 032
Prestations en cours	1 380	0	1 380	934	0	934
<b>Total</b>	<b>70 051</b>	<b>319</b>	<b>69 733</b>	<b>59 442</b>	<b>592</b>	<b>58 850</b>

## Note 12 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/15</i>			<i>31/12/14</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	22 765	0	22 765	25 206	0	25 206
Etat	9 649	0	9 649	9 360	0	9 360
Impôt sociétés	327	0	327	265	0	265
Autres créances	4 281	0	4 281	3 811	0	3 811
Charges constatées d'avance	356	0	356	535	0	535
<b>Total</b>	<b>37 378</b>	<b>0</b>	<b>37 378</b>	<b>39 178</b>	<b>0</b>	<b>39 178</b>

## Note 13 Capitaux propres

### Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 30 juin 2015 de 2.592.343 actions d'un nominal de 6,53 euros. La composition du capital était identique au 31 décembre 2014.

### Distributions

Conformément au PV d'AG du 26 mai 2015, des dividendes ont été distribués à hauteur de 518.468,60 euros. Cette distribution est effective au 10 juillet 2015.

### Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

RRALITES 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 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>31/12/14</i>	<i>Variation de périmètre</i>				<i>30/06/15</i>
		<i>Dotations</i>	<i>Utilisations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Dotations</i>	
Indemnités de fin de carrière	42	33	0	0	75	
<b>Provisions non courantes</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	
Provisions pour pertes à terminaison	36	13	0	0	49	
Provisions pour autres litiges	33	10	0	22	22	
<b>Provisions courantes</b>	<b>69</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>71</b>	

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

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

### Note 15 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15		Total	31/12/14		Total
	Non courant	Courant		Non courant	Courant	
Emprunts obligataires	14 134	609	14 744	7 222	978	8 201
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>14 134</b>	<b>609</b>	<b>14 744</b>	<b>7 222</b>	<b>978</b>	<b>8 201</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 358	551	1 910	1 449	597	2 046
Contrats de location-financement	6 138	294	6 432	6 287	287	6 574
Ouvertures de crédit SCCV	0	30 324	30 324	0	17 577	17 577
Billets de trésorerie	300	300	600	450	300	750
Crédit BFR	0	0	0	0	0	0
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>7 796</b>	<b>31 470</b>	<b>39 266</b>	<b>8 186</b>	<b>18 761</b>	<b>26 946</b>
Découverts bancaires	0	457	457	0	581	581
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>457</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>581</b>	<b>581</b>
<b>Total</b>	<b>21 930</b>	<b>32 537</b>	<b>54 467</b>	<b>15 408</b>	<b>20 320</b>	<b>35 728</b>

La répartition de la dette financière au 30 juin 2015 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	609	14 134 0	14 744
Emprunts auprès d'établissements de crédit	608	1 193 108	1 910
Contrats de location-financement	294	1 336 4 801	6 432
Ouvertures de crédit SCCV	30 324	0 0	30 324
Billets de trésorerie	300	300 0	600
Crédit BFR	0	0 0	0
Découverts bancaires	457	0 0	457
<b>Total</b>	<b>32 594</b>	<b>16 963 4 910</b>	<b>54 467</b>

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



**Note 16 Autres passifs non courants**

Comme au 31 décembre 2014, 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 :

	<u>30/06/15</u>	<u>31/12/14</u>
Dettes fournisseurs	28 207	33 031
Dettes fiscales et sociales	12 369	14 958
Passifs d'impôts courants	0	0
Avances et acomptes reçus	423	602
Produits constatés d'avance	82	53
Autres dettes	4 139	5 130
<b>Total</b>	<b>45 219</b>	<b>53 774</b>

**Note 18 Charges de personnel**

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<u>30/06/15</u>	<u>30/06/14</u>
Salaires et traitements	2 137	1 455
Charges sociales	953	626
Intérim	4	30
<b>Total</b>	<b>3 094</b>	<b>2 112</b>

**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>	30/06/15	30/06/14
Revenus des autres créances et VMP	22	120
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>22</b>	<b>120</b>
Charges d'intérêts sur opérations de financement	112	107
Charges financières sur contrats de location-financement	73	81
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>185</b>	<b>188</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-162</b>	<b>-68</b>

**Note 20 Impôts sur le résultat**

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	30/06/14
Impôts courants	-14	97
Impôts différés	8	372
<b>Total</b>	<b>-5</b>	<b>469</b>

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>	30/06/15	30/06/14
Résultat avant impôts	528	1 495
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>176</b>	<b>498</b>
Incidence des différences permanentes	0	16
Crédits d'impôts	-30	-33
Résultat hors groupe des SCCV	-77	-89
Déficits N-1 non activés		0
Autres incidences	-75	77
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>-5</b>	<b>469</b>
Taux d'impôt effectif	-1%	31%

Au 30 juin 2015, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés Réalités, Réalités Promotion, Réalités Immobilier, Réalité DTO, Avec un R comme, Groupe Réalités Immobilier Ouest, Foncière Réalités, Heurus et Artelise.

### 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 :

30/06/15	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	441	2 592 343	0,17
Bons de souscription d'actions			0
Résultat net dilué par action	441	2 592 343	0,17

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## Note 22 Transactions avec les parties liées

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	30/06/14
Rémunération fixe	396	175
Rémunération variable	41	0
Jetons de présence	13	0
Charges sociales	183	72
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
<b>Total</b>	<b>633</b>	<b>247</b>

Les membres de la direction n'étaient pas rémunérés au titre de leur mandat au sein du groupe avant le 1er mai 2014.

## 22.2 Autres parties liées

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

*En milliers d'euros*

Société	Dirigeant concerné	Fonction	30/06/15	30/06/14
TEODICE	Guillaume Bosse	Directeur Général de REALITES PROMOTION	0	58
MILESTONE	Cédric Joubert	Directeur Général de REALITES PROMOTION	0	62
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>120</b>

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

La société DOGE a facturé sur le premier semestre 2014 la somme de 80 K€. DOGE était gérant et associé commandité de la société REALITES SA avant la transformation de la société en Société Anonyme à Conseil d'Administration le 25 avril 2014.

### 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.

Il n'existe aucun événement postérieur à la clôture.

### Siège social :

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

### Agences :

4, rue Jacques Bordier  
49100 ANGERS  
Tel: 02.41.42.82.83

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

84, mail François Mitterrand  
35000 RENNES  
Tél: 02.23.46.78.94

18 bis, rue du 33<sup>ème</sup> Mobiles  
72000 LE MANS  
Tél: 02.43.81.84.84