



Société Anonyme

Au capital de 15.879.902,14 euros

Siège social : 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44803 Saint Herblain.

451 251 623 R.C.S. NANTES

---

## OFFERING CIRCULAR

---

### **Relatif au placement d'actions de la société REALITES auprès d'investisseurs qualifiés dans le cadre d'un placement privé**

#### **AVERTISSEMENT**

Cet Offering Circular est réalisé dans le cadre d'une opération exclusivement réservée à un cercle restreint d'investisseurs dont certains Investisseurs Qualifiés, tels qu'ils sont définis par l'article L.411-2 du Code monétaire et financier. Cette opération préalable à une admission aux négociations sur Alternext Paris, a pris la forme d'une augmentation de capital.

Les personnes ou entités mentionnées au 4° du II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier ne peuvent participer à cette opération que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D.411-1, D.411-2, D.734-1, D.744-1, D.754-1 et D.764-1 du Code monétaire et financier.

Cette opération ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF. La diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

*Des exemplaires de cet Offering Circular sont disponibles sans frais au siège social de la société REALITES ainsi que sur le site Internet de REALITES ([www.realites.com](http://www.realites.com)) ainsi que sur le site de d'Alternext Paris ([www.euronext.com](http://www.euronext.com))*



**Listing Sponsor  
Teneur de Livre**

## AVERTISSEMENT

### INFORMATION PRELIMINAIRE

*Droit français :*

Décret no 2006-557 du 16 mai 2006 modifiant le chapitre Ier du titre Ier du livre IV de la partie réglementaire du code monétaire et financier.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code des assurances ;

Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 411-2 ;

Vu le code de la mutualité ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu l'ordonnance n° 45-2710 du 2 novembre 1945 relative aux sociétés d'investissement ;

Vu l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale, notamment son article 1er ;

Vu la loi n° 72-650 du 11 juillet 1972 modifiée portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 4 ;

Vu la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 1er ;

Vu la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie,

Décète :

Art. 1er. – Les articles D. 411-1 et D. 411-2 du code monétaire et financier sont remplacés par les articles D. 411-1 à D. 411-4 ainsi rédigés :

« Art. D. 411-1. –

I. – Ont la qualité d'investisseurs qualifiés au sens de l'article L. 411-2 lorsqu'ils agissent pour compte propre :

« 1° Les établissements de crédit et les compagnies financières mentionnés respectivement à l'article L. 511-9 et à l'article L. 517-1 ;

« 2° Les institutions et services mentionnés à l'article L. 518-1 ;

« 3° Les entreprises d'investissement mentionnées à l'article L. 531-4 ;

« 4° Les sociétés d'investissement mentionnées à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée ;

« 5° Les organismes de placement collectif mentionnés à l'article L. 214-1 et les sociétés de gestion d'organisme de placement collectif mentionnées à l'article L. 543-1 ;

« 6° Les sociétés d'assurance et les sociétés de réassurance mentionnées, respectivement, au premier alinéa de l'article L. 310-1 et à l'article L. 310-1-1 du code des assurances ;

« 7° Les sociétés de groupe d'assurance mentionnées à l'article L. 322-1-2 du code des assurances ;

« 8° Les institutions de prévoyance mentionnées à l'article L. 931-1 du code de la sécurité sociale ;

« 9° Le fonds de réserve pour les retraites mentionné à l'article L. 135-6 du code de la sécurité sociale ;

« 10° Les mutuelles et unions de mutuelles relevant du livre II du code de la mutualité autres que celles mentionnées à l'article L. 510-2 du même code ;

« 11° Les compagnies financières holdings mixtes mentionnées à l'article L. 517-4 et au 9o de l'article L. 334-2 du code des assurances ;

« 12° Les Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques ;

« 13° La Banque centrale européenne et les banques centrales des Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques ;

« 14° Les organismes financiers internationaux à caractère public auxquels la France ou tout autre Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques fait partie ;

« 15° La Caisse d'amortissement de la dette sociale instituée par l'article 1er de l'ordonnance du 24 janvier 1996 susvisée ;

« 16° Les sociétés de capital-risque mentionnées à l'article 1er de la loi du 11 juillet 1985 susvisée ;

« 17° Les sociétés financières d'innovation mentionnées au III de l'article 4 de la loi du 11 juillet 1972 susvisée ;

« 18° Les intermédiaires en marchandises ;

« 19° Les entités remplissant au moins deux des trois critères suivants :

« – effectifs annuels moyens supérieurs à 250 personnes ;

« – total du bilan supérieur à 43 millions d'euros ;

« – chiffre d'affaires ou montant des recettes supérieur à 50 millions d'euros.

« Ces critères sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou, à défaut, des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes.

« II. – Ont également la qualité d'investisseurs qualifiés, lorsqu'ils agissent pour compte propre et à partir du jour de réception de l'accusé de réception attestant de leur inscription sur le fichier mentionné à l'article D. 411-3 :

« 1° Les entités qui remplissent au moins deux des trois critères suivants :

« – effectifs annuels moyens inférieurs à 250 personnes ;

« – total du bilan inférieur à 43 millions d'euros ;

« – chiffre d'affaires ou montant des recettes inférieur à 50 millions d'euros.

« Ces critères sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou, à défaut, des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes. La décision d'inscription sur le fichier mentionné à l'article D. 411-3 est prise, selon le cas, par le conseil d'administration, par le directoire, par le ou les gérants, ou par l'organe de gestion de l'entité ;

« 2° Les personnes physiques remplissant au moins deux des trois critères suivants :

« – la détention d'un portefeuille d'instruments financiers d'une valeur supérieure à 500 000 € ;

« – la réalisation d'opérations d'un montant supérieur à 600 € par opération sur des instruments financiers, à raison d'au moins dix par trimestre en moyenne sur les quatre trimestres précédents ;

« – l'occupation pendant au moins un an, dans le secteur financier, d'une position professionnelle exigeant une connaissance de l'investissement en instruments financiers.

« III. – Ont également la qualité d'investisseur qualifié :

« 1° Les entités mentionnées au I lorsqu'elles agissent pour le compte d'un organisme de placement collectif ou d'un investisseur qualifié appartenant à l'une des catégories mentionnées au I ou au II ;

« 2° Les prestataires de services d'investissement lorsqu'ils agissent dans le cadre d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de leur mandant.

« Art. D. 411-2. – Ont également la qualité d'investisseurs qualifiés les personnes physiques ou entités reconnues investisseurs qualifiés dans les Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, conformément aux dispositions de la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003.

« Art. D. 411-3. – Les personnes ou entités mentionnées au II de l'article D. 411-1 qui en font la demande et déclarent sous leur responsabilité réunir les critères mentionnés au II de l'article D. 411-1 sont inscrites dans un fichier tenu par l'Autorité des marchés financiers selon les modalités fixées par son règlement général. Ces personnes ou entités peuvent renoncer à tout moment à leur qualité d'investisseur qualifié en accomplissant les formalités fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Art. D. 411-4. – Le seuil mentionné au dernier alinéa du II de l'article L. 411-2 est fixé à 100. »

Art. 2. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 16 mai 2006.

Par le Premier ministre DOMINIQUE DE VILLEPIN

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

THIERRY BRETON

## SOMMAIRE

### **RESUMÉ DE L'OFFERING CIRCULAR**

**8**

#### **PREMIERE PARTIE**

**16**

<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	<b>16</b>
1.1 PERSONNE RESPONSABLE DE L'OFFERING CIRCULAR	16
1.2 ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES	16
1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE	17
1.4 ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE	18
<b>2. CONTROLEURS DES COMPTES</b>	<b>19</b>
2.1 COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	19
2.2 COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT	19
<b>3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	<b>20</b>
<b>4. FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>21</b>
4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	21
4.2 RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES	22
4.3 RISQUES FINANCIERS	23
4.4 RISQUES PROPRES A LA SOCIETE ET A SON ORGANISATION	24
4.5 ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUE	24
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	<b>26</b>
5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	26
5.2 INVESTISSEMENTS	29
<b>6. APERCU DES ACTIVITES</b>	<b>30</b>
6.1 PRINCIPALES ACTIVITES	30
6.2 LE MARCHE	36
6.3 ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL	38
<b>7. ORGANIGRAMME</b>	<b>39</b>
7.1 ORGANIGRAMME JURIDIQUE	39
7.2 PRESENTATION DES PRINCIPALES SOCIETES DU GROUPE	39
7.3 PRINCIPAUX FLUX INTRA-GROUPE	40
<b>8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	<b>41</b>
8.1 PROPRIETES IMMOBILIERES	41
8.2 PROPRIETE DES MARQUES	41
8.3 QUESTION ENVIRONNEMENTALE	41
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	<b>42</b>
9.1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT AU COURS DES EXERCICES 2012 ET 2013	42
9.2 FACTEURS DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ECONOMIQUE, BUDGETAIRE, MONETAIRE OU POLITIQUE POUVANT INFLUENCER SENSIBLEMENT LES OPERATIONS DE LA SOCIETE	48
9.3 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	48
<b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	<b>50</b>
10.1 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	50
10.2 TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE	51
10.3 TABLEAU CONSOLIDE DE LA DETTE FINANCIERE	52
10.4 RESTRICTIONS EVENTUELLES A L'UTILISATION DES CAPITAUX	53
10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	53

<b>11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>54</b>
<b>12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>56</b>
12.1 TENDANCES AYANT AFFECTE LES ACTIVITES DE LA SOCIETE DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE	56
12.2 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE	56
<b>13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE</b>	<b>57</b>
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b>	<b>58</b>
14.1 INFORMATIONS GENERALES RELATIVES AUX DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS	58
14.2 PROFIL DES ADMINISTRATEURS	59
14.3 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE	60
14.4 CONDAMNATION POUR FRAUDE, PROCEDURE DE LIQUIDATION, SANCTIONS A L'EGARD DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION	60
<b>15. REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	<b>61</b>
15.1 REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES POUR LES DEUX DERNIERS EXERCICES CLOS AUX ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS DE LA SOCIETE	61
15.2 PRETS ET GARANTIES ACCORDES OU CONSTITUES EN FAVEUR DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE	62
15.3 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES	62
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	<b>63</b>
16.1 DIRECTION DE LA SOCIETE	63
16.2 CONVENTIONS DE SERVICES ENTRE LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LA SOCIETE	68
16.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE - COMITES SPECIALISES	68
16.4 CONTROLE INTERNE	69
<b>17. SALARIES</b>	<b>70</b>
17.1 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2014	70
17.2 REPARTITION DES EFFECTIFS	73
17.3 INTERESSEMENT DES SALARIES	73
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>74</b>
18.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	74
18.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	75
18.3 CONTROLE DE L'EMETTEUR	76
18.4 PACTE D'ACTIONNAIRES ET ACTION DE CONCERT	76
<b>19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	<b>76</b>
19.1 CONVENTIONS SIGNIFICATIVES CONCLUES AVEC DES APPARENTES	76
19.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	78
<b>20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	<b>87</b>
20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	87
20.2 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	168
20.3 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	176
20.4 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	176
20.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE	176
<b>21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>177</b>
21.1 CAPITAL SOCIAL	177
21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	181
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>185</b>

<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS</b>	<b>185</b>
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>185</b>
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	<b>186</b>

---

**DEUXIÈME PARTIE** **187**

<b>1. PROCEDURE D'ADMISSION SUR ALTERNEXT PARIS</b>	<b>187</b>
1.1 OBJECTIFS DE L'OPERATION	187
1.2 ACTIONS DONT L'ADMISSION SUR ALTERNEXT PARIS EST DEMANDEE	187
1.3 PLACEMENT PRIVE PREALABLE A L'ADMISSION	188
1.4 AUTORISATIONS EN VERTU DESQUELLES EST REALISE LE PLACEMENT PRIVE	188
1.5 ETABLISSEMENT FINANCIER EN CHARGE DE L'ADMISSION	188
1.6 ENGAGEMENT DE CONSERVATION	188
1.7 ENGAGEMENT D'ABSTENTION	188
1.8 CALENDRIER	189
<b>2. INFORMATIONS DE BASE</b>	<b>190</b>
2.1 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	190
<b>3. INFORMATIONS TECHNIQUES</b>	<b>191</b>
3.1 SERVICE TITRES	191
3.2 CONTRAT DE LIQUIDITE	191
<b>4. DILUTION RESULTANT DE L'EMISSION</b>	<b>192</b>
4.1 INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES PAR ACTION	192
4.2 INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE	192
<b>5. RISQUES LIES A L'ADMISSION DES TITRES DE LA SOCIETE SUR ALTERNEXT</b>	<b>193</b>
5.1 RISQUES LIES AUX FLUCTUATIONS DE MARCHE	193
5.2 VOLATILITE DU PRIX DE MARCHE DES ACTIONS DE LA SOCIETE	193
5.3 RISQUE LIE A L'EXISTENCE DE BSA ET D'OC	193
5.4 RISQUE DE DILUTION COMPLEMENTAIRE	193
5.5 VENTES D'ACTIONS NOUVELLES	193
5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDE DE LA SOCIETE	194
5.7 ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE	194
5.8 LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE NE BENEFICIERONT PAS DES GARANTIES ASSOCIEES AUX MARCHES REGLEMENTES	194

## REMARQUES GENERALES

### Définitions

Dans le présent Offering Circular, et sauf indication contraire, les termes « REALITES » et « Société » désignent la société REALITES. Le terme « Groupe » renvoie à la Société et l'ensemble de ses filiales.

### Information sur le marché

L'Offering Circular contient des informations relatives aux marchés de la Société et de ses concurrents, en particulier au chapitre 6 « Aperçu des activités » de la première partie. Ces informations proviennent notamment d'études réalisées par des sources extérieures. Toutefois, les informations publiquement disponibles, que la Société considère comme fiables, n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant et la Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les marchés obtiendrait les mêmes résultats. La Société, les actionnaires de la Société et les prestataires de services d'investissement ne prennent aucun engagement ni ne donnent aucune garantie quant à l'exactitude de ces informations.

### Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits au chapitre 4 de la première partie de l'Offering Circular et au chapitre 5 de la deuxième partie de l'Offering Circular avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou ses objectifs. Par ailleurs, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date de l'Offering Circular avant, pourraient avoir le même effet négatif et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

### Informations prospectives

L'Offering Circular contient des déclarations prospectives et des informations sur les objectifs de la Société, notamment aux chapitres 6 « Aperçu des Activités » et 12 « Tendances » de la première partie, qui sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entend », « devrait », « souhaite », « pourrait », dans leur forme affirmative ou dans leur forme négative, ou toute autre terminologie similaire. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Les déclarations prospectives et les objectifs figurant dans l'Offering Circular peuvent être affectés par des risques connus et inconnus, des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, économique, financier et concurrentiel, et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations de la Société soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent notamment inclure les facteurs exposés au chapitre 4 « Facteurs de risques » de la première partie de l'Offering Circular.

## **RESUMÉ DE L'OFFERING CIRCULAR**

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'«Eléments», qui sont présentées 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 Offering Circular relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Sachant que tous les Eléments ne doivent 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 concernés.

Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention «sans objet».

### **Section A – Introduction et avertissements**

<b>A.1</b>	<b>Avertissement au lecteur</b>
	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction à l'Offering Circular.</p> <p>Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif de l'Offering Circular.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans l'Offering Circular est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction de l'Offering Circular avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties de l'Offering Circular ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties de l'Offering Circular, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>

### **Section B – Emetteur**

<b>B.1</b>	<b>Dénomination sociale</b>
	La dénomination sociale de la société est : REALITES
<b>B.2</b>	<b>Siège social, secteur d'activité et nationalité</b>
	<p>REALITES est une société anonyme à conseil d'administration de droit français immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 451 251 623.</p> <p>Le siège social est situé 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44 803 Saint Herblain.</p> <p>Le Code NAF qui identifie le type d'activité de l'entreprise est 6430Z (Fonds de placement et entités financières similaires).</p>
<b>B.3</b>	<b>Nature des opérations et principales activités</b>
	<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 marketing, etc.</p>

<b>B.4a</b>	<b>Principales tendances récentes affectant l'activité</b>																																								
	<p>La commercialisation des opérations sur le premier trimestre 2014 est bonne et supérieure aux objectifs, 121 réservations nettes ont été enregistrées.</p> <p>Le développement de nouveaux fonciers est également supérieur aux objectifs, REALITES a notamment remporté, en partenariat avec deux autres promoteurs, un appel d'offre de 650 logements à La Rochelle.</p> <p>Aucun autre événement significatif n'a affecté les activités de la société depuis la fin de l'exercice.</p>																																								
<b>B.5</b>	<b>Appartenance à un groupe</b>																																								
	L'Emetteur est la holding de tête du Groupe REALITES																																								
<b>B.6</b>	<b>Actionnariat</b>																																								
	<p>Le tableau est présenté à la date du présent Offering Circular.</p> <p>L'actionnariat de l'Emetteur est constitué de la façon suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Actions</th> <th>%</th> <th>Droits de vote</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEXIN<sup>(1)</sup></td> <td>780 000</td> <td>32.07%</td> <td>1 560 000</td> <td>36.5%</td> </tr> <tr> <td>FCH<sup>(2)</sup></td> <td>705 810</td> <td>29.02%</td> <td>1 411 620</td> <td>33.0%</td> </tr> <tr> <td><i>Sous total concert</i></td> <td><i>1 485 810</i></td> <td><i>61.10%</i></td> <td><i>2 971 620</i></td> <td><i>69.5%</i></td> </tr> <tr> <td>Cadres du groupe<sup>(3)</sup></td> <td>90 860</td> <td>3.74%</td> <td>179 820</td> <td>4.2%</td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td>271 510</td> <td>11.16%</td> <td>543 020</td> <td>12.7%</td> </tr> <tr> <td>Investisseurs placement privé <sup>(4)</sup></td> <td>583 658</td> <td>24.00%</td> <td>583 658</td> <td>13.6%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>2 431 838</b></td> <td><b>100.00%</b></td> <td><b>4 278 118</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup>Lexin Capital est un fonds d'investissement américain spécialisée dans le secteur immobilier. Lexin Capital est entré au capital de Réalités en juin 2010.</p> <p><sup>(2)</sup>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>LEXIN et FCH agissent de concert</p> <p><sup>(3)</sup>Au 31 décembre 2013, 13 cadres de la Société sont actionnaires</p> <p><sup>(4)</sup>Les investisseurs ayant participé au placement privé dans le cadre du présent Offering Circular sont au nombre de 16. Ils sont constitués exclusivement d'investisseurs qualifiés et de fonds institutionnels.</p>		Actions	%	Droits de vote	%	LEXIN <sup>(1)</sup>	780 000	32.07%	1 560 000	36.5%	FCH <sup>(2)</sup>	705 810	29.02%	1 411 620	33.0%	<i>Sous total concert</i>	<i>1 485 810</i>	<i>61.10%</i>	<i>2 971 620</i>	<i>69.5%</i>	Cadres du groupe <sup>(3)</sup>	90 860	3.74%	179 820	4.2%	Autres	271 510	11.16%	543 020	12.7%	Investisseurs placement privé <sup>(4)</sup>	583 658	24.00%	583 658	13.6%	<b>TOTAL</b>	<b>2 431 838</b>	<b>100.00%</b>	<b>4 278 118</b>	<b>100%</b>
	Actions	%	Droits de vote	%																																					
LEXIN <sup>(1)</sup>	780 000	32.07%	1 560 000	36.5%																																					
FCH <sup>(2)</sup>	705 810	29.02%	1 411 620	33.0%																																					
<i>Sous total concert</i>	<i>1 485 810</i>	<i>61.10%</i>	<i>2 971 620</i>	<i>69.5%</i>																																					
Cadres du groupe <sup>(3)</sup>	90 860	3.74%	179 820	4.2%																																					
Autres	271 510	11.16%	543 020	12.7%																																					
Investisseurs placement privé <sup>(4)</sup>	583 658	24.00%	583 658	13.6%																																					
<b>TOTAL</b>	<b>2 431 838</b>	<b>100.00%</b>	<b>4 278 118</b>	<b>100%</b>																																					

**B.7 Informations financières historiques (normes IFRS)**

Le tableau ci-dessous présente des informations financières sélectionnées au titre des exercices clos les 31 décembre 2012 et 2013.

Compte de résultat consolidé (K€)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012
		retraité	publié
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>56 224</b>	<b>42 120</b>	<b>42 120</b>
Marge Brute	9 561	5 986	7 275
% du CA	17.0%	14.2%	17.3%
Charges de structure	(6 874)	(6 260)	(6 260)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>2 687</b>	<b>(274)</b>	<b>1 015</b>
% du CA	4.8%	-0.7%	2.4%
Résultat financier	(118)	(197)	(397)
<b>Résultat net</b>	<b>1 933</b>	<b>(204)</b>	<b>623</b>
% du CA	3.4%	-0.5%	1.5%
<b>RN part du groupe</b>	<b>1 342</b>	<b>(490)</b>	<b>75</b>

Bilan (K€)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Capitaux propres	18 930	14 621	15 249
Trésorerie et équivalents	5 314	5 427	4 698
Endettement financier brut	36 871	31 635	16 764
<i>dont obligations</i>	8 454	5 297	1 294
<i>dont ouverture de crédits aux sccv</i>	17 194	16 871	9 302
<i>dont crédit bail immobilier</i>	6 851	4 863	2 689
<i>dont autres dettes financières</i>	4 373	4 604	3 479

- (1) La marge brute correspond aux :
- Chiffre d'affaires extrait des comptes légaux,
  - Moins les débours variables et directement affectables aux opérations immobilières,

Le chiffre d'affaires s'élève à 56 224 milliers d'euros en 2013, en hausse de +33.49% par rapport à 2012. Cette progression provient d'une part, de la hausse de 13.76 % des ventes actées (76, 2 millions d'euros en 2013 contre 51.6 millions d'euros en 2012) et d'autre part de l'avancement des chantiers.

La marge brute du groupe est en forte progression à 9 561 milliers d'euros en 2013 (contre 5 986 milliers en d'euros en 2012). Cette évolution est la conjugaison d'une hausse du chiffre d'affaires et d'une bonne gestion des marges des opérations immobilières.

Par ailleurs, la modification des méthodes de comptabilisation des frais de publicité a entraîné une dégradation de la marge brute en 2012 de 1 288 milliers d'euros contre 907 milliers d'euros en 2013.

Les charges de structure composées en 2013 à 56.37% de charges de personnels sont maîtrisées.

Ces charges augmentent entre 2012 et 2013 de + 9.00% alors que dans le même temps le chiffre d'affaires a augmenté de +33.49%.

Compte tenu de ces différents éléments, le résultat opérationnel est en forte hausse, il atteint 2 737 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Le coût de l'endettement financier brut passe de -223 milliers d'euros en 2012 à -607 milliers d'euros en 2013, cette variation s'explique par :

- Le démarrage du contrat de crédit-bail immobilier à compter du 1er juillet 2013, les intérêts financiers comptabilisés s'élèvent à 173 milliers d'euros.
- Le recours plus important à l'endettement pour financer la hausse de l'activité.
- Les autres postes impactant le résultat financier s'améliore de 463 milliers d'euros. L'explication principale provient de la hausse de la facturation nette des intérêts de crédit vendeur du pôle construction qui s'élève à 594 milliers d'euros en 2013.

Les charges d'impôts ne se comptabilisent que sur la part nette du groupe.

Le résultat net part du groupe s'élève en 2013 à 1 342 milliers d'euros, contre -490 milliers d'euros

en 2012.

Le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement net et des capitaux propres, établie au 31 mars 2014 conformément aux recommandations du CESR (CESR 127)

<b>Situation des Capitaux Propres et des dettes financières</b>	
<b>En milliers d'euros</b>	
<b>Total des dettes courantes au 31/03/2014</b>	<b>26 023</b>
- <i>Faisant l'objet de garanties</i>	78
- <i>Faisant l'objet de nantissements</i>	203
- <i>Sans garanties ni nantissements</i>	25 743
<b>Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes long terme) au 31/03/2014</b>	<b>15 184</b>
- <i>Faisant l'objet de garanties</i>	240
- <i>Faisant l'objet de nantissements</i>	696
- <i>Sans garantie ni nantissement</i>	14 248
<b>Capitaux Propres au 31/12/2013</b>	<b>18 930</b>
- <i>Capital Social</i>	12 062
- <i>Réserves</i>	2 212
- <i>Primes liées au capital</i>	375
- <i>Résultat net groupe</i>	1 342
- <i>Capitaux propres aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	2 939
<b>Situation de l'endettement au 31/03/2014</b>	
<b>En milliers d'euros</b>	
Trésorerie	2 997
Instruments équivalents	0
Titres de placement	0
<b>Liquidités (A+B+C)</b>	<b>2 997</b>
<b>Créances financières à court terme</b>	<b>0</b>
Dettes bancaires à court terme	23 944
Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	2 079
Autres dettes financières à court terme	0
<b>Dettes financières à court terme (F+G+H)</b>	<b>26 023</b>
<b>Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>23 025</b>
Emprunts bancaires à plus d'un an	1 380
Obligations émises	7 334
Autres emprunts à plus d'un an	6 470
<b>Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)</b>	<b>15 184</b>
<b>Endettement financier net (J+N)</b>	<b>38 209</b>

Les capitaux propres sont ceux du 31 décembre 2013. Il n'y a pas eu de modifications significatives sur le premier trimestre 2014. Sur le 1er trimestre 2014, la société est devenue propriétaire de terrains permettant la réalisation de deux nouvelles opérations importantes, (i) un projet sur l'île de Nantes de 83 logements et (ii) une opération sur Angers de 159 logements représentant un montant d'endettement net de 6 100 milliers d'euros.

<b>B.8</b>	<b>Informations financières pro forma</b>
	Sans objet.
<b>B.9</b>	<b>Prévision ou estimation de bénéfice</b>
	Sans objet.
<b>B.10</b>	<b>Réserves sur les informations financières historiques</b>
	Néant
<b>B.11</b>	<b>Fonds de roulement net</b>
	La Société dispose, à la date du présent Offering Circular, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les douze prochains mois.

<b>Section C – Valeurs mobilières</b>	
<b>C.1</b>	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des actions nouvelles</b>
	Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société Code ISIN : FR0011858190 Mnémonique : ALREA
<b>C.2</b>	<b>Devise d'émission Euros.</b>
	Euros.
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'actions émises</b>
	583.658 actions nouvelles, entièrement libérées et de même catégorie.
<b>C.4</b>	<b>Droits attachés aux actions</b>
	En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre des Augmentations de Capital sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• droit aux dividendes et profits ;</li> <li>• droit de vote (dont un droit de vote double pour les actions pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins) ;</li> <li>• droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ;</li> <li>• droit au boni de liquidation.</li> </ul>
<b>C.5</b>	<b>Restriction imposée à la libre négociabilité des actions offertes</b>
	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société
<b>C.6</b>	<b>Cotation des actions nouvelles</b>
	Les actions nouvelles ne font pas l'objet d'une demande d'inscription sur un marché réglementé mais seront inscrites à la négociation sur le marché Alternext Paris en même temps que les actions existantes.

<b>C.7</b>	<b>Politique de dividendes</b>
	<p>Compte tenu des investissements engagés et à venir, il n'est pas prévu d'initier à court terme une politique de distribution de dividendes.</p> <p>Cependant, le conseil d'administration de la Société réévaluera régulièrement l'opportunité de verser un dividende en considérant les conditions générales de l'environnement économique, les conditions spécifiques à son secteur d'activité, les résultats de la Société, sa situation financière, les intérêts de ses actionnaires, ainsi que tout autre facteur qu'il jugera pertinent.</p>

<b>Section D – Risques</b>	
<b>D.1</b>	<b>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</b>
	<p><b><u>Risques liés à l'activité et au marché de la Société</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés à l'environnement économique]</li> </ul> <p>Les activités de la Société pourraient être impactées par une détérioration du marché immobilier induite par un contexte économique général morose.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur</li> </ul> <p>Il existe plusieurs dispositifs légaux ou fiscaux qui consentent certains avantages aux acquéreurs de logement neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs.</p> <p>La substitution de nouvelles mesures moins favorables, ou le non renouvellement des mesures venant à expiration pourraient avoir un impact sur le développement du groupe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés au marché foncier</li> <li>• Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière</li> <li>• Risques liés aux contentieux</li> <li>• Risques liés aux relations du Groupe avec ses fournisseurs et sous-traitants</li> <li>• Risques concurrentiels</li> </ul> <p><b><u>Risques juridiques et réglementaires</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagements hors bilan</li> </ul> <p>Dans le cadre de son activité la Société donne des engagements sur les réservations sous contrats de vente en état futur d'achèvement (VEFA).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faits exceptionnels et litiges</li> </ul> <p>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> <p><b><u>Risques financiers</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de liquidité</b></li> </ul> <p>La Société pour faire face à sa croissance déploie une activité financière importante et innovante en s'appuyant sur l'ensemble des leviers à sa disposition pour financer son activité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de change</b></li> </ul> <p>Le chiffre d'affaires et les charges de la Société sont constatés en euros. Il n'existe pas de transactions en devises étrangères au jour du présent Offering Circular. Il n'y a donc aucune variation de change et donc aucun impact sur les comptes de la société.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de taux d'intérêt</b></li> </ul> <p>L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de dilution</b></li> </ul> <p>A la date du présent document, l'exercice de l'ensemble des instruments (bons de souscription d'actions, obligations convertibles) donnant accès au capital de la Société, permettrait la souscription de 133.250 actions nouvelles, représentant environ 6.8% du capital social dilué.</p>

<b>D.2</b>	<b>Principaux risques propres aux valeurs mobilières offertes</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés aux fluctuations de marché</li> <li>• Volatilité du prix de marché des actions de la Société</li> <li>• Risque lié à l'existence de BSA et des OC</li> <li>• Risque de dilution complémentaire</li> <li>• Ventes d'actions nouvelles</li> <li>• Politique de distribution de dividendes de la Société</li> <li>• Actionnariat de la Société</li> <li>• Les actionnaires de la Société ne bénéficieront pas des garanties associées au marché réglementés</li> </ul>

<b>Section E – Offre</b>	
<b>E.1</b>	<b>Montant de l'émission</b>
	Montant total brut : 6.000.004,24€
<b>E.2</b>	<b>Raisons de l'offre et utilisation du produit</b>
	<p>L'admission des actions de la Société sur Alternext Paris a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de renforcer la notoriété et la crédibilité de la Société vis-à-vis de ses clients et de ses partenaires ;</li> <li>• de faire bénéficier ses actionnaires actuels et futurs des protections et garanties offertes par le marché Alternext ;</li> <li>• de faciliter ses augmentations de capital futures afin d'assurer le développement de son activité ;</li> <li>• de pouvoir réaliser d'éventuelles opérations de croissance.</li> </ul> <p>La levée de fonds sera allouée au renforcement des fonds propres de la Société et au financement de la croissance.</p>
<b>E.3</b>	<b>Modalités et conditions de l'offre</b>
	<p>Admission aux négociations sur Alternext Paris par opération de placement privé préalable d'actions, conformément aux articles 3.3 et 3.4.2 des Règles des Marchés Alternext.</p> <p><b>Listing Sponsor – Teneur de Livre</b>  AUREL BGC  15/17, rue Vivienne  75002 Paris</p>
<b>E.4</b>	<b>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission</b>
	Sans objet.
<b>E.5</b>	<b>Cession de valeurs mobilières - Engagement de conservation</b>
	<p>Les sociétés LEXIN et FCH se sont engagées irrévocablement à compter de la 1<sup>ère</sup> cotation des titres de la Société sur le marché Alternext, à ne pas offrir, céder, nantir ou transférer de quelque manière que ce soit les actions de la Société qu'il détiendront à cette date sauf dans le cadre du contrat de liquidité relatif aux actions de la Société qui va être mis en place, selon les termes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% des actions détenues à dater de la première cotation des actions sur le marché -Alternext et jusqu'au passage sur le groupe de cotation E2 (sociétés ayant fait une offre au public) de ce compartiment, où à défaut, jusqu'au 31 décembre 2014.</li> </ul> <p>Cet engagement, pris envers l'établissement financier en charge du placement des titres de la Société et Listing Sponsor de la Société, pourra le cas échéant être levé par anticipation, de manière totale ou</p>

partielle, sur demande expresse d'Aurel BGC, notamment dans le cadre d'évènements exceptionnels de marché ou encore, à la demande du signataire du présent engagement, sous réserve de l'accord préalable d'Aurel BGC.

L'engagement de conservation pourra être levé avec l'accord préalable d'Aurel BGC qui devra être notifiés par écrit à la Société ou à l'actionnaire concerné. Aurel BGC informera immédiatement la Société des levées de ces engagements. La Société informera sans délai le marché des modifications/levées de ces engagements.

Par ailleurs un engagement de conservation supplémentaire a été pris par LEXIN et FCH au titre du pacte d'actionnaires conclu entre ces derniers dans les conditions visées au paragraphe 18.4

#### E.6 Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre

L'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres au 31 décembre 2013 et du nombre d'actions composant le capital social à la date du présent Offering Circular) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non-diluée	Base diluée
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	10.24	9.55
Après émission de 583 658 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	10.25	9.72

- Sur la base d'un montant de capitaux propres de 18.930K€ au 31/12/2013
- Base diluée en cas d'exercice des BSA et OC donnant droit de souscrire à un nombre maximum de 133.250 actions nouvelles

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social à la date du présent Offering Circular) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non-diluée	Base diluée
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1.00%	0.93%
Après émission de 583.658 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0.76%	0.72%

- Base diluée en cas d'exercice des BSA et OC donnant droit de souscrire à un nombre maximum de 133.250 actions nouvelles

#### E.7 Dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur

Sans objet

### Mise à disposition de l'Offering Circular

Des exemplaires de cet Offering Circular sont disponibles sans frais au siège social de la société REALITES ainsi que sur le site Internet de REALITES ([www.realites.com](http://www.realites.com)) ainsi que sur le site de d'Alternext Paris ([www.euronext.com](http://www.euronext.com))

## **PREMIERE PARTIE**

### **1. PERSONNES RESPONSABLES**

#### **1.1 Personne responsable de l'Offering Circular**

Monsieur Yoann JOUBERT  
Président Directeur Général

#### **1.2 Attestation des personnes responsables**

##### **1.2.1 Attestation de la personne responsable de l'Offering Circular**

Attestation de la personne responsable de l'Offering Circular

*« A ma connaissance, et après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent Offering Circular sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société et de ses filiales ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. ».*

Fait à Saint Herblain, le 7 mai 2014

REALITES  
Monsieur Yoann JOUBERT  
Président Directeur Général

### **1.2.2 Attestation du Listing Sponsor**

AUREL BGC, Listing Sponsor, confirme avoir effectué, en vue de l'admission sur Alternext Paris de REALITES, les diligences professionnelles d'usage.

Ces diligences ont notamment pris la forme de vérification des documents produits par la Société ainsi que d'entretiens avec des membres de la direction et du personnel de la Société, conformément au code professionnel élaboré conjointement par la Fédération Française de Banques et l'Association Française des Entreprises d'Investissement et au schéma type d'Euronext pour Alternext Paris.

Aurel BGC atteste, conformément aux règles d'Alternext Paris, que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du présent Offering Circular aucune inexactitude, ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement.

Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par la Société à Aurel BGC, ce dernier les ayant présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation d'Aurel BGC de souscrire aux titres de la Société, ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par la Société ou le Commissaire aux comptes.

Fait à Paris, le 7 mai 2014

**Aurel BGC**

Listing Sponsor

Régis KHABER

Directeur Général

### **1.3 Responsable de l'Information Financière**

Monsieur Marc BERNARD  
Directeur Administratif et Financier

## 1.4 Engagements de la Société

Conformément aux règles des Marchés Alternext, la Société s'engage notamment à assurer :

- La diffusion sur son site Internet ([www.realites.com](http://www.realites.com)) et sur le site d'Alternext ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)) des informations suivantes :
  - Dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, un rapport annuel comprenant ses états financiers, consolidés le cas échéant, dûment certifiés ainsi qu'un rapport de gestion et le rapport des commissaires aux comptes afférents à ces états financiers annuels (article 4.2.1 des Règles des Marchés Alternext),
  - Dans les quatre mois après la fin du 2ème trimestre de son exercice social, un rapport semestriel comprenant les états financiers semestriels, consolidés le cas échéant, et un rapport d'activité afférent à ces états financiers semestriels (article 4.2.2 des Règles des Marchés Alternext),
  - La convocation aux assemblées générales et tout document transmis aux actionnaires et cela dans le même délai que pour ces derniers (article 4.4 des Règles des Marchés Alternext),
  - Toute information susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses titres conformément aux dispositions de l'article 4.3 des Règles des Marchés Alternext, sans préjudice des obligations du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre texte de niveau supérieur,
  - Tout franchissement à la hausse ou à la baisse par toute personne agissant seule ou de concert de seuils de participation représentant 50% ou 95% du capital ou des droits des votes. Cette publication est faite dans un délai de 5 jours de bourse suivant celui où il en a connaissance (article 4.3.1 (ii) des Règles des Marchés Alternext),
  - Les déclarations des dirigeants ou administrateurs concernant leurs opérations sur titres (article 4.3.1 (iii) des Règles des Marchés Alternext).
- Sans frais pour les porteurs, le service des titres, le paiement des dividendes ou toute distribution auquel il procédera.

Par ailleurs, la Société s'engage à respecter ses obligations conformément au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et notamment :

- L'information périodique et permanente selon les obligations prévues au Titre II du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, lorsque ces textes sont applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur Alternext Paris,
- Les déclarations des dirigeants ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées concernant leurs opérations sur les titres de la Société (articles 223-22 A à 223-26 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers).

## **2. CONTROLEURS DES COMPTES**

### **2.1 Commissaire aux comptes titulaire**

- KPMG SA

Représenté par Philippe MATIS et Béatrice GESTIN

7 boulevard Einstein, 44 311 Nantes

Date de début du premier mandat : Assemblée Générale du 13 juin 2008, pour une durée de six exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

- BECOUZE

Représenté par Sébastien BERTRAND

19 rue René Rouchy, 49 100 Angers

Date de début du premier mandat : Assemblée Générale du 23 mars 2004, renouvelé au cours de l'Assemblée Générale du 12 octobre 2010 pour une durée de six exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

### **2.2 Commissaire aux comptes suppléant**

- Groupe Y - Boullier

1 bis rue des Montgolfières, 44 120 Vertou

- Luc DUPAS

7 boulevard Einstein, 44 311 Nantes

### 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Compte de résultat consolidé (K€)	31/12/2013	31/12/2012 retraité	31/12/2012 publié
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>56 224</b>	<b>42 120</b>	<b>42 120</b>
Marge Brute	9 561	5 986	7 275
% du CA	17.0%	14.2%	17.3%
Charges de structure	(6 874)	(6 260)	(6 260)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>2 687</b>	<b>(274)</b>	<b>1 015</b>
% du CA	4.8%	-0.7%	2.4%
Résultat financier	(118)	(197)	(397)
<b>Résultat net</b>	<b>1 933</b>	<b>(204)</b>	<b>623</b>
% du CA	3.4%	-0.5%	1.5%
<b>RN part du groupe</b>	<b>1 342</b>	<b>(490)</b>	<b>75</b>

Bilan (K€)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Capitaux propres	18 930	14 621	15 249
Trésorerie et équivalents	5 314	5 427	4 698
Endettement financier brut	36 871	31 635	16 764
<i>dont obligations</i>	8 454	5 297	1 294
<i>dont ouverture de crédits aux scv</i>	17 194	16 871	9 302
<i>dont crédit bail immobilier</i>	6 851	4 863	2 689
<i>dont autres dettes financières</i>	4 373	4 604	3 479

Les données chiffrées présentées ci-après sont exprimées en milliers d'euros et extraites des comptes consolidés de la Société pour les exercices clos aux 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012, établis en normes IFRS. La durée des exercices est de 12 mois.

Suite à un changement de méthode comptable, le compte de résultat a été retraité rétrospectivement sur les deux points suivants :

- Honoraires sur les ventes et les frais de publicité

Réalités a fait évoluer ses règles comptables en s'alignant sur le règlement de l'ANC du 08 novembre 2012 applicable au 1er janvier 2013.

Ces modifications consistent à comptabiliser dorénavant l'intégralité des dépenses de publicité et les coûts fixes de la force interne de vente en charge de l'exercice.

- Frais financiers

Au 31 décembre 2012, seules les charges financières directement affectés aux opérations immobilières dans le cadre d'un contrat de prêt dédié à la réalisation de promotion immobilière sont constatés dans le coût de revient de l'opération.

Depuis le 1er janvier 2013, la totalité des charges financières directement ou indirectement affectables aux opérations immobilières sont stockées.

Les changements de méthodes comptables ont également impactés le bilan Actif – Passif, le détail de ces impacts est indiqué dans l'annexe des comptes consolidés en note 5.

## **4. FACTEURS DE RISQUES**

*Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Offering Circular, y compris les risques décrits dans le présent chapitre, avant de se décider à acquérir ou à souscrire des actions de la Société. Les risques présentés dans le présent chapitre sont ceux que la Société considère, à la date du présent Offering Circular, comme étant susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Offering Circular, comme susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.*

*Les risques relatifs à l'admission des titres de la Société aux négociations sur Alternext Paris sont indiqués en section 5 de la deuxième partie de l'Offering Circular.*

### **4.1 Risques liés à l'activité de la Société**

#### **4.1.1 Risques liés à l'environnement économique**

Le marché de l'immobilier est affecté par le contexte économique. Les activités de la Société pourraient être impactées par une détérioration du marché immobilier induite par un contexte économique général morose.

Une évolution défavorable de certains indices macroéconomiques, tels que la croissance économique, l'indice de confiance des ménages, le niveau des taux d'intérêt, le taux de chômage pourraient avoir un impact négatif sur l'activité de la Société.

#### **4.1.2 Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur**

Il existe plusieurs dispositifs légaux ou fiscaux qui consentent certains avantages aux acquéreurs de logement neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs.

La substitution de nouvelles mesures moins favorables, ou le non renouvellement des mesures venant à expiration pourraient avoir un impact sur le développement du groupe.

D'autre part, l'évolution du taux de TVA applicable sur les logements neufs pourrait affecter la demande de ceux-ci en augmentant le prix des logements. Les taux actuels sont :

- Régime de droit commun : TVA de 20%
- Taux de TVA réduit pour les logements sociaux : TVA de 5,5%

#### **4.1.3 Risques liés au marché Foncier**

L'intensification de la concurrence et la raréfaction des terrains en vente dans les zones géographiques visées par la Société pourraient avoir un impact négatif sur le développement du groupe.

#### **4.1.4 Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière**

L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques :

- Dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ;
- Surcoûts entraînés par un retard de livraison ;
- Sinistres en cours de chantier ;
- Hausse des coûts de construction, liée à la hausse des coûts des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes ;
- Défaillance de certains sous-traitants ;
- Découverte de vestiges archéologiques pouvant entraîner des retards ou la suspension des travaux sur les sols concernés ;

- Le poids des stocks : la rentabilité d'un programme immobilier dépend notamment de la rapidité de sa commercialisation. Les invendus pèsent sur la rentabilité d'une opération. La crise immobilière actuelle, du fait de l'augmentation sensible du nombre d'invendus, pourrait amplifier le phénomène.

#### **4.1.5 Risques liés aux contentieux**

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.

#### **4.1.6 Risques liés aux relations du Groupe avec ses fournisseurs et sous-traitants**

Dans le cadre de son activité, la Société est en relation avec de nombreux fournisseurs et sous-traitants. Bien que la Société ne soit dépendante d'aucun sous-traitant ou fournisseurs, la cessation des paiements de l'un d'eux pourrait avoir des conséquences sur l'activité, plus particulièrement, ralentir ses chantiers et en accroître le coût.

Les accords cadre et le système de scoring interne (système d'évaluation à partir de critères financiers/solvabilité, qualité, coûts, délais, etc.) mis en place par la Société (voir paragraphe 6.1.4) lui permettent de maîtriser au mieux ses relations avec les différents sous-traitant et fournisseurs.

#### **4.1.7 Risques concurrentiels**

Le marché de la promotion immobilière connaît une concurrence forte entre les différents acteurs. Cette concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains ou des immeubles qu'au niveau des prix de vente des produits et de l'accès aux sous-traitants.

Les concurrents de l'Emetteur sont des sociétés aussi bien nationales que régionales.

### **4.2 Risques juridiques et réglementaires**

#### **4.2.1 Engagements hors bilan**

Compte tenu de son activité, la Société dispose d'engagements hors bilan. Il s'agit notamment des engagements donnés sur réservations VEFA présentés à la note 31 "Engagements hors bilan" de l'annexe aux comptes consolidés.

Les engagements hors bilan ne font apparaître aucun risque exceptionnel et son représentatifs de l'activité de promoteur immobilier.

#### **4.2.2 Faits exceptionnels et litiges**

Du fait de la nature de son activité, l'Emetteur est susceptible d'être l'objet d'actions judiciaires (civiles, administratives, etc.) à son encontre, résultant notamment de vices structurels, de désordres affectant ses réalisations ou de non-respect de certaines obligations légales ou réglementaires, ou de recours contre les permis de construire obtenus, ou tout autre autorisation administrative.

Dans le cadre de la construction d'un immeuble, les travaux de terrassement ont entraîné des fissures sur un bâtiment voisin en mars 2010. La mairie a pris la décision, par un arrêté de péril, de détruire le bâtiment. A la demande du propriétaire du bâtiment détruit, une action en justice dans laquelle est impliquée une filiale du groupe, la SCCV Les Hauts du Pavé a été engagée. Le rapport établi par l'expert judiciaire exonère la SCCV Les Hauts du Pavé de toute responsabilité et déclare la société de terrassement, le maître d'œuvre et le contrôleur technique du chantier responsables de la démolition.

Le groupe estime qu'au regard de la situation nette consolidée, les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur son niveau d'activité, ses résultats, sa situation financière, sa politique d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou

ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et / ou du groupe.

### **4.3 Risques financiers**

#### **4.3.1 Risque de change**

Le chiffre d'affaires et les charges de la Société sont constatés en euros. Il n'existe pas de transactions en devises étrangères au jour du présent Offering Circular. Il n'y a donc aucune variation de change et donc aucun impact sur les comptes de la société.

#### **4.3.2 Risque de taux d'intérêt**

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs.

#### **4.3.3 Risque de liquidité**

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à l'échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

La Société pour faire face à sa croissance déploie une activité financière importante et innovante en s'appuyant sur l'ensemble des leviers à sa disposition pour financer son activité :

- Crédit groupe
- Co-investissement
- Obligations
- Augmentation de capital

#### **4.3.4 Risque client**

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Etant donné la nature de ses activités et de ses clients, le Groupe ne considère pas qu'il y ait d'impact potentiel significatif généré par le risque client.

A ce jour, la Société n'a jamais déprécié de créance clients :

- Ses clients adossent généralement l'achat d'un lot à un financement bancaire.
- Le bien est livré au client particulier contre une remise totale du prix de la vente.
- Si un impayé devait exister, le Groupe Réalités peut activer une clause de résolution du contrat de la vente ou mettre en œuvre une clause de majoration par un intérêt de retard contractuel et un système de relances

#### **4.3.5 Risque de dilution**

Conformément à des accords antérieurs, la Société a procédé à l'émission de 500 obligations convertibles ("OC") de 1.000 euros chacune, auxquelles sont attachés 20.000 bons de souscription d'actions ("BSA") au profit de la société LEXIN. Ces OCBSA donnent droit au maximum : (i) en cas de conversion des OC à 50.000 actions, ou (ii) en cas d'exercice des BSA à 100.000 actions.

La conversion des OC en actions et l'exercice des BSA entraînerait une dilution supplémentaire pour les actionnaires de la Société.

La Société pourrait recourir à l'émission d'actions ou de nouveaux instruments financiers donnant accès au capital pour financer son développement.

Par ailleurs, dans le cadre de la politique de motivation de ses dirigeants et salariés, la Société pourrait ponctuellement ou régulièrement émettre ou attribuer des bons de souscription d'actions ou des options de souscription d'actions.

Un contrat de prise ferme d'obligations convertibles en actions (les "OCA") d'un montant total d'un million d'euros, en date du 29 mars 2013 a été conclu avec les sociétés DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL 1 et FINAPROM.

A ce jour, 350 OCA, donnant droit à 95 actions par obligation demeurent en circulation. La conversion de la totalité des 350 OCA en actions entraînerait une dilution pour les actionnaires de la Société.

De telles opérations auront pour effet de diluer la participation des actionnaires.

A la date du présent document, l'exercice de l'ensemble des instruments donnant accès au capital de la Société, permettrait la souscription maximum de 133.250 actions nouvelles, représentant environ 6.8% du capital social dilué (voir paragraphe 18.1 du présent Offering Circular).

#### **4.4 Risques propres à la Société et à son organisation**

##### **4.4.1 Risque de dépendance à un homme clé**

L'entreprise a mis en œuvre un processus de travail et une organisation qui doivent palier partiellement au risque de dépendance lié à un dirigeant clé.

Par ailleurs, l'équipe de direction est composée de 8 personnes dont deux Directeurs Généraux, ainsi que certains collaborateurs actionnaires présents de longue date dans l'entreprise.

La culture d'entreprise, alimentée par un esprit d'équipe puissant, fait qu'aujourd'hui le Comité de Direction est en mesure d'assumer la transition qui serait nécessaire le temps de restructurer la Présidence.

Enfin, il faut noter que la société a souscrit une assurance Homme Clé pour un montant de 2 millions d'euros.

##### **4.4.2 Risque à définir (gouvernance, recrutement, organisation)**

La gouvernance mise en œuvre par l'entreprise eut égard à sa taille est solide et très structurée. Il n'y a pas de risque spécifique identifié à ce niveau.

#### **4.5 Assurances et couverture de risque**

La Société a mis en place une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime adaptée à ses activités.

Chaque activité demande une protection particulière. Ainsi, l'ensemble des métiers exercés par le Groupe est assuré via une assurance Responsabilité Civile Exploitation.

SOUSCRIPTEUR	ASSURANCE/BIEN ASSURE	GARANTIES
REALITES	RC EXPLOITATION	Dommmages corporels: 2.000.000 matériels et immatériels: 500.000
REALITES	HOMME CLEF Yoann JOUBERT (décès, invalidité permanente et totale)	2 000 000,00 €
REALITES	RC DIRIGEANTS	3 000 000,00 €
REALITES	FLOTTE AUTO	Selon type de dommage
REALITES	MULTIRISQUES ENTREPRISE LOCAUX ET BIENS SITUES AU SIEGE SOCIAL	Montant variable selon le type de bien assuré
REALITES PROMOTION	RC PROMOTEUR	selon type de dommage mais dommage à matériel ou immatériel : 3.200.000 € et dommage corporel: 7.623.000 €
REALITES PROMOTION	DOMMAGES OUVRAGE/TOUS RISQUES CHANTIER/CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR	Valeur de reconstruction
REALITES PROMOTION	AGENCE LE MANS	Montant variable selon le type de bien assuré
	AGENCE LA ROCHELLE	Montant variable selon le type de bien assuré
	AGENCE ANGERS	Montant variable selon le type de bien assuré
	AGENCE RENNES	Montant variable selon le type de bien assuré
REALITES DTO	RC EXPLOITATION	Dommmages au tiers corporels: 3.354.000 €, matériels et immatériels: 839.000
REALITES DTO	RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE INGENIERIE	Garantie bon fonctionnement: 1.220.000 Dommmages au tiers corporels: 3.354.000 €, matériels : 1.220.000 € immatériels: 610.000 €
Avec un R comme...	RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION	Dommmages aux tiers: 9.000.000,00 €
REALITES IMMOBILIER	AMENAGEUR LOTISSEUR	
REALITES IMMOBILIER	RC TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE	

## **5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

### **5.1 Histoire et évolution de la société**

#### **5.1.1 Raison sociale, nom commercial et siège social de l'émetteur**

##### **5.1.1.1 Dénomination sociale**

La dénomination sociale de la Société est : REALITES

##### **5.1.1.2 Siège Social**

Le siège de la société est fixé : 103 route de Vannes, Immeuble le Cairn, 44 803 Saint-Herblain.

#### **5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur**

La Société est enregistrée au greffe du Tribunal de Commerce de Nantes sous le numéro B 451 251 623.

#### **5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société**

##### **5.1.3.1 Date de constitution**

La Société a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée en date du 9 décembre 2003 à Nantes.

Elle a été transformée en société anonyme aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 septembre 2008. Elle a fait l'objet d'une transformation en société en commandite par actions le 11 juin 2010, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des Actionnaires. Enfin, par décisions de l'assemblée générale extraordinaire des Actionnaires en date du 25 avril 2014, la Société a fait l'objet d'une nouvelle transformation en Société Anonyme à Conseil d'Administration.

##### **5.1.3.2 Durée de vie – Année sociale (article 5 des statuts)**

La durée de la Société est de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 18 décembre 2102, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### **5.1.4 Forme juridique et législation régissant ses activités**

La Société est une Société Anonyme de droit français.

Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à venir, notamment par le Code de Commerce et ses textes modificatifs, ainsi que par ses statuts.

### 5.1.5 Historique de la Société

DATES	EVENEMENT	COMMENTAIRES
19 Décembre 2003	CREATION	Création de GROUPE REALITES SAS par Yoann JOUBERT, Christophe de BREBISSON et Jean-Michel LEPINEAU Objectif : créer un groupe par croissance externe et organique
Avril 2004	ACQUISITION DE BENETEAU	Conscients de la bonne santé financière et des perspectives intéressantes du marché de la construction, les dirigeants réalisent leur première acquisition dans le gros-œuvre, Bénéteau et Compagnie (« Bénéteau »), entreprise trentenaire solidement implantée sur le marché nantais.
Mars 2006	LANCEMENT DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE	GROUPE REALITES consolide financièrement les fonds propres de sa filiale de promotion immobilière, activité complémentaire de celle de BENETEAU.
Décembre 2006	NAISSANCE DE GROUPE REALITES CONSTRUCTION ET GROUPE REALITES PROMOTION	Fin 2006, les dirigeants décident de mettre en avant la marque « GROUPE REALITES » : les activités de promotion et de construction prennent respectivement les dénominations de GROUPE REALITES Promotion et GROUPE REALITES Construction
Juillet 2007	ASSOCIATION DES CADRES DIRIGEANTS	GROUPE REALITES choisit de renforcer son capital en l'ouvrant à ses cadres dirigeants, permettant de faire participer les équipes à la création de valeur
Octobre 2007	CREATION D'UN BUREAU D'ETUDES	Suivant sa culture d'intégration des métiers de l'immobilier, GROUPE REALITES crée GROUPE REALITES ENGINEERING, apportant une expertise complémentaire à celle des équipes de construction et de promotion.
Décembre 2007	ACQUISITION DE LA SERC	Le Groupe consolide son pôle construction en reprenant la SERC, société de gros œuvre de 30 ans d'expérience basée dans le Morbihan. Cette acquisition représente une étape supplémentaire pour GROUPE REALITES dans la structuration d'un pôle construction fort et dynamique.
Mai 2008	CREATION DE GROUPE REALITES LOGISTIQUE	Pour parfaire sa stratégie d'intégration et améliorer ses avantages concurrentiels, GROUPE REALITES crée GROUPE REALITES LOGISTIQUE qui gère désormais l'activité de fabrication, l'entretien et la location du parc matériel du groupe
Eté 2008	MISE EN PLACE D'UN PROCESS DE CORPORATE GOUVERNANCE	Les principaux actionnaires du groupe, créent un holding afin d'en pérenniser le contrôle, facteur de croissance sereine. Le management finalise la mise en place de process de Corporate Gouvernance à l'image de splus grands acteurs du secteur immobilier.
Eté 2009	INDEPENDANCE DES POLES METIERS	Dans le prolongement de son projet d'entreprise, GROUPE REALITES renforce l'autonomie de ses différents métiers, sécurisant et favorisant la compétitivité de ses activités. Ainsi GROUPE REALITES Construction passe sous la présidence de Kevin LE FEUNTEUN, GROUPE REALITES

		ENGINEERING est cogéré par Jérémy RENOUX et Philippe PEHE, et GROUPE REALITES Promotion est présidé par Gilles MADRE.
Janvier 2010	CREATION DE FONCIERE GROUPE REALITES	Foncière GROUPE REALITES est la nouvelle filiale du GROUPE REALITES, dédiée à la gestion d'actifs. Depuis sa création, GROUPE REALITES se distingue par la qualité du montage financier de ses opérations et sa rigueur dans leur évaluation. La création de Foncière GROUPE REALITES permet aux investisseurs institutionnels et particuliers de bénéficier de cette double expertise, financière et immobilière.
Juin 2010	ENTREE DE LEXIN DANS LE CAPITAL	Le 11 juin 2010 le Groupe LEXIN intègre officiellement le capital de GROUPE REALITES en apportant 3,5 millions d'euros de fonds.
Juin 2010	POSITIONNEMENT EN TANT QUE PURE PLAYER	GROUPE REALITES se recentre sur la notion de service : Notre ambition est d'intégrer le top 3 des promoteurs résidentiels dans l'Ouest.
Septembre 2010	CESSION DU POLE CONSTRUCTION	La Filiale GROUPE REALITES Construction est détachée de la Société. Reprise du pôle construction sous la direction de Kevin LE FEUNTEUN
Début 2011	OUVERTURE DE 5 AGENCES	Afin d'affirmer sa position sur le Grand Ouest, REALITES a procédé à l'ouverture des cinq agences : La Rochelle, Rennes, Angers, Vannes, Le Mans.
Avril 2011	NOUVEAU LOGO, NOUVELLE SIGNATURE	Suite à une évolution de la Société, le GROUPE REALITES change de marque en devenant REALITES. L'évolution de notre groupe nous a amené à modifier notre <i>baseline</i> , qui se recentre sur le métier de la promotion de logements neufs. « Parlons ensemble d'immobilier », associé à notre logo est donc notre nouvelle signature.
2011	RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES	Pour financer sa croissance constante, les actionnaires de REALITES ont investi 4 millions d'euros supplémentaires.
2011	NOUVEAU SIEGE	Dans un environnement de logements, sur un site à très forte utilité, REALITES construit son siège dans un immeuble de bureau de 3.000 m <sup>2</sup> pour un montant de 6,4 millions d'euros. Les travaux sont actuellement en cours de réalisation.
2012	1 000EME RESERVATION	REALITES réalise sa 1 000ème réservation.
2012	PLUS DE 500 RESERVATIONS DANS L'ANNEE	Durant cette année, REALITES voit son nombre de réservations augmenter positivement puisque pas moins de 500 réservations de logements sont émises en 2012.
Juin 2013	EMISSION OBLIGATAIRE COTEE	REALITES devient le premier opérateur non coté à réaliser une émission obligataire cotée
Août 2013	DEMENAGEMENT	REALITES déménage dans ses nouveaux locaux. Le siège social se situe désormais dans un immeuble neuf à SAINT HERBLAIN (103 Route de Vannes)
Décembre 2013	10 ANS	REALITES fête ses 10 années d'existence

## **5.2 Investissements**

### **5.2.1 Principaux investissements réalisés durant la période couverte**

La livraison du nouveau siège social du Groupe Réalités à Saint Herblain – Nantes est effective depuis le 19 août 2013. La surface utile du bâtiment est de 3 010 m<sup>2</sup> dont 1 155 m<sup>2</sup> sont sous loués. L'immeuble construit par le groupe est financé en crédit-bail immobilier sur 14 années et 9 mois, l'endettement correspondant au 31 décembre 2013 s'élève à 6 852 milliers d'euros contre 4 863 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Depuis la date des derniers états financiers publiés, l'Emetteur n'a procédé à aucun investissement majeur.

### **5.2.2 Principaux investissements en cours**

Il n'existe actuellement aucun investissement significatif en cours.

### **5.2.3 Politique d'investissements futurs**

La Société n'a pas vocation, pour le moment, à réaliser des investissements significatifs au cours des années à venir et pour lesquels les organes de direction de la Société auraient pris des engagements fermes

En termes de croissance externe, la Société n'a pas identifié de cible particulière, ni pris d'engagement ferme nécessitant de prévoir une enveloppe définie d'investissement.

## **6. APERCU DES ACTIVITES**

### **6.1 Principales activités**

#### **6.1.1 Présentation générale**

Réalités est une PME régionale dont l'activité principale est la promotion immobilière résidentielle. Après une dizaine d'années d'activité, l'entreprise s'est établie comme un des acteurs leaders de son marché Ouest.

Réalités a commercialisé plus de 550 réservations nettes en 2013 dans le prolongement de sa bonne année 2012.

#### **6.1.2 Présentation de l'activité de promotion immobilière**

Un promoteur immobilier est avant tout un maître d'ouvrage, il réalise un projet immobilier en l'initiant, l'imaginant, le finançant et en le menant à son terme. La compétence financière est également essentielle dans la conduite d'un projet, que ce soit en haut ou bas de bilan

L'expertise exercée par l'émetteur en promotion immobilière se caractérise en 4 grandes étapes :

##### **▪ Le développement (la prospection foncière)**

L'émetteur utilise son expertise, son réseau et son quadrillage systématique du terrain pour repérer des opportunités foncières. Dans une démarche prospective, il réalise une étude commerciale, financière et de faisabilité avec l'appui d'ingénieurs, architectes et des autres équipes Réalités.

L'intérêt de l'émetteur pour un foncier se traduit par une négociation des termes avec le vendeur, validés à la suite d'un comité foncier interne, et qui se concrétise par la signature d'une promesse unilatérale de vente (PUV) avec de nombreuses clauses suspensives. Ces clauses suspensives ont pour objet de protéger l'Émetteur contre de nombreux risques (risque archéologique, risque pollution, purge du délai de recours des tiers...).

Le nombre de dossiers en cours de développement est important car il constitue les opérations futures et de nombreux projets peuvent être abandonnés à ce stade compte tenu de la non viabilité du projet. La Société considère qu'un dossier sur cinq ne se concrétise pas sous la forme d'un projet viable.

Dans un souci de diversification, Réalités répond désormais à des appels d'offre d'aménageurs et de collectivités. L'entreprise a récemment gagné trois appels d'offre conséquents :

- un premier pour 650 lots en partenariat avec deux autres promoteurs (La Rochelle)
- le second pour 87 lots (Saint-Herblain)
- un troisième pour 28 lots (logements) + commerces/bureaux (Nantes)

##### **▪ La production**

La production assure la conduite opérationnelle du projet de la conception à sa livraison ainsi que le suivi budgétaire des opérations. La production regroupe 5 étapes différentes :

- Le montage
- Les études
- Les achats
- Les travaux
- Après ventes – service CAP "Clients, Accompagnement, Programme"

A la signature de la PUV une structure juridique dédiée est créée afin d'assurer la réalisation de l'opération (une Société Civile de Construction Vente - SCCV). Compte tenu du temps important pour la réalisation d'un programme, de sa complexité et de la nécessité de faire travailler une multitude

d'équipes (gestion de projets), Réalités travaille dans un cadre ISO 9001 **non certifié** qui permet d'avoir une gestion des risques maîtrisée.

Réalités dirige ses équipes dans un processus d'amélioration permanente qui permet une progression constante de son savoir-faire au bénéfice de ses clients et de ses actionnaires.

Les principaux objectifs qualité de l'émetteur sont le renforcement des indicateurs financiers et la consolidation du fonctionnement des filiales..

Pour améliorer plus encore son expertise technique ainsi que la maîtrise du prix de revient des opérations, l'émetteur a créé une filiale de Maîtrise d'œuvre d'exécution, Réalités DTO. Cette dernière consolide ainsi le pôle production dans le processus global de fabrication du logement représentant un atout et une différenciation supplémentaire.

#### ▪ **La commercialisation**

Pendant l'instruction du permis de construire ou dès l'obtention de ce dernier, l'émetteur effectue le lancement commercial de l'opération en s'appuyant sur sa force de vente interne. Cette pré commercialisation se concrétise par la signature de contrats de réservation.

La vente aux acquéreurs se réalise sous contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA), conférant au client la propriété de la construction existante et future. Cette vente ne peut s'effectuer qu'à la suite de l'obtention par le promoteur d'un financement bancaire (l'opération doit présenter un résultat prévisionnel supérieur ou égal à 7% avant impôt), d'une garantie financière d'achèvement (GFA), d'une assurance dommage ouvrage (DO), d'une commercialisation minimale de 40%.

L'ensemble de ces conditions étant réunies, l'émetteur procède à l'acquisition du foncier et les travaux de construction sont alors lancés.

Les appels de fonds sont réalisés en fonction de l'avancement des travaux d'après un échéancier encadré par la loi. Les paiements ne peuvent excéder au total 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Le solde est dû à la livraison.

L'émetteur présente de nombreuses compétences internes pour garantir **une commercialisation multicanale qui est au cœur de la stratégie commerciale du groupe**. La commercialisation multicanale correspond à la somme des efforts de vente interne et externe : ventes internes réalisées par les salariés de Réalités ; ventes externes réalisées par les CGP (Conseillers en Gestion de Patrimoine), les agents immobiliers, les réseaux de commercialisation bancaires, les ventes à des bailleurs sociaux et à des institutionnels. Ce savoir-faire multiple a assuré la forte croissance des ventes de l'entreprise au cours des dernières années et devient essentiel dans un marché en forte décroissance. Ce mode de distribution, habituellement rencontré chez les majors, fait partie intégrante du savoir-faire de l'émetteur.

Par ailleurs, l'émetteur s'appuie sur une activité marketing et commerciale intense marquant un axe de différenciation majeure grâce à la qualité de ses supports, sa stratégie de communication et son investissement dans sa filiale Réalités POINT COM.

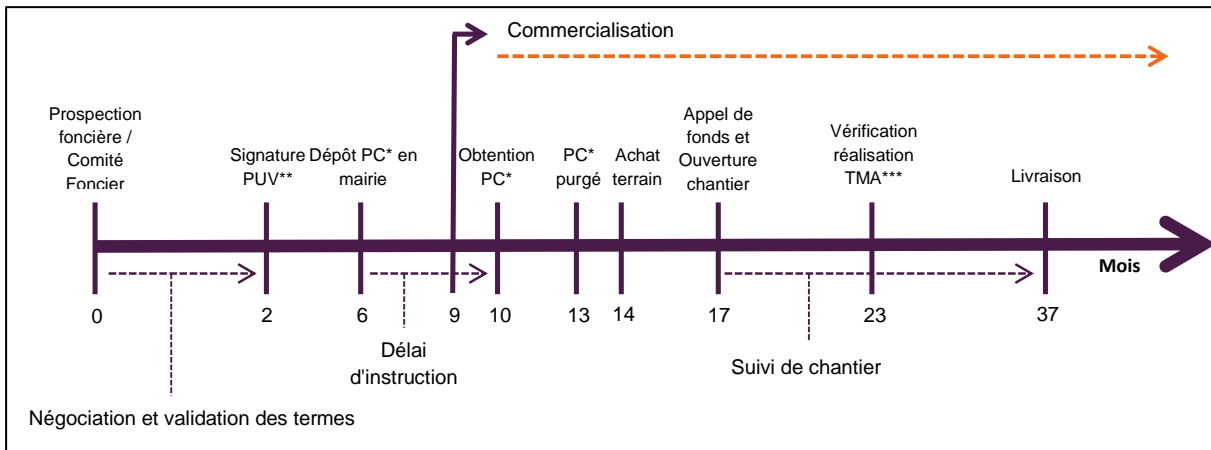
#### ▪ **La finalisation de la construction**

Dès l'achèvement du chantier, l'Émetteur réceptionne les travaux avec les fournisseurs pour ensuite les livrer aux acquéreurs.

Finalement, l'émetteur transmet au syndic et notaire des dossiers réglementaires tels le dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO), communique la déclaration d'achèvement des travaux à la mairie, et liquide la Société Civile de Construction Vente (SCCV) dédiée au projet et dont l'objet social est accompli.

L'émetteur réalise une enquête de satisfaction client à la livraison de l'opération, ainsi qu'une seconde un an après celle-ci, à l'extension de l'année de parfait achèvement. Les clients de Réalités sont sensibles à l'attention qu'apporte l'entreprise à la qualité de sa relation client. En 2012, selon les enquêtes internes réalisées à la livraison, 96% des clients Réalités recommandent l'émetteur. Cette très bonne performance qualité doit être confirmée dans les années à venir avec des volumes de livraison plus importants.

Le calendrier type d'un programme est le suivant :



Source: REALITES

\* PC (Permis de Construire): acte administratif vérifiant qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

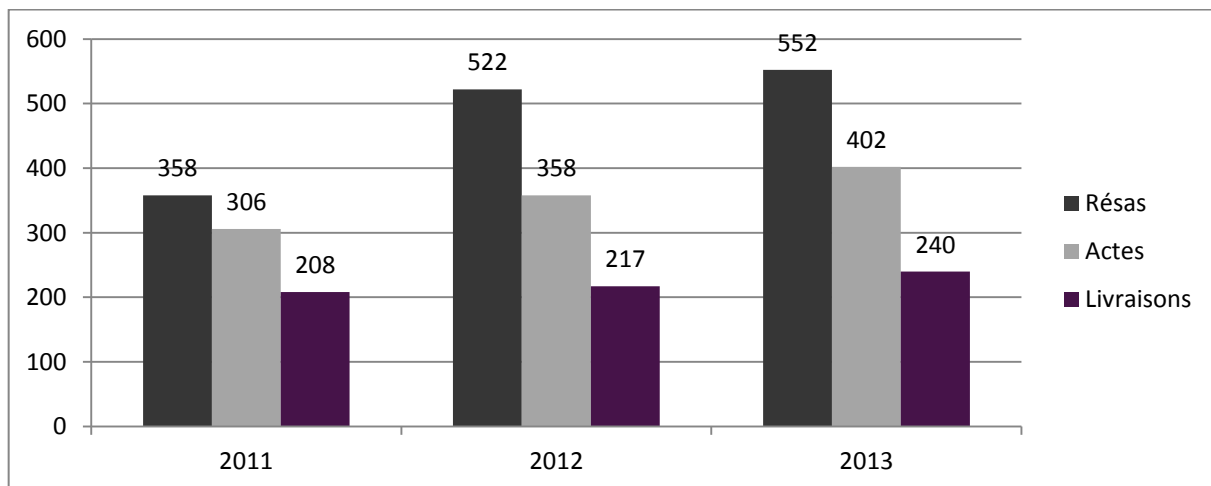
\*\* PUV (Promesse Unilatérale de Vente): Lorsque l'acquéreur est intéressé par la vente mais n'est pas certain de vouloir la conclure, il peut alors réserver le bien pendant une durée limitée, et signer une promesse unilatérale de vente. Cet acte n'engage que le vendeur, l'acquéreur est libre d'acheter ou de ne pas acheter le bien.

\*\*\* TMA (Travaux Modificatifs Acquéreurs): Travaux spécifiques commandés par le client, hors prestations de base.

### 6.1.3 Caractéristiques de l'offre immobilière proposée par la Société

Bien que l'offre soit principalement adressée à l'accession à la propriété, en collectif ou en habitat individuel neuf, l'émetteur élargi son expertise aux logements sociaux, aux résidences secondaires, ainsi qu'aux résidences gérées (tourisme, personnes âgées et étudiants).

L'Émetteur a connu une forte progression au cours des deux dernières années, avec une croissance de plus de 54% des lots réservés. L'émetteur a réservé 76,1 millions d'euros de chiffre d'affaires hors taxes en 2013.



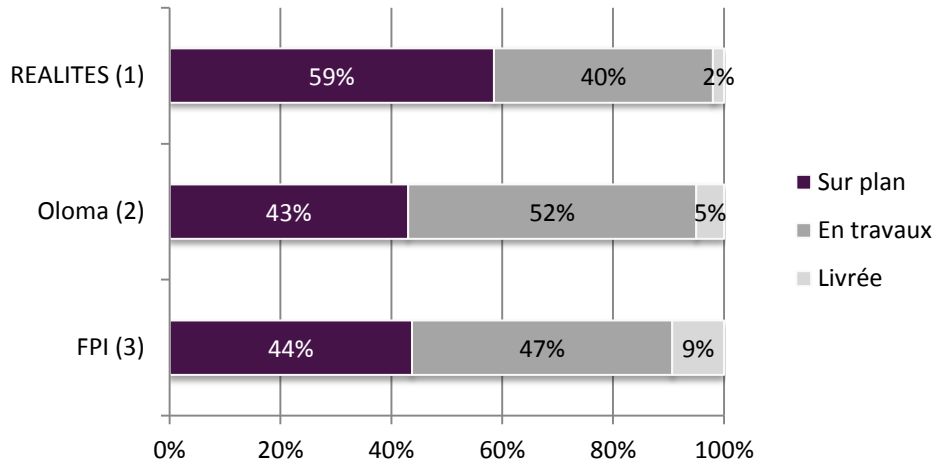
Source: REALITES

Le carnet de commandes commercial a également largement progressé pour atteindre plus de 98 millions d'euros HT au 31 décembre 2013. La matérialisation du chiffre d'affaires de l'émetteur est longue puisqu'il existe un délai d'un an entre la réservation et la signature de l'acte de vente puis un délai de deux ans entre l'acte et la livraison. Le chiffre d'affaires actuel ne représente donc pas l'activité commerciale de l'exercice.

Enfin, et au-delà des réservations en forte progression, l'émetteur affiche une gestion fine de ses stocks avec seulement 12 lots achevés mais non vendus. L'émetteur disposait donc d'un stock commercial

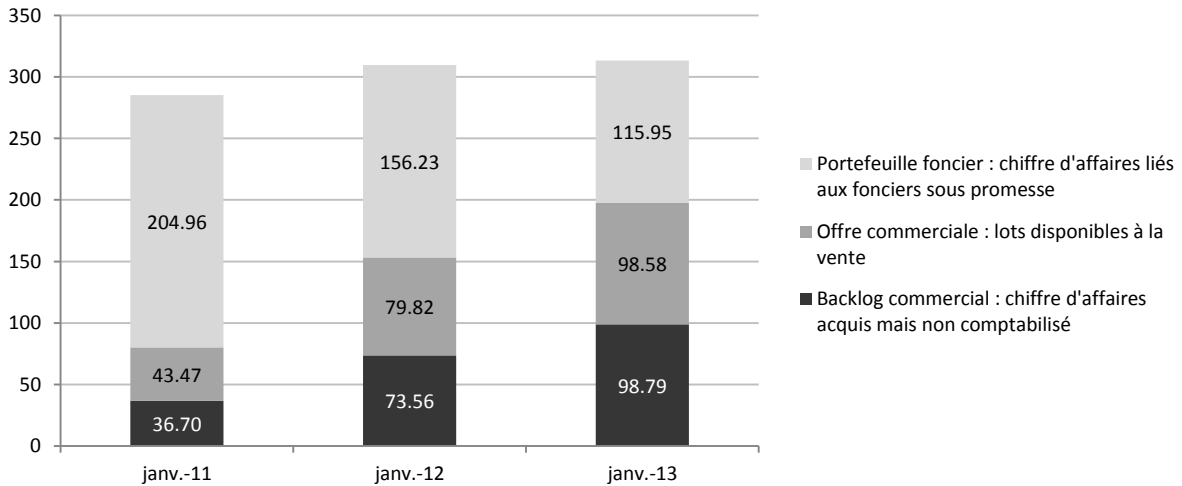
achevé inférieur à 2% de son offre contre une moyenne de 5% constatée sur les Pays de la Loire par les Promoteurs Immobiliers adhérents à OLOMA<sup>1</sup> et de 9% au niveau national constaté par la fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

Ventilation de l'offre commerciale selon l'avancement des opérations



Sources: (1) reporting REALITES, (2) Dossier OLOMA 4<sup>e</sup> trimestre 2013 (Nantes), (3) Dossier FPI 4<sup>e</sup> trimestre (National)

### Carnet de commande acquis et potentiel



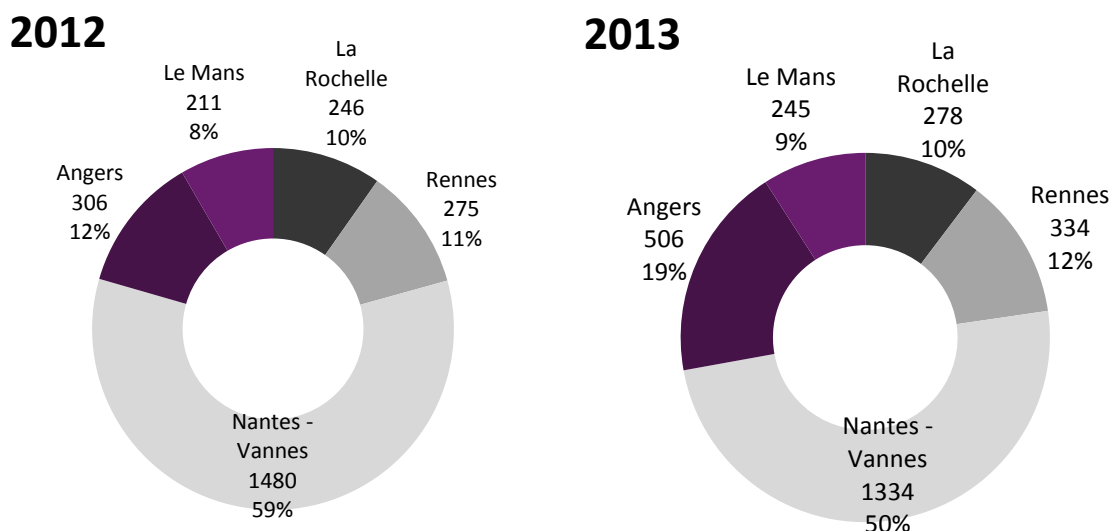
Source: REALITES

<sup>1</sup> Oloma est une association créée en juin 2007 à l'initiative de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) et rejoint en 2009 par le SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs) pour mesurer le marché de l'immobilier neuf et le Lot aménagé, par les acteurs immobiliers de la métropole nantaise.

### ▪ Répartition géographique des opérations

Les opérations résultant de l'activité de promotion immobilière de l'émetteur se situent dans les territoires où il est implanté. Par conséquent, son activité se répartie entre Nantes, Rennes, La Rochelle, Le Mans, Angers. En 2013, la grande majorité de l'activité s'établit à Nantes, au sein de la zone d'implantation du siège de l'émetteur, représentant près de 50% de la production, puis à Angers avec 19%.

#### Répartition géographique des opérations en nombre de logements en maîtrise d'ouvrage en 2012 et 2013



Source: REALITES

### ▪ Répartition des ventes par typologie de clientèle

L'Emetteur destine ses logements principalement à 3 grands types de clientèle :

- La vente auprès de particuliers pour des résidences principales et secondaires
- La vente à des investisseurs pour de l'investissement locatif
- La vente en bloc auprès d'institutionnels (organismes sociaux, investisseurs institutionnels).

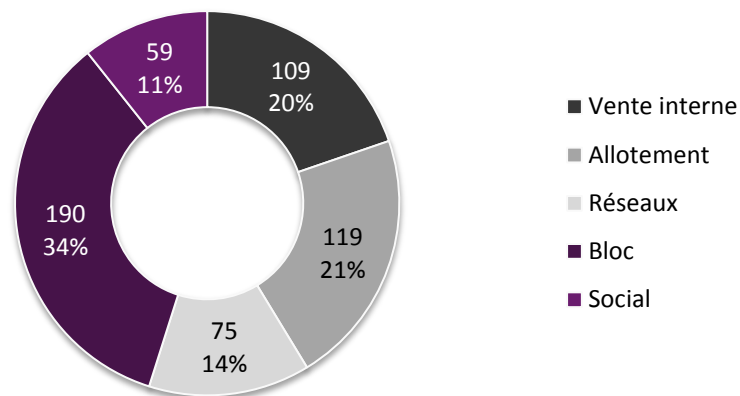
### ▪ Répartition des ventes par canaux de distribution

L'activité de promotion immobilière de l'Emetteur recense plusieurs canaux de distribution :

- La vente appelée "en diffus" est la vente unitaire réalisée auprès des particuliers,
- La vente en bloc pour des investisseurs institutionnels et des organismes logements sociaux, etc.

La répartition entre ces 2 canaux de distribution est homogène. En 2013, les ventes en bloc représentent 45% des ventes réalisées contre 55% pour la vente en diffus.

### Répartition des ventes par canaux de distribution en 2013



Source: REALITES

La stratégie de l'Emetteur est de contrôler de plus en plus sa commercialisation :

- Par une équipe en interne pour la vente aux particuliers,
- Par la mise en place d'une équipe dédiée aux institutionnels.

#### **6.1.4 Organisation / Système d'information**

REALITES est en croissance forte, mais en croissance maîtrisée. Cette sérénité, la société l'a acquise en s'appuyant notamment sur sa conviction qu'une entreprise ne peut être pérenne qu'à travers une organisation claire, stable et pragmatique, qui plus est dans un contexte de marché tendu. Dans cette logique, la direction a souhaité renforcer sa démarche en s'engageant dans un processus de certification ISO 9001 qui devrait aboutir en 2014. L'ensemble des équipes a ainsi été sensibilisé à la rigueur d'un tel système, mais plus important en a compris l'intérêt pour l'accomplissement de ses missions au quotidien dans les règles de l'art.

Dans le prolongement de cette démarche, le système d'informations vient garantir la disponibilité et la fiabilité de l'information. Autour d'un ERP reconnu et fonctionnel, REALITES a su implémenter, en travaillant collégalement avec ses équipes, des progiciels adaptés à ses besoins et évolutifs. Au cœur de notre fonctionnement, le SI bénéficie ainsi d'une attention toute particulière, et contribue activement à entretenir notre dynamique d'amélioration continue. A cela s'ajoutent un management participatif et une direction accessible qui nous assurent en sus une remise en question permanente, ainsi qu'un appétit certain pour la technologie de pointe en termes de communication notamment qui nous garantit quelques longueurs d'avance.

Cette solide organisation explique pourquoi REALITES est reconnu comme un acteur agile, doté d'une forte capacité d'adaptation et de réaction.

#### **6.1.5 Fournisseurs**

Réalités dans le déploiement de son activité corporate s'appuie sur des partenaires fournisseurs avec lesquels elle essaie de s'inscrire dans la continuité. La loyauté et le partenariat fondent la relation que l'entreprise entend avoir avec ses fournisseurs.

Sur le plan des opérations de construction, l'entreprise, même si elle peut avoir des habitudes de travail, réalise des appels d'offres en corps d'état séparés sur chacune de ses opérations afin de se garantir les meilleures conditions d'achat. Réalités peut parfois s'appuyer sur une entreprise générale pour se garantir les délais d'exécution d'un projet ou la bonne réalisation d'un ouvrage complexe

L'entreprise a mis en place des contrats cadres afin de constituer des habitudes de travail et de structurer une offre "Logement by Réalités". La mise en place de ces contrats cadres permet à l'Emetteur de standardiser son offre, de mieux maîtriser le produit et d'obtenir des économies d'échelle.

Réalités a mis en place un process de scoring de toutes les catégories de fournisseurs réalisé en interne qui permet notamment à la société de vérifier la qualité des réalisations, le respect des plannings des chantiers et la solidité financière de ses sous-traitants.

### **6.1.6 Evénements récents et perspectives**

L'entreprise s'inscrit dans la continuité des efforts engagés en 2013 et souhaite rendre plus efficace l'organisation mise en place.

Ses perspectives sont de réussir en 2014 et 2015 à réserver, acter, construire et livrer plus de 550 logements par an marquant ainsi le succès du premier grand cycle économique de l'entreprise.

## **6.2 Le marché**

### **6.2.1 Evolution du marché de l'immobilier en France**

#### **6.2.1.1 Après avoir été très dynamique entre 2003 et 2007, le marché du logement stagne**

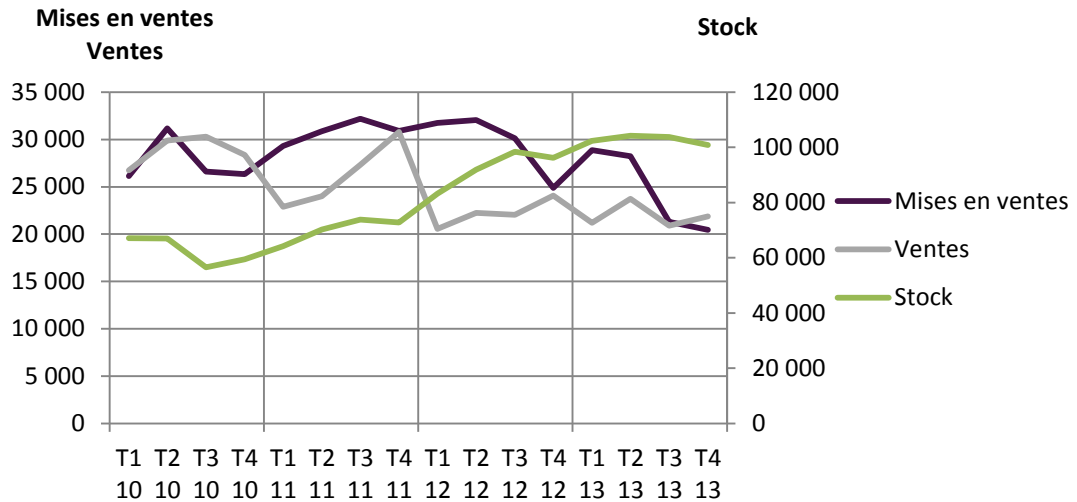
Après une importante croissance du marché de l'immobilier de 2003 à 2007 (croissance annuelle moyenne des prix nominaux supérieure à 10%), principalement induite par de nouvelles incitations fiscales et l'assouplissement des conditions financières, l'année 2007 marque un retournement à la baisse important du marché de l'immobilier. Principalement reflété par un recul de la demande dans un contexte de durcissement des conditions financières ainsi que des prix jugés trop élevés comparés à l'évolution des revenus et des loyers.

Sur l'année 2013, le nombre de logements neufs mis en vente (98 880 unités) est en baisse de 16,8 % par rapport à 2012. Cette tendance s'est particulièrement accentuée sur le deuxième semestre de l'année avec seulement 41 752 nouveaux logements commercialisés au deuxième semestre (24,1% de moins qu'au deuxième semestre 2012).

En 2013, le nombre de ventes annuelles s'élève à 87 721 logements, soit 1,33 % de moins qu'en 2012, après une forte détérioration en 2012 (-17,9%).

La forte chute des mises en ventes entraîne une baisse des stocks disponibles.  
(source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie)

Commercialisation des logements neufs - (Unité: logement)



Source : Service de l'Observation et des Statistiques, Enquête sur la commercialisation des logements neufs, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

**6.2.1.2 Appartements : repli des mises en vente et diminution des stocks en fin d'année**

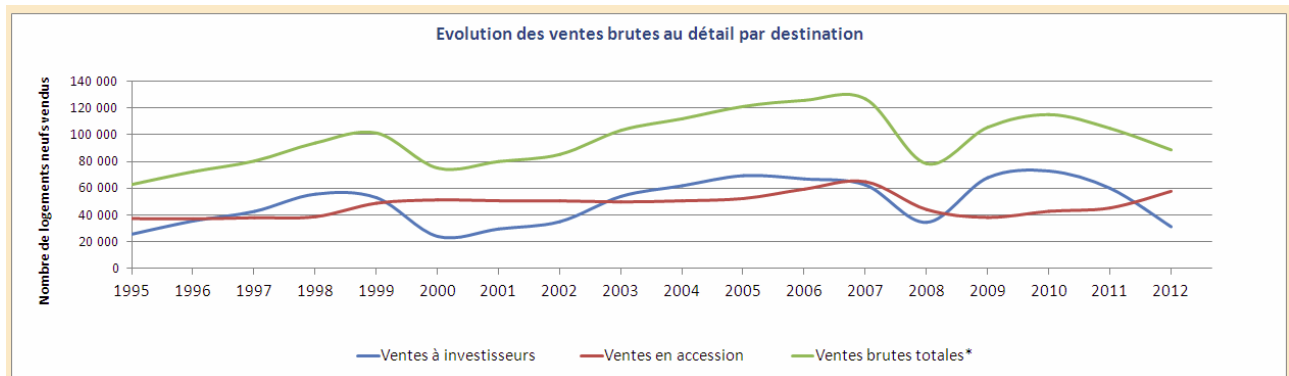
En 2013, le nombre de logements collectifs mis en vente a diminué de 17,4% (-12 %en 2012). Cette baisse s'est accentuée sur le dernier semestre 2013 qui se situe à - 24 % par rapport au dernier semestre 2012. Les ventes d'appartements ont diminué de 1,2 % en 2013 pour atteindre 79 035 réservations annuelles (source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie). En 2013, le prix des logements collectifs se stabilise sur le dernier trimestre à 3 848 € du mètre carré, retrouvant son niveau de septembre 2012 après un pic à 3 917 € au troisième trimestre.

**6.2.2 Les acquéreurs de logements neufs en France**

Les ventes 2013 pour l'accèsion à la propriété ont augmenté de 5.6% par rapport à 2012 profitant de taux exceptionnellement bas.

Les ventes 2013 à des investisseurs reculent de 4.1% par rapport à 2012. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal qui ne s'est pas produite en 2013. Cette évolution traduit aussi le manque de lisibilité sur le périmètre géographique et le niveau des loyers applicables pour le dispositif Duflot qui n'est stabilisé que depuis le 19 décembre dernier. De plus, l'encadrement des loyers du projet de loi ALUR continue d'inquiéter les personnes susceptibles de réaliser un investissement locatif. . (Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers)

Evolution des ventes au détail par destination – nombre de logements neufs vendus :

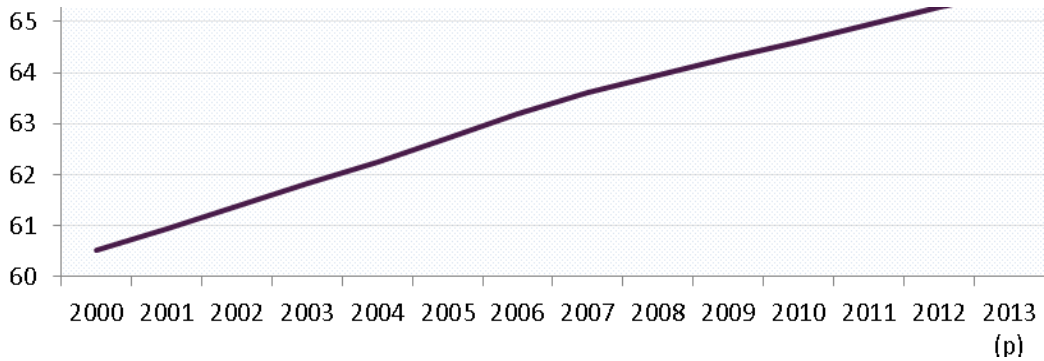


Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers

### 6.2.3 Un marché structurellement porteur

Le nombre de ménages tend à croître plus rapidement que la population française. Ceci s'explique en grande partie par l'important vieillissement de la population, dont la tranche d'âge de 60 ans et plus devrait représenter 26.4% en 2020 contre 23.7% au 1er Janvier 2012. Dans les années qui viennent, chaque communauté d'agglomération devra accueillir de nouveaux ménages, aux particularismes marqués : plus de jeunes et de personnes seules au Nord, davantage de couples avec enfant(s) à l'Est et à l'Ouest et des personnes âgées au Sud avec une demande soutenue pour les résidences secondaires. (Source: INSEE)

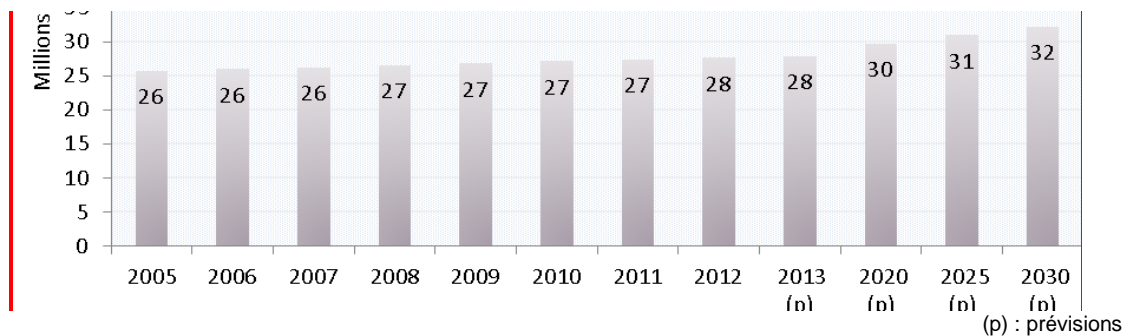
Evolution de la population française depuis 2000 (source INSEE) :



Source : INSEE

(p) : prévisions

Evolution du nombre de ménages en France (source INSEE) :



Source : INSEE

(p) : prévisions

## 6.3 Environnement concurrentiel

Le marché immobilier du grand Ouest est estimé par la société entre 13.000 et 15.000 lots par année. Ce nombre de lots peut diminuer très sensiblement en période de crise pour atteindre entre 6.500 et 7.500 lots. Le marché devrait se situer en 2013 sur ces derniers niveaux peu élevés compte tenu de la crise qui affecte la profession.

Le marché est caractérisé par la présence d'acteurs nationaux et d'acteurs régionaux.

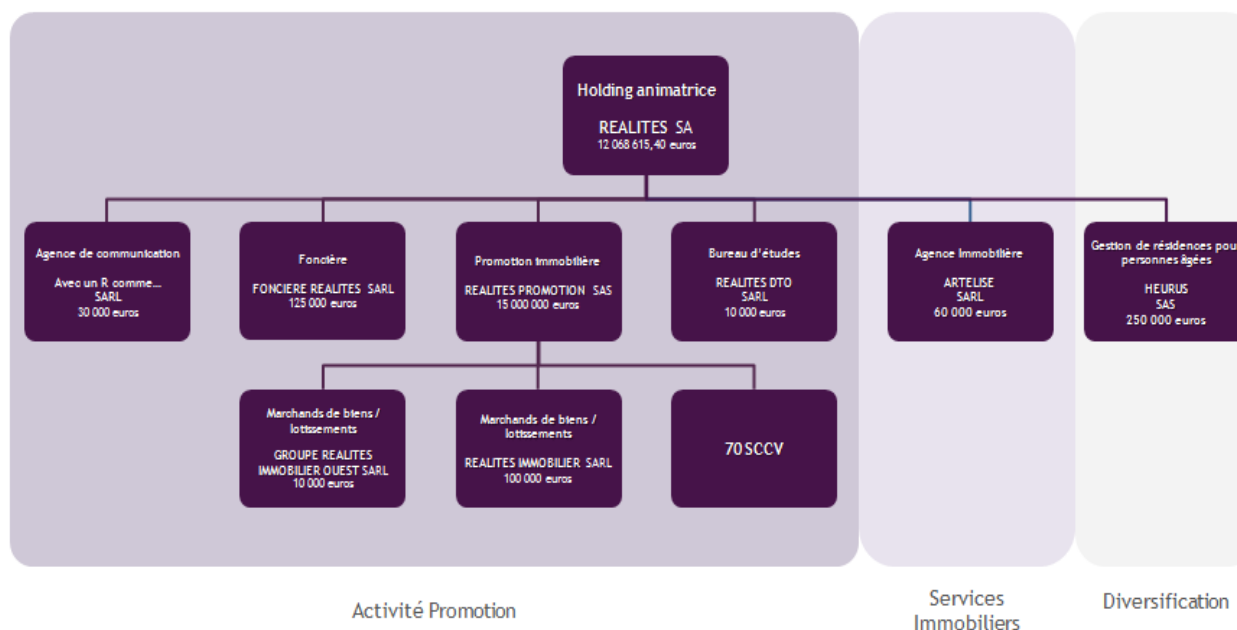
Les principaux acteurs régionaux intervenant sur le marché sont Kaufmann & Broad, Nexity, Bouygues Immobilier et Cogedim.

Réalités voit aussi des acteurs régionaux concurrents de son offre commerciale avec principalement les promoteurs Lamotte, Bati-Nantes ou Groupe Giboire. L'ensemble de ces principaux intervenants de la région réalise plus de 50% des lots mis sur le marché. Le reste du marché est très éclaté avec de petits acteurs régionaux ou des groupes nationaux n'ayant pas une part de marché très significative sur le territoire.

## 7. ORGANIGRAMME

### 7.1 Organigramme juridique

L'organigramme juridique de REALITES à la date du présent Offering Circular se présente comme suit :



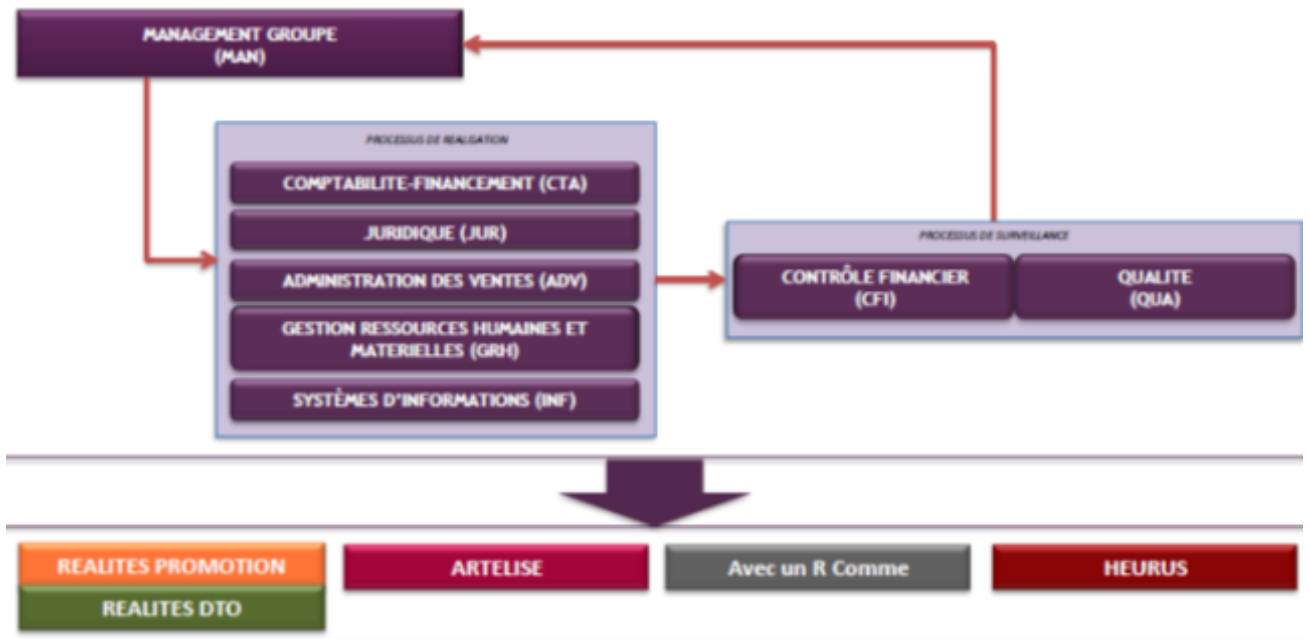
### 7.2 Présentation des principales sociétés du Groupe

De façon à optimiser la maîtrise des processus et à internaliser une partie de la marge, le Groupe est structuré de la façon suivante :

- REALITES : Société mère qui assure la gouvernance du groupe et comprend l'ensemble des services généraux
- REALITES PROMOTION : filiale détenue à 100% spécialisée dans la promotion immobilière. Cette filiale, principale société du Groupe, assure notamment l'accompagnement de l'ensemble des activités de promotion immobilière : de la prospection foncière à la construction
- REALITES DTO : filiale détenue à 100% qui est en charge de la gestion des études, achats, de la conduite de travaux des opérations et de la relation acquéreurs après livraison (jusqu'à la fin de l'année qui suit l'année de livraison appelée « année de parfait achèvement »).
- AVEC UN R COMME... : filiale détenue à 100% chargée d'assurer la communication produit et corporate. Elle développe également une activité auprès de clients extérieurs au groupe.
- FONCIERE REALITES : filiale détenue à 100% qui développe marginalement la détention et la gestion d'actifs immobiliers du Groupe.
- ARTELISE : filiale détenue à 49,5% créée par le rachat de deux fonds de commerce de gestion locative, transaction et financement. Cette filiale vient également en soutien de la force commerciale de REALITES PROMOTION dans le cadre de l'accompagnement de ses clients dans leur projet immobilier.
- HEURUS : filiale détenue à 100% créée fin 2013 dont l'objet est de gérer des résidences non médicalisées pour personnes âgées non dépendantes en proposant des services et un habitat agréable à un prix abordable.

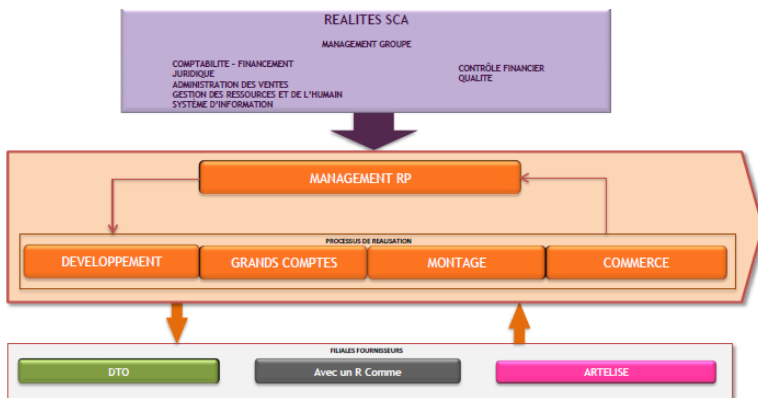
## 7.3 Principaux flux intra-groupe

### 7.3.1 les flux de REALITES vers ses filiales

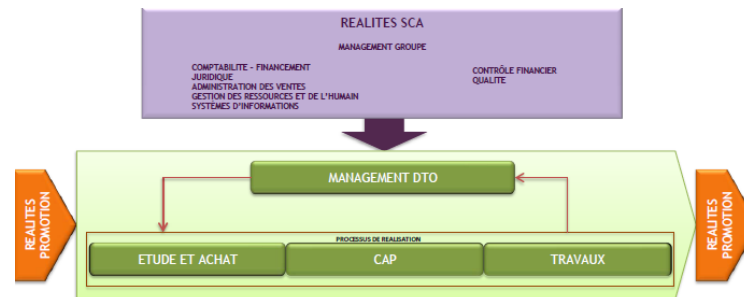


### 7.3.2 les flux entre REALITES PROMOTION et REALITES DTO

REALITES PROMOTION



REALITES DTO



## 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Propriétés immobilières

La Société est propriétaire de son agence d'ANGERS située 4 rue Jacques Bordier via sa filiale FONCIERE REALITES.

Elle est également propriétaire d'un terrain situé 15 allée des Vinaigriers à NANTES ; terrain qui est loué à deux entreprises extérieures au Groupe.

D'autre part, la livraison du nouveau siège social du Groupe Réalités à Saint Herblain – Nantes est effective depuis le 19 août 2013. La surface utile du bâtiment est de 3 010 m<sup>2</sup> dont 1 155 m<sup>2</sup> sont sous loués. L'immeuble construit par le groupe est financé en crédit-bail immobilier sur 14 années et 9 mois, l'endettement correspondant au 31 décembre 2013 s'élève à 6 852 milliers d'euros contre 4 863 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

### 8.2 Propriété des marques

Cf. chapitre 11.1 du présent Offering Circular.

### 8.3 Question environnementale

A la connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a eu ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la Société.

Il est précisé ici que lors de la conception et l'étude de chaque opération de promotion immobilière, la Société fait appel à des bureaux d'études et entreprises tierces afin que soit effectué un sondage des sols et une étude de la pollution potentielle existante sur le terrain d'assiette du projet. Dans l'hypothèse où un soupçon de pollution du terrain est soulevé, la Société fait alors intervenir des entreprises spécialisées afin que le site soit dépollué avant construction du projet.

Par ailleurs, la Société développe une politique de tri des déchets et de recyclage. Sur l'année 2013, le Groupe a généré l'économie de 1.458 kg de Co<sub>2</sub> et d 6.009 kwh.



## **9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**

Les informations financières résumées de la Société et figurant ci-dessous sont issues des comptes consolidés annuels, établis en normes IFRS et audités de la Société, au titre des exercices 2012 et 2013 clos au 31 décembre de chaque année.

Les informations ci-après doivent être lues et rapprochées de l'ensemble des informations du présent Offering Circular et notamment des comptes consolidés et de leurs notes annexes figurant au chapitre 20 « Informations financières concernant le Patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société ».

### **9.1 Examen de la situation financière et du résultat au cours des exercices 2012 et 2013**

#### **9.1.1 Evolution des chiffres clés**

##### 9.1.1.1 Hausse du carnet de commandes, de l'activité et de la rentabilité

Réalités a enregistré 552 lots réservés nets des annulations en 2013 contre 522 lots en 2012, soit une progression de 5.74%.

Le carnet de commandes a progressé de 34.3% sur un an. Il s'élève au 31 décembre 2013 à 98 792 K€ soit 21 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires réalisés en 2013.

Le chiffre d'affaires comptable a progressé de 33.49 % pour s'établir à 56 224 K€ au 31 décembre 2013.

La rentabilité opérationnelle passe de -273 K€ à 2 737 K€ entre l'exercice comptable 2012 et 2013 et le résultat net augmente pour atteindre 1933 K€.

##### 9.1.1.2 Amélioration des ratios financiers bilanciels

REALITES confirme sa stratégie de consolidation des fonds propres, ceux-ci passent de 14 621 K€ à fin 2012 à 18 930 K€ au 31 décembre 2013.

L'endettement net hors crédit-bail immobilier s'élève à 31 décembre 2013 à 24 707 K€. La hausse des capitaux propres conjuguée à une maîtrise de l'endettement permet d'améliorer le gearing de +22%.

## Le compte de résultat consolidé :

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/13	31/12/2012 *
<b>Produit des Activités Ordinaires</b>	22	<b>56 224</b>	<b>42 120</b>
Achats consommés et charges externes	23	-49 709	-38 440
Charges de personnel	24	-3 847	-3 664
Impôts et taxes	-	-187	-145
Dotations aux amortissements	8 et 9	-343	-262
Autres charges opérationnelles	25	-838	-105
Autres produits opérationnels	25	1 436	223
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>2 737</b>	<b>-273</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	26	594	0
Coût de l'endettement financier brut	26	-607	-223
Coût de l'endettement financier net	-	-13	-223
Autres produits financiers	-	47	26
Autres charges financières	-	-152	0
Impôt sur le résultat	27	-686	267
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>1 933</b>	<b>-202</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>1 933</b>	<b>-202</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	591	288
Part des propriétaires de la société mère	-	1 342	-490
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>			
Dilué	-	3,24	-1,33
Non dilué	-	3,63	-1,33
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action</b>			
Dilué	-	3,24	-1,33
Non dilué	-	3,63	-1,33
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>-202</b>
Application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs »			825
Résultat net publié			623

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs"  
- Voir Note 5 aux Etats Financiers.

**Le bilan consolidé actif :**

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/13	31/12/12
Goodwill	7	199	199
Autres immobilisations incorporelles	8	280	138
Immobilisations corporelles	9	5 712	5 767
Immeubles de placement	9	3 322	499
Participations dans les entreprises associées	10	31	30
Autres actifs financiers non courants	11	4 166	3 905
Impôts différés actifs	12	28	133
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>13 737</b>	<b>10 670</b>
Stocks et travaux en cours	13	48 320	40 132
Clients et comptes rattachés	14	20 407	18 662
Autres actifs courants	14	9 508	6 264
Actif d'impôt courant	14	0	56
Actifs financiers à la juste valeur	15	25	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	5 314	5 427
<b>Total Actifs courants</b>		<b>83 574</b>	<b>70 565</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>97 310</b>	<b>81 235</b>

## Le bilan consolidé passif :

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/13	31/12/12
Capital	17	12 062	12 062
Primes	-	375	375
Réserves consolidées	-	2 212	2 594
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	1 342	-490
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>15 991</b>	<b>14 541</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	2 939	80
<b>Capitaux Propres</b>		<b>18 930</b>	<b>14 621</b>
Provisions non courantes	18	18	0
Emprunts bancaires non courants	19	1 381	963
Emprunts obligataires non courants	19	7 634	861
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	19	6 574	4 786
Autres passifs non courants	20	717	967
Impôts différés passifs	12	684	132
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>17 006</b>	<b>7 710</b>
Provisions courantes	18	123	475
Fournisseurs et comptes rattachés	21	25 487	16 592
Passifs d'impôts courants	-	4	0
Autres passifs courants	21	14 478	16 812
Emprunts bancaires courants	19	18 176	18 395
Emprunts obligataires courants	19	820	4 436
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	19	278	77
Trésorerie passive	19	2 010	2 117
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>61 374</b>	<b>58 904</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>97 310</b>	<b>81 235</b>

## 9.1.2 Produits et charges d'exploitation

Le chiffre d'affaires du groupe est constitué à plus de 95 % des V.E.F.A.

Le chiffre d'affaires s'élève à 56 224 milliers d'euros en 2013, en hausse de +33.49% par rapport à 2012. Cette progression provient d'une part, de la hausse de 13.76 % des ventes actées (76, 2 millions d'euros en 2013 contre 51.6 millions d'euros en 2012) et d'autre part de l'avancement des chantiers.

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/13	31/12/12	Variation
Produit des Activités Ordinaires	22	56 224	42 120	33,49%

## 9.1.3 Résultat opérationnel et résultat net

### 9.1.3.1 Résultat opérationnel

La marge brute du groupe est en forte progression à 9 561 milliers d'euros en 2013 (contre 5 986 milliers en d'euros en 2012). Cette évolution est la conjugaison d'une hausse du chiffre d'affaires et d'une bonne gestion des marges des opérations immobilières.

Par ailleurs, la modification des méthodes de comptabilisation des frais de publicité a entraîné une dégradation de la marge brute en 2012 de 1 288 milliers d'euros contre 907 milliers d'euros en 2013.

Les charges de structure composées en 2013 à 56.37% de charges de personnel sont maîtrisées.

Ces charges augmentent entre 2012 et 2013 de + 9.00% alors que dans le même temps le chiffre d'affaires a augmenté de +33.49%.

Compte tenu de ces différents éléments, le résultat opérationnel est en forte hausse, il atteint 2 737 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### 9.1.3.2 Résultat net

Le coût de l'endettement financier brut passe de -223 milliers d'euros en 2012 à -607 milliers d'euros en 2013, cette variation s'explique par :

- Le démarrage du contrat de crédit-bail immobilier à compter du 1er juillet 2013, les intérêts financiers comptabilisés s'élèvent à 173 milliers d'euros.
- Le recours plus important à l'endettement pour financer la hausse de l'activité.
- Les autres postes impactant le résultat financier s'améliore de 463 milliers d'euros. L'explication principale provient de la hausse de la facturation nette des intérêts de crédit vendeur du pôle construction qui s'élève à 594 milliers d'euros en 2013.

Les charges d'impôts ne se comptabilisent que sur la part nette du groupe.

Le résultat net part du groupe s'élève en 2012 à -490 milliers d'euros contre + 1 342 milliers en 2013.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	31/12/12
<b>MARGE BRUTE (1)</b>	<b>9 561</b>	<b>5 986</b>
Charges de structure	-6 824	-6 260
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>2 737</b>	<b>-274</b>
Résultat financier	-118	-197
Charge d'impôt	-686	267
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 933</b>	<b>-204</b>

- (1) La marge brute correspond aux :  
Chiffre d'affaires extrait des comptes légaux,  
- Moins les débours variables et directement affectables aux opérations immobilières,

## 9.1.4 Dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13			31/12/12		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	7 634	820	8 454	861	4 436	5 297
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>7 634</b>	<b>820</b>	<b>8 454</b>	<b>861</b>	<b>4 436</b>	<b>5 297</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 381	781	2 162	963	757	1 720
Contrats de location-financement	6 574	278	6 851	4 786	95	4 881
Ouvertures de crédit SCCV	0	17 194	17 194	0	16 871	16 871
Billets de trésorerie	0	0	0	0	150	150
Crédit BFR	0	200	200	0	600	600
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>7 955</b>	<b>18 453</b>	<b>26 408</b>	<b>5 749</b>	<b>18 473</b>	<b>24 222</b>
Découverts bancaires	0	2 010	2 010	0	2 117	2 117
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>2 010</b>	<b>2 010</b>	<b>0</b>	<b>2 117</b>	<b>2 117</b>
<b>Total</b>	<b>15 589</b>	<b>21 283</b>	<b>36 871</b>	<b>6 610</b>	<b>25 026</b>	<b>31 636</b>

Le groupe REALITES a émis le 12 juillet 2013 des obligations dans le cadre du dispositif IBO (Initial Bond Offering) créé par Euronext, les obligations sont cotées sur le marché Alternext. Le montant brut de l'émission s'élève à 7.280 K€. Des obligataires présents au 31 décembre 2012 à hauteur de 3 800 K€ ont convertis leurs obligations détenus en direct au profit du dispositif IBO.

La livraison du nouveau siège social du Groupe Réalités à Saint Herblain – Nantes est effective depuis le 19 août 2013. La surface utile du bâtiment est de 3 010 m<sup>2</sup> dont 1 155 m<sup>2</sup> sont sous loués. L'immeuble construit par le groupe est financé en crédit-bail immobilier sur 14 années et 9 mois, l'endettement correspondant au 31 décembre 2013 s'élève à 6 852 milliers d'euros contre 4 863 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

## 9.2 Facteurs de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique pouvant influencer sensiblement les opérations de la Société

Il existe plusieurs dispositifs légaux ou fiscaux qui consentent certains avantages aux acquéreurs de logement neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs.

La substitution de nouvelles mesures moins favorables, ou le non renouvellement des mesures venant à expiration pourraient avoir un impact sur le développement du groupe.

D'autre part, l'évolution du taux de TVA applicable sur les logements neufs pourrait affecter la demande de ceux-ci en augmentant le prix des logements. Les taux actuels sont :

- Régime de droit commun : TVA de 20%
- Taux de TVA réduit pour les logements sociaux : TVA de 5,5%

## 9.3 Informations complémentaires

### 9.3.1 Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/13</i>	<i>31/12/12</i>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>58 197</b>	<b>42 272</b>
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	58 197	42 272
<b>Annexe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>58 197</b>	<b>42 272</b>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>93 838</b>	<b>75 218</b>
Avals, cautions, garanties donnés	35 641	32 946
Engagements donnés sur réservation VEFA	58 197	42 272
<b>Annexe</b>	<b>3 146</b>	<b>1 787</b>
Avals, cautions, garanties donnés	3 146	1 787
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>96 984</b>	<b>77 005</b>

#### Engagements réciproques sur réservations immobilières (VEFA)

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice. Nous prenons l'engagement de construire de construire les logements, symétriquement les clients s'engageant à verser l'intégralité du prix de vente.

#### Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés à hauteur de 91 % (soit 32 460 milliers d'euros) d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers sur les terrains servant à réaliser les opérations de promotion immobilières. Les bénéficiaires de ces suretés réelles sont les banques qui financent ces mêmes terrains.

L'évaluation des engagements est basée sur les lignes de crédit autorisées par les banques et non par sur les lignes de crédit utilisées.

#### Garantie financière d'achèvement

Les assureurs et les banques garantissent à nos clients l'achèvement des travaux des opérations de promotion immobilière. Au 31 décembre 2013, le montant garanti s'élève à 23 126 K€ contre 27 680 K€ au 31 décembre 2012.

## 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1 Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère						Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
	Nombre de titres en circulation	Capital et primes	Réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Total			
<b>Capitaux propres au 01 janvier 2012</b>	<b>367 736</b>	<b>12 341</b>	<b>3 460</b>	<b>0</b>	<b>15 801</b>	<b>230</b>	<b>16 031</b>	
Application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs »	0	0	-568	0	-568	-214	-782	
<b>Capitaux propres au 01 janvier 2012 *</b>	<b>367 736</b>	<b>12 341</b>	<b>2 892</b>	<b>0</b>	<b>15 233</b>	<b>16</b>	<b>15 249</b>	
Augmentation de capital de la société mère	1 900	68	0	0	68	0	68	
Diminution de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0	
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	0	0	
Distribution	0	0	0	0	0	-228	-228	
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>		<b>-160</b>	
Autres variations	0	32	0	0	32	4	36	
Autres éléments du résultat global (B)	0	-4	-298	0	-302	0	-302	
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	-490	0	-490	288	-202	
Résultat global de la période (A) + (B)	0	-4	-788	0	-792	288	-504	
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2012</b>	<b>369 636</b>	<b>12 436</b>	<b>2 104</b>	<b>0</b>	<b>14 541</b>	<b>80</b>	<b>14 621</b>	
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0	
Diminution de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0	
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	2 651	2 651	
Distribution	0	0	0	0	0	-370	-370	
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 281</b>	
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	108	0	108	-12	96	
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	1 342	0	1 342	591	1 933	
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	1 451	0	1 451	579	2 029	
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2013</b>	<b>369 636</b>	<b>12 436</b>	<b>3 555</b>	<b>0</b>	<b>15 991</b>	<b>2 939</b>	<b>18 930</b>	

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

## 10.2 Tableau consolidé des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/13	31/12/2012 *
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	1 933	-202
Dotations nettes aux amortissements et provisions	343	262
Plus ou moins-values de cessions	16	39
Variation de juste valeur des actifs financiers	0	0
Variation de juste valeur des actifs financiers	152	0
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	686	-267
Charges financières nettes	952	504
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-591	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 491</b>	<b>336</b>
Variation des stocks	-6 224	-18 589
Variation des créances clients	-1 745	-7 555
Variation des autres créances	-5 195	-92
Variation des dettes fournisseurs	9 404	6 160
Variation des produits constatés d'avance	-3 842	3 360
Variation des autres dettes	866	4 682
Intérêts versés	-1 594	-528
Impôts versés	-83	287
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-4 922</b>	<b>-11 940</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-860	-43
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	0	2
Acquisition d'actifs financiers	-777	-114
Cessions d'actifs financiers	294	64
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-31	0
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	0	0
Dividendes reçus	0	0
Intérêts reçus	642	24
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>-734</b>	<b>-67</b>
<b>Financement</b>		
Augmentation de capital	2 651	104
Réduction de capital	0	-4
Dividendes versés aux minoritaires	-370	-228
Mouvements sur autres fonds propres	0	0
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	7 435	7 890
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-4 389	-4 403
Variation des ouvertures de crédit	324	7 570
Variation des dettes financières courantes	0	0
Dividendes versés	0	0
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>5 650</b>	<b>10 929</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>-5</b>	<b>-1 078</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>3 310</b>	<b>4 388</b>
Variation nette de la trésorerie	-5	-1 078
Effets de change et divers	0	0
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>3 305</b>	<b>3 310</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	5 314	5 427
Trésorerie passive	2 010	2 117
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>3 305</b>	<b>3 310</b>

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IASB "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

### 10.3 Tableau consolidé de la dette financière

Le Gearing :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Dette sur emprunts obligataires	8 454	5 297
Ouvertures de crédits aux SCCV	17 195	16 871
Autres dettes financières	4 373	4 605
Trésorerie active	-5 314	-5 427
<b>Endettement net</b>	<b>24 707</b>	<b>21 346</b>
Capitaux propres	18 930	15 940
<b>Gearing</b>	<b>131%</b>	<b>134%</b>

L'endettement net hors crédit-bail immobilier s'élève à 31 décembre 2013 à 24 707 K€. La hausse des capitaux propres conjuguée à une maîtrise de l'endettement permet d'améliorer le gearing de +22%.

Le groupe REALITES a émis le 12 juillet 2013 des obligations cotées sur le marché Alternext. Le montant brut de l'émission s'élève à 7.280 K€. Des obligataires présents au 31 décembre 2012 à hauteur de 3 800 K€ ont convertis leurs obligations détenus en direct au profit du dispositif IBO.

L'émission de l'IBO contraint le groupe a respecté le covenant suivant :

Endettement net hors crédit-bail immobilier / Capitaux propres inférieur à 200%.

Au 31 décembre 2013, le covenant est respecté, il s'élève à 131 % en 2013 contre 134% en 2012

Echéances des dettes au 31 décembre 2013:

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	Dettes financières non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	820	698 6 936	8 454
Emprunts auprès d'établissements de crédit	781	1 175 206	2 162
Contrats de location-financement	278	1 239 5 334	6 851
Ouvertures de crédit SCCV	17 194		17 194
Billets de trésorerie	0		0
Crédit BFR	200		200
Découverts bancaires	2 010		2 010
<b>Total</b>	<b>21 283</b>	<b>3 113 12 476</b>	<b>36 871</b>

L'explication détaillée des dettes financières se situe en note 19 de l'annexe des comptes.

#### **10.4 Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux**

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société.

#### **10.5 Sources de financement attendues**

En raison de sa trésorerie actuelle et des différentes lignes de mobilisation dont il dispose, le Groupe estime être en mesure d'autofinancer son exploitation et d'honorer ses engagements.

Cependant afin d'accélérer son développement la Société n'exclut d'augmenter ses fonds propres afin de pouvoir saisir de nouvelles opportunités de croissance. L'augmentation de capital préalable à l'admission des actions de la Société aux négociations sur Alternext Paris doit s'entendre en ce sens.

## 11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

### 11.1 Les marques

Seules figurent dans ce tableau les marques encore utilisées par la Société ou le Groupe.

SOCIETE DU GROUPE PROPRIETAIRE	MARQUE DEPOSEE/NUMERO DE MARQUE INPI	DATE DE DEPOT
REALITES	N°3703292 	7 janvier 2010
REALITES	N° 3757709 	30 juillet 2010
REALITES	N° 3822767 	12 avril 2011
REALITES	N° 3822828 	12 avril 2011
REALITES	N° 3864035 <b>REALITES</b>	5 octobre 2011
REALITES	N°3973235 <b>REALITES QSO</b>	8 janvier 2013
HEURUS	N° 4019230 <b>HEURUS</b>	11 juillet 2013
SCCV BEAUSSIER	N° 4040933 <b>GREEN CAMPUS</b>	18 octobre 2013
Avec un R comme...	N° 4044215 <b>Avec un R comme...</b>	31 octobre 2013
HEURUS	N° 4050988 	27 novembre 2013
Avec un R comme...	N° 4068713 	13 février 2014

## 11.2 Les noms de domaines

NOM DE DOMAINE	DATE D'EXPIRATION
<a href="http://www.realites.com">www.realites.com</a>	26 mai 2020
<a href="http://www.heurus.com">www.heurus.com</a>	24 juillet 2014
<a href="http://avecunrcomme.com">avecunrcomme.com</a>	
<a href="http://avecunrcomme.fr">avecunrcomme.fr</a>	8 novembre 2014
<a href="http://groupe-realites.com">groupe-realites.com</a>	17 décembre 2014
<a href="http://heurus.fr">heurus.fr</a>	1 <sup>er</sup> août 2014
<a href="http://heurus.info">heurus.info</a>	24 juillet 2014
<a href="http://heurus.net">heurus.net</a>	24 juillet 2014
<a href="http://realites-asset.com">realites-asset.com</a>	06 mai 2014
<a href="http://realites-asset.fr">realites-asset.fr</a>	06 mai 2014
<a href="http://realites-construction.com">realites-construction.com</a>	16 octobre 2014
<a href="http://realites-construction.fr">realites-construction.fr</a>	17 octobre 2014
<a href="http://realites-engineering.com">realites-engineering.com</a>	16 octobre 2014
<a href="http://realites-engineering.fr">realites-engineering.fr</a>	17 octobre 2014
<a href="http://realites-obligation.com">realites-obligation.com</a>	28 février 2015
<a href="http://realites-promotion.com">realites-promotion.com</a>	16 octobre 2014
<a href="http://realites-promotion.fr">realites-promotion.fr</a>	17 octobre 2014

## **12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**

### **12.1 Tendances ayant affecté les activités de la Société depuis la fin du dernier exercice**

La commercialisation des opérations sur le premier trimestre est bonne et supérieure aux objectifs, 121 réservations nettes ont été enregistrées.

Le développement de nouveaux fonciers est également supérieur aux objectifs, REALITES a notamment remporté, en partenariat avec deux autres promoteurs, un appel d'offre de 650 logements à La Rochelle.

Aucun autre événement significatif n'a affecté les activités de la société depuis la fin de l'exercice.

### **12.2 Éléments susceptibles d'influer les perspectives de la Société**

Néant.

### **13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE**

La Société n'entend pas faire de prévisions pour l'exercice en cours.

## 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

La Société est une société anonyme dont la composition et le fonctionnement sont décrits dans les statuts.

### 14.1 Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

La durée du mandat des administrateurs est de quatre (4) ans, renouvelables.

Les membres seront les suivants à la date de la cotation des actions de la Société :

Nom	Durée du mandat	Mandat et fonction exercés dans la Société	Mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<p><b>Yoann JOUBERT</b></p> <p>né le 20 janvier 1975, de nationalité française</p>	<p>4 ans</p> <p>Nommé administrateur par l'Assemblée générale le 25 avril 2014 soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p>Président - Directeur général de Réalités ;</p> <p>Président de Réalités Promotion ;</p> <p>Gérant de : Avec un R comme..., Foncière Réalités, Réalités Immobilier, Groupe Réalités Immobilier Ouest et FCH ;</p> <p>Administrateur de Heurus</p>	<p>Gérant, DOGE ;</p> <p>Président, Financière BR</p>
<p><b>Christophe de BREBISSON</b></p> <p>né le 11 avril 1972 de nationalité française</p>	<p>4 ans</p> <p>Nommé administrateur par l'Assemblée générale le 25 avril 2014 soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p>Administrateur</p>	<p>Président de Grandeani et de MIA Holding ;</p> <p>Gérant de : DB1, DB2, DB3, SCI Cheval Magique, ADD Experts et Pacifique Finances Participations 1</p>

Nom	Durée du mandat	Mandat et fonction exercés dans la Société	Mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<p><b>Frédéric HAVEN</b></p> <p>né le 17 avril 1960 de nationalité française</p>	<p>4 ans</p> <p>Nommé administrateur par l'Assemblée générale le 25 avril 2014 soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p>Administrateur indépendant</p>	<p>Président GrundConsult Immobilier</p>
<p><b>Frédéric de BODARD</b></p> <p>né le 21 janvier 1961 de nationalité française</p>	<p>4 ans</p> <p>Nommé administrateur par l'Assemblée générale le 25 avril 2014 soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p>Administrateur</p>	<p>Gérant de la SARL ASFIM</p> <p>Représentant de COGEP A dans de nombreuses structures dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présidents de SAS Des Vergers et de SAS SYCO PROM</li> <li>- Membre du Conseil de Surveillance PHILIA promotion Immobilière</li> </ul>
<p><b>Gérard CAMBOULIVES</b></p> <p>né le 17 juillet 1952 de nationalité française</p>	<p>4 ans</p> <p>Nommé administrateur par l'Assemblée générale le 25 avril 2014 soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p>Administrateur</p>	<p>Président, GCI ;</p> <p>Gérant, MARNOU ;</p> <p>Gérant, GME ;</p>
<p><b>Pierre MATTEI</b></p> <p>né le 21 novembre 1980 de nationalité française</p>	<p>4 ans</p> <p>Nommé administrateur par l'Assemblée générale le 25 avril 2014 soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p>Administrateur indépendant</p>	<p>Président, Keystone Placement ;</p> <p>Gérant, Keystone Participations</p>

## 14.2 Profil des administrateurs

- **Yoann JOUBERT**, Président du Conseil d'Administration et Directeur général  
Yoann JOUBERT est diplômé d'un DEA de Science-politique de l'IEP de Rennes, Après un début de carrière chez PricewaterhouseCoopers en qualité de consultant en organisation puis au sein du

département Corporate Finance, Yoann JOUBERT a créé un cabinet de consulting. Depuis fin 2003, Yoann JOUBERT est Président de REALITES.

- **Christophe de BREBISSON**, Administrateur  
Diplômé d'expertise comptable et d'un DESS d'audit juridique, comptable et fiscal, Christophe de BREBISSON a débuté sa carrière au sein du cabinet PricewaterhouseCoopers. En 2002, il fonde Bird Consulting, cabinet de conseil en management et en système d'information. En 2005, il rejoint Dba pour prendre la direction du pôle Conseil en Management et Intégration SI Finance.
- **Frédéric HAVEN**, Administrateur indépendant  
Frédéric HAVEN a débuté sa carrière en 1986 comme avocat au Barreau de Paris. Depuis 1991 Frédéric HAVEN a acquis une expérience diversifiée dans l'immobilier internationale avec des postes aussi bien en France, en Allemagne et aux Etats-Unis. Depuis 2009 il est associé fondateur de Grundconsult Immobilier.
- **Frédéric de BODARD**, Administrateur  
. Diplômé d'une maîtrise de Droit, de l'IAE de Paris et d'HEC, Frédéric de BODARD dispose d'une longue expérience dans l'immobilier (financement d'actifs ; arbitrage). Après un début de carrière au Crédit du Nord, Frédéric a travaillé à la SORIF, puis pour la banque CGER et pour UFG. Frédéric de Bodard est aujourd'hui Directeur immobilier de la société COGEP.A.
- **Gérard CAMBOULIVES**, Administrateur  
Gérard CAMBOULIVES débute sa carrière en 1972 en intégrant l'entreprise familiale de fabrication de pièces métalliques pour l'industrie automobile ; entreprise qui compte alors une cinquantaine de salariés. Il développera l'entreprise jusqu'en 2006 pour atteindre plus de 650 salariés. La même année il vendra ses parts de l'entreprise et deviendra actionnaire de REALITES.
- **Pierre MATTEI**, Administrateur indépendant  
Diplômé en Finance de l'Université Paris Dauphine, Pierre MATTEI acquiert pendant plus de 7 ans une expérience significative en finance de marché sur différentes places telles que Paris et New York dont 4 ans chez Lyxor AM, acteur majeur de la gestion alternative.  
Disposant d'un savoir-faire en structurations d'opérations d'investissement, il décide de se lancer dans l'aventure entrepreneuriale et fonde en 2007 une société de gestion d'EHPAD où il supervisa la gestion financière et immobilière du groupe, la collecte de fonds pour le développement et la filiale de commercialisation.  
Il revend sa société en 2011 pour se concentrer sur la création de KEYSTONE FUND, un fonds d'investissement de droit luxembourgeois agréé par la CSSF dédié aux investisseurs privés qualifiés et qui investit dans l'immobilier professionnel en France. Il s'investit quotidiennement dans la recherche, l'acquisition et la gestion des actifs immobiliers.

#### **14.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit entre les intérêts privés des administrateurs de la Société et l'intérêt social.

#### **14.4 Condamnation pour fraude, procédure de liquidation, sanctions à l'égard des membres des organes de direction**

Aucun des membres du Conseil d'Administration, ni aucun des principaux dirigeants de la Société n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années.

Aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années, et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

## 15. REMUNERATION ET AVANTAGES

### 15.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour les deux derniers exercices clos aux administrateurs et dirigeants de la Société

#### 15.1.1 Total des rémunérations au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013

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

Les membres des organes d'administration et de la direction ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat au sein du groupe. Il n'existe pas d'avantage post-emploi.

##### 15.1.1.2 Autres parties liées

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

*En milliers d'euros*

Société	Dirigeant concerné	Fonction	31/12/13	31/12/12
TEODICE	Guillaume Bosse	Directeur Général de REALITES PROMOTION	171	154
MILESTONE	Cédric Joubert	Directeur Général de REALITES PROMOTION	171	154
<b>Total</b>			<b>342</b>	<b>308</b>

La société DOGE a facturé sur l'exercice la somme de 238 K€ contre 133 K€ sur l'exercice clos en décembre 2012. DOGE était gérant et associé commandité de la société REALITES sous sa forme de SCA.

#### 15.1.2 Jetons de présence

Frédéric HAVEN, membre du conseil de surveillance de la Société sous sa forme de SCA, a perçu une rémunération de 30 000€ sur l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### 15.1.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant

#### 15.1.4 Actions de performance

Néant.

#### 15.1.5 Rémunérations et avantages versés au cours de l'exercice sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la société ou des sociétés contrôlées ou contrôlantes

##### *Options de souscription d'actions*

Néant.

***Bons de souscription d'action***

Néant.

**15.2 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la Société**

Néant.

**15.3 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages**

Aucune somme n'a été provisionnée ou constatée aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages aux dirigeants de la Société.

## **16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

*Sauf indication contraire, les stipulations statutaires décrites dans le présent chapitre seront celles de la Société telles qu'elles entreront en vigueur à compter de l'inscription des actions de la Société aux négociations sur le marché Alternext Paris.*

REALITES est une société anonyme à Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'administration qui assume également la direction générale de la Société est Yoann JOUBERT.

### **16.1 Direction de la Société**

#### **16.1.1 Conseil d'administration (articles 14 à 16 et 18 à 19 des statuts)**

##### **« Article 14 - CONSEIL D'ADMINISTRATION**

*La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de l'exception prévue par la loi en cas de fusion.*

##### *I. Nomination/ Révocation des administrateurs*

*Au cours de la vie sociale, les administrateurs sont nommés par l'Assemblée générale Ordinaire. Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée générale extraordinaire. La durée de leurs fonctions est de quatre (4) années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.*

*Tout administrateur sortant est rééligible indéfiniment sous réserve de satisfaire aux conditions du présent article.*

*Les administrateurs peuvent être révoqués et remplacés à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.*

*Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans, ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.*

*Lorsqu'un administrateur dépasse l'âge de 75 ans et entraîne le dépassement du nombre du tiers, l'administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office lors de la plus prochaine Assemblée générale. Toute nomination intervenue en violation des dispositions précédentes est nulle, à l'exception de celles auxquelles il peut être procédé à titre provisoire.*

*Tout administrateur personne physique devra, tant lors de sa nomination que pendant toute la durée de son mandat, se conformer aux dispositions légales en matière de cumul de mandats qu'une même personne physique peut détenir au sein de sociétés anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.*

*Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.*

##### *II. Administrateur personne morale*

*Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce dernier cas, lors de sa nomination, la personne morale est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la*

personne morale qu'il représente. Le représentant permanent d'une personne morale administrateur est soumis aux conditions d'âge qui concernent les administrateurs personnes physiques.

Le mandat du représentant permanent désigné par la personne morale nommée administrateur lui est donné pour la durée du mandat de cette dernière.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

La désignation du représentant permanent ainsi que la cessation de son mandat sont soumises aux mêmes formalités de publicité que s'il était administrateur en son nom propre.

### *III. Vacance, décès, démission*

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil d'administration sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables. »

## **« Article 15 - CONVOCATIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

### *I. Président*

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société, et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible.

Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

### *II. Réunions du Conseil*

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation du Président.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois, le tiers au moins des membres du Conseil d'administration peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

*Le Conseil se réunit au siège social ou en tout autre lieu (en France ou à l'étranger) désigné dans la convocation, sous la présidence de son Président ou, en cas d'empêchement, du membre désigné par le Conseil pour le présider.*

*Les réunions du Conseil sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou l'administrateur délégué dans les fonctions de Président du Conseil d'administration ou, en leur absence, par le plus âgé des administrateurs assistant à la séance ou par un administrateur choisi par le Conseil en début de séance.*

*Le Conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.*

*Il est tenu un registre qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil.*

*Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président.*

### *III. Quorum, majorité*

*Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents ou réputés présents, sous réserve des aménagements apportés par le règlement intérieur en cas de recours à la visioconférence et autre moyen de télécommunication.*

*Sauf stipulation contraire des présents statuts et sous réserve des aménagements apportés par le règlement intérieur en cas de recours à la visioconférence ou autre moyen de télécommunication, les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ou réputés présents. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.*

*Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions définies par le règlement intérieur du Conseil d'administration. Toutefois, la présence effective ou par représentation sera nécessaire pour toutes délibérations du Conseil relatives à l'arrêté des comptes annuels et des comptes consolidés ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe ainsi que pour les décisions relatives à la révocation du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.*

### *IV. Représentation*

*Tout administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance de Conseil.*

*Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent.*

*Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.*

### *V. Procès-verbaux des délibérations*

*Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé, et tenu au siège social conformément aux dispositions réglementaires. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et par un administrateur au moins. En cas d'empêchement du Président de séance, le procès-verbal est signé par deux administrateurs au moins.*

*Les copies ou extraits des procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, soit par le Directeur Général au cas où la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration telle que l'option est prévue à l'article 21 des présents statuts, soit par un Directeur Général Délégué, soit par l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président du Conseil d'administration, soit par un fondé de pouvoir habilité à cet effet. »*

#### **« Article 16 - POUVOIRS DU CONSEIL**

*Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.*

*Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil d'administration se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.*

*Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même pour les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.*

*Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.*

*Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la direction générale tous les documents qu'il estime utiles.*

*Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet. »*

#### **« Article 18 - REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS**

*L'Assemblée générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, que cette Assemblée détermine sans être liée par des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation.*

*Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées aux administrateurs sous forme de jetons de présence ; il peut notamment allouer aux administrateurs, membres des comités d'études, une part supérieure à celle des autres administrateurs.*

*Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs.*

*Le Conseil d'administration peut autoriser le remboursement des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par les administrateurs dans l'intérêt de la Société. »*

#### **« Article 19 - CENSEURS**

*L'Assemblée générale ordinaire peut, sur proposition du Conseil d'administration, nommer un ou plusieurs censeurs choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Le Conseil d'administration peut également les nommer directement, sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale.*

*Les censeurs sont librement choisis, à raison de leur compétence.*

*Ils sont nommés pour une durée de quatre (4) années prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.*

*Les censeurs étudient les questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultative seulement, sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.*

*Ils sont convoqués aux séances du Conseil dans les mêmes conditions que les membres du Conseil d'administration.*

*Les censeurs ont accès aux mêmes informations que les membres du Conseil d'administration. Les conventions qu'ils passent avec la Société sont soumises aux mêmes règles que celles applicables aux conventions passées avec des membres du Conseil d'administration. »*

## 16.1.2 Direction générale (article 17 des statuts)

### « Article 17 - DIRECTION GÉNÉRALE

#### I. Principes d'organisation

Conformément aux dispositions légales, la Direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés ou réputés présents sous réserve des dispositions spécifiques prévues à l'article 15-III en cas de participation des administrateurs au Conseil par visioconférence ou autre moyen de télécommunication.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

#### II. Direction générale

##### **Directeur Général**

En fonction du choix effectué par le Conseil d'administration conformément aux dispositions du paragraphe ci-dessus, la direction générale de la Société est assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, actionnaire ou non, nommée par le Conseil d'administration, et portant le titre de Directeur Général.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin de plein droit le dernier jour du trimestre civil au cours duquel il a atteint son soixante-cinquième anniversaire. Lorsqu'en cours de fonctions cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Lorsque le Directeur Général n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, sa révocation peut donner lieu à dommages-intérêts, si elle est décidée sans juste motif.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

##### **Directeurs Généraux délégués**

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, nommées Directeurs Généraux Délégués, choisies ou non parmi les administrateurs et les actionnaires, chargées d'assister le Directeur Général. Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut excéder cinq. Si le Directeur Général délégué est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

*Les fonctions de Directeur Général Délégué prennent fin de plein droit le dernier jour du trimestre civil au cours duquel il a atteint son soixante-cinquième anniversaire. Lorsqu'en cours de fonctions cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général Délégué concerné sera réputé démissionnaire d'office.*

*Les Directeurs Généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration sur proposition du Directeur Général. Leur révocation sans juste motif peut donner lieu à dommages et intérêts.*

*En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Les Directeurs Généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.*

*Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à nomination du nouveau Directeur Général.*

*Le Conseil d'administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux délégués.*

### *III. Délégation de pouvoirs*

*Le Conseil d'administration peut confier à des mandataires, administrateurs ou non, des missions permanentes ou temporaires qu'il détermine, leur déléguer des pouvoirs et fixer la rémunération qu'il juge convenable. »*

## **16.2 Conventions de services entre les mandataires sociaux et la Société**

Renvoi au paragraphe 19.1

## **16.3 Gouvernement d'entreprise - Comités spécialisés**

### **16.3.1 Comités spécialisés**

Compte tenu de la réorganisation opérée par la Société afin de satisfaire à la norme ISO 9001, un certain nombre de comités ont d'ores et déjà été créés au sein de la Société.

La Société a par ailleurs décidé de créer un comité spécialisé : Comité d'Audit.

Comité de Direction

Présidé par Yoann JOUBERT, le Comité de Direction est composé des membres suivants :

- Directeur Administratif et Financier
- Directrice Juridique
- Responsable qualité
- Responsable des Ressources Humaines
- Directeur général de la société REALITES PROMOTION
- Directeur de la société DTO
- Directeur de la société R comme
- Directeur commercial de la société REALITES PROMOTION

1. Le Comité de Direction se réunit toutes les semaines. Outre les questions d'intérêt général, il a pour objet de coordonner les actions du groupe et de gérer les priorités et les difficultés auxquelles le groupe est confronté.

2. Le Comité d'Audit sera présidé par Christophe de Brébisson. Il est chargé d'évaluer en permanence l'existence et l'efficacité des procédures de contrôle financier et de contrôle des risques de la Société.

### **16.3.2 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise**

La Société a engagé une réflexion d'ensemble relative aux pratiques de gouvernement d'entreprise, notamment dans la perspective de l'admission de ses actions aux négociations sur le marché NYSE Alternext Paris.

La Société entend se référer au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites établi par MiddleNext dans la mesure où les principes qu'il contient seront compatibles avec l'organisation, la taille, les moyens et la structure actionnariale de la Société.

Le tableau ci-dessous liste les différentes recommandations du Code MiddleNext et précise si la Société entend les adopter ou non, ou mène une réflexion sur le sujet :

Recommandations du code MiddleNext	Adoptée	Sera adoptée	Ne sera pas adoptée	En cours de réflexion
I. Le pouvoir exécutif				
R1 Cumul contrat de travail et mandat social	X			
R2 Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X			
R3 Indemnités de départ	X			
R4 Régimes de retraite supplémentaire	X			
R5 Stock-options et attribution gratuite d'actions	X			
II. Le pouvoir de surveillance				
R6 Mise en place d'un règlement intérieur du conseil	X			
R7 Déontologie des membres du conseil	X			
R8 Composition du conseil : Présence de membres indépendants	X			
R9 Choix des administrateurs	X			
R10 Durée des mandats des membres du conseil	X			
R11 Information des membres du conseil	X			
R12 Mise en place des comités	X			
R13 Réunions du conseil et des comités	X			
R14 Rémunération des administrateurs	X			
R15 Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	X			

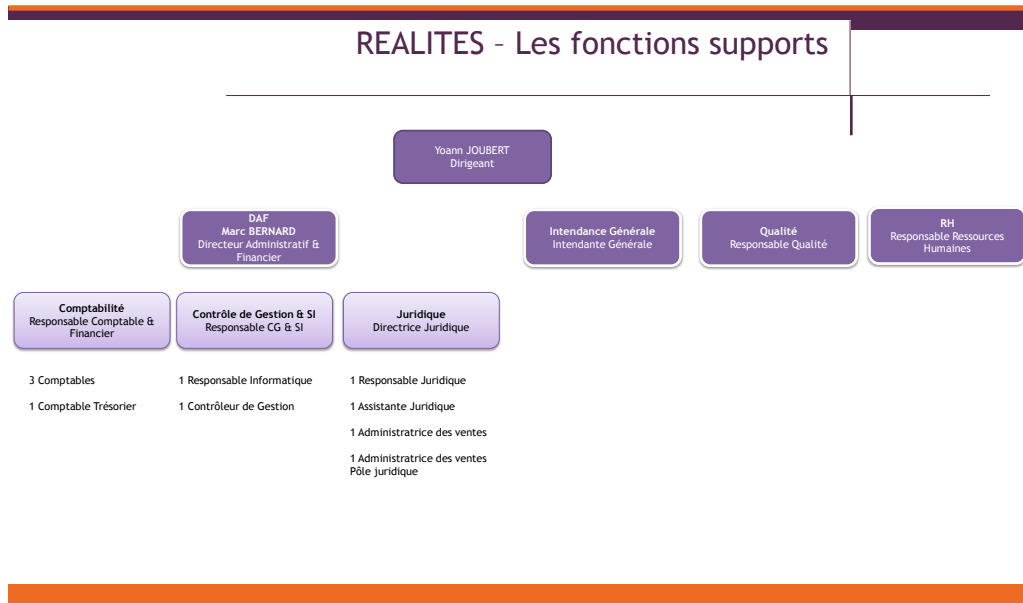
#### 16.4 Contrôle interne

La Société n'a pas (et n'aura pas à compter de la première cotation des actions de la Société sur le marché Alternext Paris) l'obligation d'établir un rapport sur son contrôle interne tel que visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

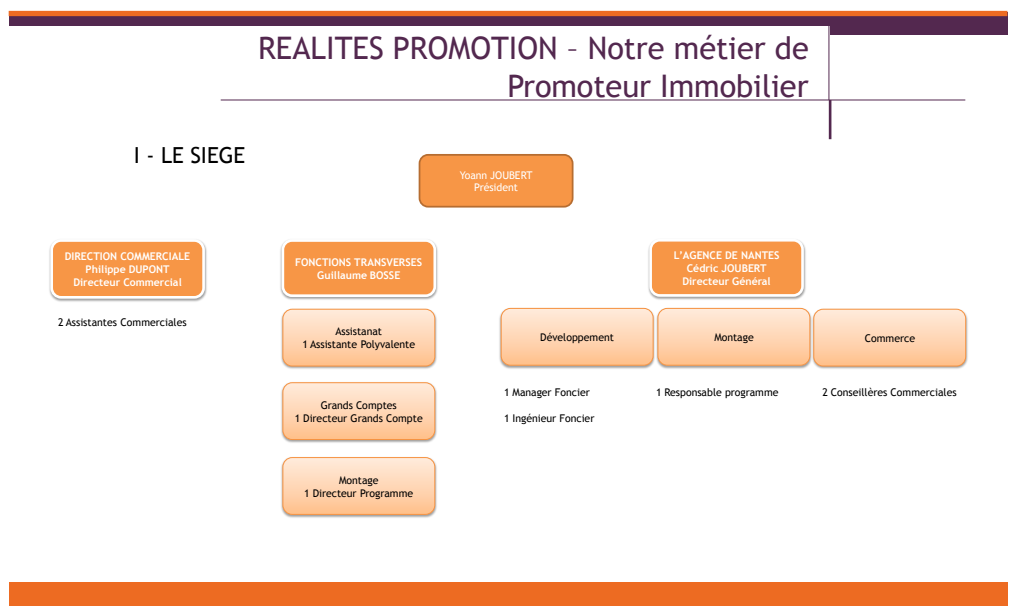
## 17. SALARIES

### 17.1 Organigramme Fonctionnel au 1<sup>er</sup> janvier 2014

#### 17.1.1 REALITES

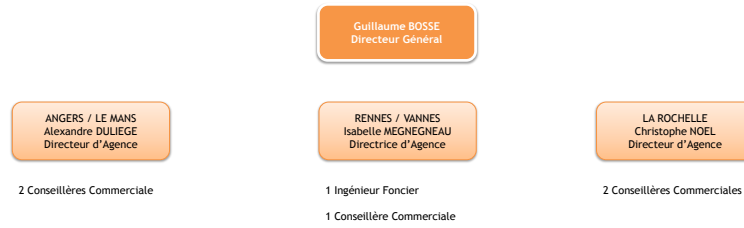


#### 17.1.2 REALITES PROMOTION



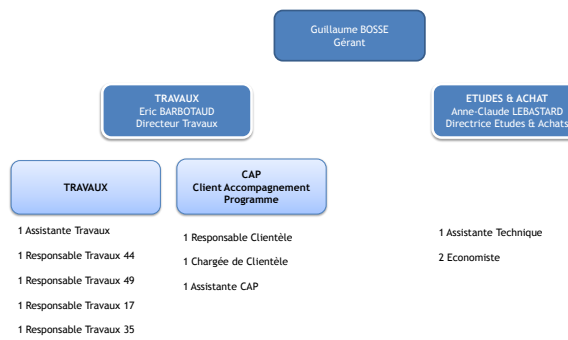
## REALITES PROMOTION - Notre métier de Promoteur Immobilier

### II - NOS AGENCES



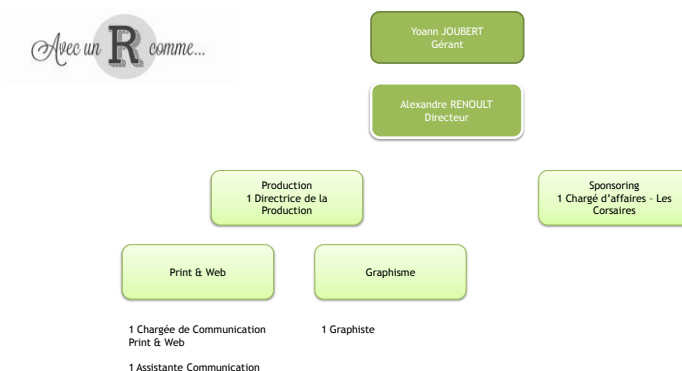
### 17.1.3 REALITES DTO

## REALITES DTO - Bureau d'Etudes



#### 17.1.4 AVEC UN R COMME...

### AVEC UN R COMME... - Agence de Communication



#### 17.1.5 HEURUS

### HEURUS - Gestion de Résidences pour personnes âgées



## 17.2 Répartition des effectifs

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le Groupe REALITES compte 56 salariés. Parmi ces 56 salariés, 38 sont des cadres.

<b>SOCIETE</b>	<b>NOMBRE DE SALARIES TOTAL</b>	<b>CADRES</b>
REALITES	17	9
REALITES PROMOTION	20	18
REALITES DTO	13	9
AVEC UN R COMME...	6	2

## 17.3 Intéressement des salariés

### 17.3.1 Contrats d'intéressement et de participation

Néant.

### 17.3.2 Contrats de Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) / Plan d'Epargne Inter Entreprise (PEI) / Plans d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO)

Néant.

### 17.3.3 Options de souscription et d'achat d'actions consenties aux salariés non mandataires sociaux

Néant.

### 17.3.4 Attribution d'actions gratuites

Néant.

### 17.3.5 Bons de souscription d'actions et bons de souscription de parts de créateur d'entreprise

Néant

## 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Répartition du capital et des droits de vote

#### Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent document

Le tableau est présenté à la date du présent Offering Circular. L'actionnariat de l'Emetteur est constitué de la façon suivante :

	Actions	%	Droits de vote	%
LEXIN <sup>(1)</sup>	780 000	32.07%	1 560 000	36.5%
FCH <sup>(2)</sup>	705 810	29.02%	1 411 620	33.0%
<i>Sous total concert</i>	<i>1 485 810</i>	<i>61.10%</i>	<i>2 971 620</i>	<i>69.5%</i>
Cadres du groupe <sup>(3)</sup>	90 860	3.74%	179 820	4.2%
Autres	271 510	11.16%	543 020	12.7%
Investisseurs placement privé <sup>(4)</sup>	583 658	24.00%	583 658	13.6%
<b>TOTAL</b>	<b>2 431 838</b>	<b>100.00%</b>	<b>4 278 118</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup>Lexin Capital est un fonds d'investissement américain spécialisée dans le secteur immobilier. Lexin Capital est entré au capital de Réalités en juin 2010.

<sup>(2)</sup>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. LEXIN et FCH agissent de concert

<sup>(3)</sup>Au 31 décembre 2013, 13 cadres de la Société sont actionnaires

<sup>(4)</sup>Les investisseurs ayant participé au placement privé dans le cadre du présent Offering Circular sont au nombre de 16. Ils sont constitués exclusivement d'investisseurs qualifiés et de fonds institutionnels.

#### Dilution potentielle

La Société a émis des obligations convertibles auxquelles des bons de souscription d'actions ont été attachés (OCBSA). Les principales caractéristiques des BSA sont reprises ci-dessous :

L'Assemblée générale des associés de la Société en date du 25 avril 2014 a décidé l'émission de 500 obligations convertibles ("OC") de 1.000 euros chacune auxquelles sont attachés 20.000 bons de souscription d'actions ("BSA"), et ce, au profit de la société LEXIN pour un montant de 500.000 euros.

Les OC produiront un intérêt annuel de 8%, payable à terme au moment du remboursement de l'emprunt.

Les OC ont été émises pour une durée expirant le 30 juin 2015, sauf option de la Société pour un amortissement anticipé dans les conditions prévues au contrat d'émission. A cette date, le titulaire des OC pourra demander la conversion de la totalité des OC. Si, au contraire, il ne souhaite pas les convertir, ces dernières lui seront remboursées pour leur valeur nominale, augmentée de toutes sommes dues en principal et intérêts, par la Société au titre des OC.

Les OC pourront faire l'objet d'un remboursement, en totalité sur demande du porteur d'OC, en cas de survenance d'un des événements listés comme « Cas d'Exigibilité Anticipée » dans le contrat d'émission.

Les OC pourront être converties, en tout ou partie, en actions, à compter du 10 juin 2015 et au plus tard le 16 juin 2015, les actions ainsi émises devant être libérées par voie de compensation avec la créance obligataire détenue par le titulaire des OC.

La conversion s'effectuera à raison de cent (100) actions nouvelles pour une (1) OC convertie.

Dans l'hypothèse de l'exercice des BSA avant la conversion des OC, cet exercice entraînera la perte du droit de convertir les OC.

Aux OC, sont attachés 20.000 BSA.

Vingt mille (20.000) BSA donneront droit à son titulaire de souscrire à cent mille (100.000) actions nouvelles de la Société, à la valeur de dix (10) euros par action émise.

La valorisation retenue a été établie à partir d'une approche multicritère à laquelle a été appliquée une décote d'illiquidité.

Les BSA ont une durée de deux ans et deux mois expirant le 15 juin 2016.

Le titulaire des BSA est en droit d'exercer ses BSA, à compter du 15 juin 2014 et jusqu'au 15 juin 2016 au plus tard sous réserve de la souscription des OC et de la libération d'une somme égale à 5% de la valeur des actions pouvant être reçues en cas d'exercice des bons souscrits

Dans l'hypothèse où le titulaire des BSA convertirait ses obligations avant la date du 16 juin 2015 (date du remboursement de l'emprunt obligataire en cas de non conversion), cette conversion entraînera l'annulation automatique des 20.000 BSA souscrits par le titulaire de BSA.

Un contrat de prise ferme d'obligations convertibles en actions (« OCA ») d'un montant de 1.000.000 euros, au profit des sociétés DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL 1 et FINAPROM, a été conclu en date du 29 mars 2013.

1.000 OCA ont été émises pour une valeur nominale de 1.000 euros chacune.

L'emprunt a une durée de quatre (4) ans, soit du 2 avril 2013 au 2 avril 2017.

Le taux d'intérêt applicable est un taux d'intérêt progressif : 5% les six premiers mois puis 7% les six mois suivants et enfin 12% pour le reste de la période.

En cas de conversion, une (1) obligation donne droit à dix-neuf (19) actions. Post division du nominal des actions décidée par l'Assemblée générale des associés en date du 25 avril 2014, une (1) obligation donne désormais droit à quatre-vingt-quinze (95) actions.

Dans l'hypothèse où la mise en œuvre de la procédure de remboursement anticipé obligatoire n'aurait pas permis le remboursement intégral des sommes dues au titre des OCA, alors la conversion de tout ou partie des OCA non remboursées pourra être demandée.

La Société est tenue de rembourser de manière anticipée et obligatoire les OCA en cas de survenance d'un cas de défaut (retard de paiement des intérêts, survenance de l'état de cessation des paiements, réserves des commissaires aux comptes sur la continuité de l'exploitation, changement de contrôle de la Société, inexactitude des déclarations du contrat d'OCA, ...)

Dans cette hypothèse, une indemnité de remboursement anticipé sera également due en fonction de la durée de détention des obligations.

Suite à divers remboursements, l'emprunt est actuellement composé de 350 OCA et il reste 350.000 euros à rembourser.

## **18.2 Droits de vote des principaux actionnaires**

Un droit de vote double a été instauré par les statuts de la Société :

*« Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.*

*Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins au nom d'un même actionnaire. Il s'exerce sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.2 des statuts.*

*Ce droit de vote double est également conféré dès leur émission en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiera de ce droit.*

*Le transfert d'action par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus ci-dessus. »*

### **18.3 Contrôle de l'émetteur**

La société LEXIN et la société FCH détiennent respectivement 32.07% et 29.02% du capital et 36.5% et 33% des droits de vote de la Société et, agissent de concert vis-à-vis de la société REALITES.

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

### **18.4 Pacte d'actionnaires et action de concert**

Un pacte d'actionnaire (ci-après le « Pacte ») a été conclu entre les sociétés FCH, DOGE, LEXIN ER (LUX) IV et LEXIN ER PARTNERS LLC en date du 15 juin 2010.

Dans le cadre de l'admission des actions de la Société sur Alternext et avant le placement privé préalable, il a été complété par un avenant signé entre les parties au Pacte. 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.

Le Pacte, qui constitue une action de concert vis-à-vis de la société Réalités, contient les principales dispositions suivantes :

(i) un engagement des signataires de ne pas transférer de titres avant le 15 juin 2016, à l'exception d'un transfert entre les parties au Pacte ou au bénéfice d'un affilié ;

(ii) des droits de préemption réciproques 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.

## **19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

### **19.1 Conventions significatives conclues avec des apparentés**

Les rapports du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées conclues au cours des exercices 2013 et 2011 sont disponibles au paragraphe 19.2 de la première partie du présent Offering Circular.

Une convention réglementée sera conclue à la date de l'admission des actions de la Société sur le marché NYSE Alternext Paris concernant la société DOGE suite à la transformation de la Société d'une forme de société en commandite par actions en société anonyme.

La société DOGE est l'ancien associé commandité de la Société sous sa forme de société en commandite par actions. Dans le cadre de la transformation de la société en société anonyme, il est d'usage qu'en contrepartie de la perte de son statut d'associé commandité et de sa responsabilité solidaire au titre des dettes sociales antérieures à la transformation, l'associé commandité se voit accorder une indemnisation par la Société.

C'est dans ce contexte que la Société a choisi de conclure une convention avec son ancien associé commandité, la société DOGE, au terme de laquelle la Société s'engage à indemniser la société DOGE au titre de la responsabilité qui demeure la sienne du fait des engagements et des dettes de la Société nés antérieurement à la transformation en société anonyme.

Le taux de rémunération de la convention a été fixé à 0,25% par an du montant des engagements et des dettes de la Société restant dus pour la période antérieure à la transformation en société anonyme. Les engagements et les dettes concernés s'entendent de l'ensemble des dettes de la Société, des dettes des filiales cautionnés par la Société et des dettes hors bilan.

## 19.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

19.2.1 Exercice 2013



**KPMG S.A.**  
Immeuble Le Palatin  
3, cours du Triangle  
92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

**S.C.A. REALITES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

**RAPPORT SPECIAL  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

---



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG S.A.**

Immeuble Le Palatin  
3, cours du Triangle

92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

1

**S.C.A. REALITES**

Société en Commandite par Actions au capital de 12 062 000,99 €uros

Siège social : Le Cairn  
103, route de Vannes  
44800 SAINT-HERBLAIN

---

*Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées  
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013*

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## 1- CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### Convention non autorisée préalablement par le Conseil de Surveillance

En application des articles L. 226-10 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

**Nature et objet** : avenant à l'émission d'obligations convertibles à bons de souscription d'actions

**Entité cocontractante** : la société LEXIN ER LUX IV

**Personne concernée** : Monsieur Metin NEGRIN

**Modalités** : selon la convention autorisée par votre Conseil de Surveillance le 4 octobre 2012 et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 octobre 2012, la société REALITES a procédé à l'émission de 1 000 obligations convertibles en actions assorties de 20 000 bons de souscription d'actions attachés (OCBSA) au profit de la société LEXIN ER LUX IV. Ces OCBSA ont été émises pour une durée expirant le 15 juin 2013. A cette date, deux possibilités sont envisageables :

- En cas de conversion des OCBSA (base de conversion : 1 OCBSA pour 20 actions), les bons de souscription d'actions (BSA) attachés seront automatiquement annulés,
- Faute de conversion, les obligations seront remboursées à leurs titulaires et ces derniers conserveront 26 000 BSA (base de conversion : 1 BSA pour une action). Les titres émis devront être libérés pour au moins 5 % avant le 15 août 2013 et pour leur totalité avant le 9 juin 2015.

Les obligations convertibles ont été émises selon les modalités suivantes : rémunération au taux annuel de 8 % pour une durée expirant le 15 juin 2013.

Par avenant en date du 28 mai 2013, il a été convenu entre les parties que :

- La société REALITES procède au remboursement anticipé de 500 obligations convertibles (OC) représentant un nominal de 500 K€ sur le compte courant de la société LEXIN ER LUX IV au sein de la société REALITES,
- La société LEXIN s'engage à souscrire à l'emprunt à hauteur de 500 K€ représentant 5 000 nouvelles obligations ordinaires,
- La société procède au paiement des intérêts et OC remboursés sur la période du 31 octobre 2012 à la date de remboursement des obligations convertibles,
- Les 10 000 BSA attachés aux OC restent en vigueur jusqu'au 15 juin 2015 dans les termes et conditions prévus par le contrat.

**Circonstances** : absence d'autorisation par simple omission des membres du Conseil de Surveillance.



**Becouze**  
Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG S.A.**  
Immeuble Le Palatin  
3, cours du Triangle  
92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

3

## 2 - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

ANGERS, NANTES et PARIS, le 25 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

BECOUBE

S. BERTRAND  
Associé

KPMG S.A.

B. JESTIN  
Associée

P. MATHIS  
Associé



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG Entreprises**  
Nantes Atlantique Vendée  
7, boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 NANTES CEDEX 3

**S.C.A. REALITES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

**RAPPORT SPECIAL  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

---



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG Entreprises**

Nantes Atlantique Vendée  
7, boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 NANTES CEDEX 3

1

**S.C.A. REALITES**

Société en Commandite par Actions au capital de 12 062 000,99 €uros

Siège social : 2, rue Mickaël Faraday

44800 SAINT-HERBLAIN

---

*Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées  
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012*

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG Entreprises**  
Nantes Atlantique Vendée  
7, boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 NANTES CEDEX 3

## 1- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### 1-1 Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

#### 1-1-1 Nature et objet : émission d'obligations convertibles à bons de souscription d'actions

Entité cocontractante : la société DOGE

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT

Modalités : au cours de l'exercice, la société REALITES a procédé à l'émission de 300 obligations convertibles en actions assorties de 6 000 bons de souscription d'actions attachés (OCBSA) au profit de la société DOGE. Par acte sous seing privé du 19 novembre 2012, la société DOGE renonce à la conversion de ses obligations en actions ainsi qu'aux 6 000 BSA rattachés.

Les obligations simples sont rémunérées au taux annuel de 8 % et remboursables le 15 juin 2013.

*(Convention autorisée par votre Conseil de Surveillance le 4 octobre 2012 et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 octobre 2012).*

#### 1-1-2 Nature et objet : émission d'obligations convertibles à bons de souscription d'actions

Entité cocontractante : la société LEXIN ER LUX IV

Personne concernée : Monsieur Metin NEGRIN

Modalités : au cours de l'exercice, la société REALITES a procédé à l'émission de 1 000 obligations convertibles en actions assorties de 20 000 bons de souscription d'actions attachés (OCBSA) au profit de la société LEXIN ER LUX IV. Ces OCBSA ont été émises pour une durée expirant le 15 juin 2013. A cette date, deux possibilités sont envisageables :

- En cas de conversion des OCBSA (base de conversion : 1 OCBSA pour 20 actions), les bons de souscription d'actions (BSA) attachés seront automatiquement annulés,
- Faute de conversion, les obligations seront remboursées à leurs titulaires et ces derniers conserveront 26 000 BSA (base de conversion : 1 BSA pour une action). Les titres émis devront être libérés pour au moins 5 % avant le 15 août 2013 et pour leur totalité avant le 9 juin 2015.



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG Entreprises**

Nantes Atlantique Vendée  
7, boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 NANTES CEDEX 3

Les obligations convertibles sont rémunérées au taux annuel de 8 % pour une durée expirant le 15 juin 2013.

*(Convention autorisée par votre Conseil de Surveillance le 4 octobre 2012 et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 octobre 2012).*

#### **1-2 Convention non autorisée préalablement par le Conseil de Surveillance**

En application de l'article L. 226-10 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

**Nature et objet** : émission d'obligations non convertibles

**Entité cocontractante** : la société DOGE

**Personne concernée** : Monsieur Yoann JOUBERT

**Modalités** : au cours de l'exercice, la société REALITES a procédé à l'émission de :

- 30 obligations non convertibles d'un montant global de 30 K€ au profit de la société DOGE. Ces obligations ont été rémunérées au taux d'intérêt annuel de 8 % et l'emprunt a été remboursé le 11 juillet 2012.
- 600 obligations non convertibles d'un montant global de 600 K€ au profit de la société DOGE. Ces obligations sont rémunérées au taux d'intérêt annuel de 8 %. L'emprunt a été remboursé partiellement le 20 novembre 2012 pour 220 K€. L'échéance du solde de l'emprunt est prévue le 30 juin 2013.

**Circonstances** : absence d'autorisation par simple omission des membres du Conseil de Surveillance. Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 13 février 2013, votre Conseil de Surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG Entreprises**

Nantes Atlantique Vendée  
7, boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 NANTES CEDEX 3

## 2 - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

ANGERS et NANTES, le 20 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

BECOUBE

  
S. BERTRAND  
Associé

KPMG Entreprises  
Département de KPMG S.A.

  
P. GUILLET  
Associé

## 20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

### 20.1 Informations financières historiques

#### 20.1.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2013

##### Etat de la situation financière consolidée actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/13	31/12/2012 *	01/01/2012 *
Goodwill	7	199	199	199
Autres immobilisations incorporelles	8	280	138	221
Immobilisations corporelles	9	5 712	5 767	3 508
Immeubles de placement	9	3 322	499	496
Participations dans les entreprises associées	10	31	30	0
Autres actifs financiers non courants	11	4 166	3 905	3 854
Impôts différés actifs	12	28	133	128
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>13 737</b>	<b>10 670</b>	<b>8 406</b>
Stocks et travaux en cours	13	48 320	40 132	23 507
Clients et comptes rattachés	14	20 407	18 662	11 107
Autres actifs courants	14	9 508	6 264	4 226
Actif d'impôt courant	14	0	56	36
Actifs financiers à la juste valeur	15	25	25	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	5 314	5 427	4 698
<b>Total Actifs courants</b>		<b>83 574</b>	<b>70 565</b>	<b>43 600</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>97 310</b>	<b>81 235</b>	<b>52 006</b>

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

## Etat de la situation financière consolidée passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/13	31/12/2012 *	01/01/2012 *
Capital	17	12 062	12 062	11 994
Primes	-	375	375	346
Réserves consolidées	-	2 212	2 594	1 556
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	1 342	-490	1 337
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	-	<b>15 991</b>	<b>14 541</b>	<b>15 233</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	2 939	80	16
<b>Capitaux Propres</b>		<b>18 930</b>	<b>14 621</b>	<b>15 249</b>
Provisions non courantes	18	18	0	0
Emprunts bancaires non courants	19	1 381	963	1 181
Emprunts obligataires non courants	19	7 634	861	70
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	19	6 574	4 786	2 689
Autres passifs non courants	20	717	967	624
Impôts différés passifs	12	684	132	518
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>17 006</b>	<b>7 710</b>	<b>5 082</b>
Provisions courantes	18	123	475	0
Fournisseurs et comptes rattachés	21	25 487	16 592	9 509
Passifs d'impôts courants	-	4	0	0
Autres passifs courants	21	14 478	16 812	9 343
Emprunts bancaires courants	19	18 176	18 395	11 289
Emprunts obligataires courants	19	820	4 436	1 224
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	19	278	77	0
Trésorerie passive	19	2 010	2 117	311
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>61 374</b>	<b>58 904</b>	<b>31 675</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>97 310</b>	<b>81 235</b>	<b>52 006</b>

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

## **Compte de résultat consolidé**

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/13	31/12/2012 *
<b>Produit des Activités Ordinaires</b>	22	<b>56 224</b>	<b>42 120</b>
Achats consommés et charges externes	23	-49 709	-38 440
Charges de personnel	24	-3 847	-3 664
Impôts et taxes	-	-187	-145
Dotations aux amortissements	8 et 9	-343	-262
Autres charges opérationnelles	25	-838	-105
Autres produits opérationnels	25	1 436	223
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>2 737</b>	<b>-273</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	26	594	0
Coût de l'endettement financier brut	26	-607	-223
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	-	<b>-13</b>	<b>-223</b>
Autres produits financiers	-	47	26
Autres charges financières	-	-152	0
Impôt sur le résultat	27	-686	267
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>1 933</b>	<b>-202</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>1 933</b>	<b>-202</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	591	288
Part des propriétaires de la société mère	-	1 342	-490
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>			
Dilué	-	3,24	-1,33
Non dilué	-	3,63	-1,33
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action</b>			
Dilué	-	3,24	-1,33
Non dilué	-	3,63	-1,33
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>-202</b>
Application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs »			825
Résultat net publié			623

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs"  
- Voir Note 5 aux Etats Financiers.

## **Etat du résultat global consolidé**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	31/12/2012 *
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 933</b>	<b>-202</b>
Autres éléments du résultat global **	108	-298
<b>TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS</b>	<b>2 042</b>	<b>-500</b>
dont quote-part des propriétaires de la société mère	1 451	-788
dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	591	288

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

\*\* L'intégralité des montants sera recyclée par capitaux propres.

## Tableau consolidé des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/13	31/12/2012 *
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	1 933	-202
Dotations nettes aux amortissements et provisions	343	262
Plus ou moins-values de cessions	16	39
Variation de juste valeur des actifs financiers	0	0
Variation de juste valeur des actifs financiers	152	0
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	686	-267
Charges financières nettes	952	504
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-591	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 491</b>	<b>336</b>
Variation des stocks	-6 224	-18 589
Variation des créances clients	-1 745	-7 555
Variation des autres créances	-5 195	-92
Variation des dettes fournisseurs	9 404	6 160
Variation des produits constatés d'avance	-3 842	3 360
Variation des autres dettes	866	4 682
Intérêts versés	-1 594	-528
Impôts versés	-83	287
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)</b>	<b>-4 922</b>	<b>-11 940</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-860	-43
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	0	2
Acquisition d'actifs financiers	-777	-114
Cessions d'actifs financiers	294	64
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-31	0
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	0	0
Dividendes reçus	0	0
Intérêts reçus	642	24
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)</b>	<b>-734</b>	<b>-67</b>
<b>Financement</b>		
Augmentation de capital	2 651	104
Réduction de capital	0	-4
Dividendes versés aux minoritaires	-370	-228
Mouvements sur autres fonds propres		0
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	7 435	7 890
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-4 389	-4 403
Variation des ouvertures de crédit	324	7 570
Variation des dettes financières courantes	0	0
Dividendes versés	0	0
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)</b>	<b>5 650</b>	<b>10 929</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)</b>	<b>-5</b>	<b>-1 078</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>3 310</b>	<b>4 388</b>
Variation nette de la trésorerie	-5	-1 078
Effets de change et divers	0	0
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>3 305</b>	<b>3 310</b>
<b>Trésorerie et équivalents trésorerie</b>		
Trésorerie et équivalents trésorerie	5 314	5 427
Trésorerie passive	2 010	2 117
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>3 305</b>	<b>3 310</b>

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère						Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
	Nombre de titres en circulation	Capital et primes	Réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Total			
<b>Capitaux propres au 01 janvier 2012</b>	<b>367 736</b>	<b>12 341</b>	<b>3 460</b>	<b>0</b>	<b>15 801</b>	<b>230</b>	<b>16 031</b>	
Application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs »	0	0	-568	0	-568	-214	-782	
<b>Capitaux propres au 01 janvier 2012 *</b>	<b>367 736</b>	<b>12 341</b>	<b>2 892</b>	<b>0</b>	<b>15 233</b>	<b>16</b>	<b>15 249</b>	
Augmentation de capital de la société mère	1 900	68	0	0	68	0	68	
Diminution de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0	
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	0	0	
Distribution	0	0	0	0	0	-228	-228	
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>		<b>-160</b>	
Autres variations	0	32	0	0	32	4	36	
Autres éléments du résultat global (B)	0	-4	-298	0	-302	0	-302	
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	-490	0	-490	288	-202	
Résultat global de la période (A) + (B)	0	-4	-788	0	-792	288	-504	
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2012</b>	<b>369 636</b>	<b>12 436</b>	<b>2 104</b>	<b>0</b>	<b>14 541</b>	<b>80</b>	<b>14 621</b>	
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0	
Diminution de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0	
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	2 651	2 651	
Distribution	0	0	0	0	0	-370	-370	
<b>Transactions avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 281</b>	
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	108	0	108	-12	96	
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	1 342	0	1 342	591	1 933	
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	1 451	0	1 451	579	2 029	
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2013</b>	<b>369 636</b>	<b>12 436</b>	<b>3 555</b>	<b>0</b>	<b>15 991</b>	<b>2 939</b>	<b>18 930</b>	

\* Montants 31 décembre 2012 et 1er janvier 2012 retraités en application de la norme IAS8 "Méthodes comptables, changements d'estimation comptables et erreurs" - Voir Note 5 aux Etats Financiers.

## I / Principes et méthodes comptables

### Note 1 Principes et méthodes comptables

#### 1.1 Présentation des états financiers

La société Réalités a opté pour la présentation de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

En cas d'absence de normes ou d'interprétations IFRS, le groupe a fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettent d'obtenir des informations pertinentes et fiables, afin que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière du Groupe,
- traduisent la réalité économique des transactions,
- soient neutres, prudents et complets dans tous leurs aspects significatifs.

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations. Le recours à des estimations concerne notamment les éléments suivants :

- évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 1.14),
- évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- évaluations des provisions (note 1.11).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés.

Les états financiers sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs pour lesquels l'évaluation à la juste valeur est imposée par les normes IFRS.

Les états financiers de Réalités intègrent les comptes de la société Réalités et de ses filiales, ainsi que les participations dans les entités associées. Ils sont présentés en milliers d'euros, devise dans laquelle est traitée la totalité des opérations du groupe.

Les normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiés mais non encore entrés en vigueur n'ont pas été appliqués par anticipation. Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers. Cf. Note 1.18 « Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne ».

Les états financiers ont été arrêtés par le gérant commandité le 25 mars 2014 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale d'avril 2014.

#### 1.2 Méthodes de consolidation

Réalités consolide les entités dont elle détient le contrôle. Le contrôle existe lorsque le groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages économiques futurs. Le contrôle est présumé lorsque le groupe détient plus de 50 % des droits de vote de l'entité consolidée.

Les entités sur lesquelles Réalités exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sont consolidées par mise en équivalence. En l'absence d'éléments particuliers,

l'influence notable est présumée dès lors que le groupe détient directement ou indirectement plus de 20 % du capital ou des droits de vote.

Conformément à l'interprétation SIC 12, les entités ad hoc sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale lorsque, en substance, leurs relations avec le groupe indiquent qu'elles sont contrôlées.

Conformément à l'IAS 39, les participations non consolidées sont comptabilisées à leur juste valeur par « Autres éléments du résultat global » et les pertes sont reclassées en résultat en cas d'indication objective de perte de valeur.

Conformément à l'IAS 27, les droits de vote potentiels exerçables attachés à des instruments financiers pouvant, s'ils étaient exercés, donner un droit de vote au groupe, sont pris en compte dans l'évaluation du contrôle ou de l'influence notable exercé.

Les états financiers des entités incluses dans le périmètre de consolidation sont intégrés aux états financiers consolidés à compter de la date de prise de contrôle.

La liste des entités consolidées est présentée en note 4 « Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés ».

### *1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition*

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que présentée dans la norme IFRS 3. En application de la norme, le groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables. La contrepartie transférée correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise. En général, les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté. Au-delà d'une période de douze mois à compter de la date d'acquisition, tout changement ultérieur de cette juste valeur est constaté en résultat.

Les participations ne donnant pas le contrôle détenues dans l'entreprise acquise sont comptabilisées soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition.

La différence positive entre la contrepartie transférée et la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis constitue le goodwill.

Ce goodwill est ensuite affecté à l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») bénéficiant du regroupement. Compte tenu de l'activité et de l'organisation du groupe, l'UGT coïncide généralement avec l'entité juridique qui réalise le regroupement.

Les goodwill négatifs sont rapportés au compte de résultat au cours de l'exercice d'acquisition.

En norme IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles »).

### *1.4 Autres immobilisations incorporelles*

Les actifs incorporels sont des actifs non monétaires identifiables sans substance physique (IAS 38). Ils sont inscrits au coût d'acquisition initial diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité économique.

Les autres immobilisations incorporelles du groupe comprennent principalement des logiciels. Elles font l'objet d'un amortissement sur 3 ans.

### 1.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites pour leur coût historique d'acquisition ou de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements pratiqués sont généralement déterminés selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien. Pour certaines immobilisations complexes constituées de différents composants, chaque composant est amorti sur sa durée d'utilisation propre.

Les principales durées d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations corporelles sont les suivantes :

Natures	Durée
Constructions	15 à 50 ans
Matériel informatique	3 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans
Agencements	2 à 10 ans
Mobiliers et matériels de bureau	2 à 10 ans

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Conformément à la norme IAS 17, les biens acquis en location financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Lors de la comptabilisation initiale, les actifs concernés sont évalués au montant le plus faible entre la valeur de marché et la valeur actualisée des paiements futurs minimaux avec, pour contrepartie, une dette financière. Ces actifs sont amortis sur la plus courte période entre la durée du contrat et la durée d'utilisation prévue de l'actif, sauf s'il est raisonnablement certain que le bien deviendra la propriété du preneur à la fin du bail.

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles amortissables font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur suivant la méthode décrite dans la note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles ».

### 1.6 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital investi. Ils sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan.

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles.

La valeur historique correspond à la meilleure estimation de la juste valeur à la date de clôture.

### 1.7 Subventions publiques

- *Subventions d'investissements*

Conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 20, les subventions d'investissement sont enregistrées en déduction de la valeur brute des immobilisations au titre desquelles elles ont été reçues.

Elles sont comptabilisées en réduction de la charge d'amortissement sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Lorsque la construction d'un actif s'étale sur plusieurs périodes, la part de la subvention non encore utilisée est enregistrée au passif, en autres dettes.

- *Subventions d'exploitation*

Les subventions d'exploitation sont par définition rattachées à des éléments opérationnels. Elles sont comptabilisées en résultat de la période où elles ont été accordées et imputées sur les charges externes.

### 1.8 Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif correspondant.

- *Travaux en cours*

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers le cas échéant) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de vente, une dépréciation est constituée dans les comptes ainsi qu'une provision pour perte à terminaison le cas échéant.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la réalisation de l'opération est probable. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

- *Marchandises*

Les stocks de marchandises sont évalués au montant le plus faible de leur coût ou de leur valeur nette de réalisation.

- *Produits finis*

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion.

- *Charges commerciales.*

Les honoraires sur les ventes versés à un intermédiaire et les commissions versées à des agents de la force de vente interne rattachables à un contrat de vente signé sont comptabilisées dans le coût de revient de l'opération et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

Les dépenses de publicité non directement rattachées à un contrat donné sont comptabilisées en charges de l'exercice.

### 1.9 Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation (qui intègrent notamment les créances clients) sont des actifs financiers courants évalués initialement à leur juste valeur qui correspond en général à leur valeur nominale, sauf si l'effet d'actualisation est significatif. A chaque arrêté, les créances sont évaluées au coût amorti, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non recouvrement.

### 1.10 Instruments financiers

#### 1.10.1 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs disponibles à la vente, les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs évalués à leur juste valeur par le résultat, les prêts et créances et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39.

#### 1.10.2 Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur nette des coûts de transaction.

A la date d'acquisition, le groupe détermine la classification de l'actif financier dans l'une des quatre catégories comptables prévues par la norme IAS 39 :

- Actifs détenus jusqu'à leur échéance
- Actifs disponibles à la vente
- Prêts et créances
- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat

Après la comptabilisation initiale, les actifs détenus jusqu'à leur échéance et les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (« TIE »). Les actifs disponibles à la vente et les actifs évalués à leur juste valeur par le résultat sont comptabilisés à la juste valeur avec variation de valeur enregistrée directement dans les capitaux propres pour les premiers et dans le compte de résultat pour les seconds.

#### 1.10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Cette rubrique comprend les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie qui répondent aux critères de la norme IAS 7 : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui présentent un risque négligeable de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

#### **1.10.4 Evaluation et comptabilisation des passifs financiers**

A l'exception des passifs de transaction et des instruments dérivés qui sont évalués à la juste valeur, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur minorée des frais de transaction puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif « TIE ».

Le TIE est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette du passif financier.

Lorsque l'emprunt est conclu au taux du marché et en l'absence de frais accessoires significatifs, le TIE est réputé égal au taux facial de l'emprunt.

#### **1.10.5 Dérivés incorporés**

Un dérivé incorporé est une composante d'un contrat qui répond à la définition d'un produit dérivé et dont les caractéristiques économiques ne sont pas étroitement liées à celles du contrat hôte. Un dérivé incorporé doit être séparé de son contrat hôte et comptabilisé selon les règles applicables aux dérivés (juste valeur par résultat) si, et seulement si, les trois conditions suivantes sont remplies :

Les caractéristiques économiques et les risques du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés aux caractéristiques économiques et aux risques du contrat hôte ;

Le dérivé incorporé respecte la définition d'un dérivé selon la norme IAS 39 ;

Le contrat hybride n'est pas évalué à la juste valeur avec comptabilisation des variations de juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les dérivés incorporés détenus par le groupe sont liés aux dettes financières (Cf. Note 1.12 « Dettes financières »).

#### **1.10.6 Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés**

Le Groupe utilise les instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles et financières.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. Sauf exception détaillée ci-dessous, la variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat. La juste valeur des dérivés est estimée par les établissements bancaires dépositaires à partir de modèles de valorisations communément utilisés.

Les gains et pertes nets des instruments à la juste valeur par le compte de résultat correspondent aux flux échangés et à la variation de valeur de l'instrument.

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture selon trois types de relations de couverture : de juste valeur, de flux de trésorerie ou d'investissement net dans une activité à l'étranger :

- La couverture de juste valeur est une couverture de l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ;
- La couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue et qui affecterait le résultat net présenté ;
- La couverture d'un investissement net à l'étranger couvre l'exposition au risque de change de l'actif net de l'activité à l'étranger.

La comptabilité de couverture est applicable si la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de mise en place et l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine puis par la vérification régulière de la corrélation entre la variation de la valeur de marché de

l'instrument de couverture et celle de l'élément couvert. La fraction inefficace de la couverture est systématiquement enregistrée en résultats.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- Pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments financiers de couverture, dans la limite de leur efficacité ;
- Pour les couvertures de flux de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée au sein des autres éléments du résultat global, la variation de juste valeur du sous-jacent n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés autres éléments du résultat global sont repris au résultat du ou des mêmes périodes que celles au cours desquelles l'actif acquis ou le passif émis affecte le résultat ;
- Pour les couvertures d'un investissement net, la partie des profits ou des pertes sur l'instrument de couverture qui est considérée comme efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global sous la rubrique écarts de conversion, la partie inefficace est comptabilisée dans le compte de résultat. Le profit ou la perte inscrit dans les écarts de conversion est comptabilisé en résultat lors de la sortie de l'investissement à l'étranger.

Le Groupe n'a pas appliqué la comptabilité de couverture pour produire les états financiers consolidés présentés.

#### 1.11 Provisions

Conformément à la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsqu'à la clôture de l'exercice, il existe une obligation actuelle juridique ou implicite du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, lorsqu'il est probable que l'extinction de cette obligation se traduira pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de façon fiable.

Les provisions dont l'échéance est à plus d'un an sont actualisées lorsque l'impact est significatif. Les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies et à cotisations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 18. Ce traitement se traduit par l'enregistrement d'une provision au bilan et par la reconnaissance d'une charge nette s'y rapportant au compte de résultat.

Lorsque le passif attendu n'est ni probable et/ou ni mesurable de manière fiable, une information est donnée dans la note 32 de l'annexe relative aux engagements hors bilan.

#### 1.12 Dettes financières

Les dettes financières comprennent les emprunts obligataires et les autres emprunts. Elles sont évaluées conformément aux principes énoncés dans la note 1.10.4 « Evaluation des passifs financiers ».

#### 1.13 Activité abandonnée

Conformément à la norme IFRS 5, qui spécifie le traitement comptable ainsi que la présentation et les informations à fournir, les actifs et passifs abandonnés sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente diminués des coûts de la vente le cas échéant.

#### *1.14 Produit des activités ordinaires*

Le produit des activités ordinaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable,
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable,
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable.
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur,
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

Le produit des activités ordinaires du groupe provient notamment de contrats de promotion dont la comptabilisation s'effectue selon la méthode dite « à l'avancement ». Ainsi, lorsque la marge à terminaison d'une affaire ne peut pas être estimée de façon fiable, le montant du produit des activités ordinaires est plafonné au coût de revient de l'affaire au stade de l'avancement ; la marge étant dégagée uniquement en fin d'affaire sauf si les incertitudes disparaissent avant.

#### **Promotion immobilière**

Le produit pris en compte correspond au montant total du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par un taux d'avancement réel, déterminé en fonction de deux composantes :

- L'avancement technique qui correspond au rapport entre le prix de revient engagé et le prix de revient budgété,
- L'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant les risques et avantages et le produit total budgété.

#### *1.15 Autres produits et charges financiers*

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement les coûts d'emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les produits de placements de trésorerie et équivalents de trésorerie et les effets d'actualisation.

Les coûts d'emprunts supportés pendant la période de construction des ouvrages sont incorporés, pour leur montant net des éventuels produits financiers provenant du placement temporaire des fonds empruntés, dans la valeur des actifs immobilisés.

#### *1.16 Impôt sur le résultat*

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (ou le produit) d'impôt courant et la charge (ou le produit) d'impôt différé.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles déductibles, les déficits fiscaux et crédits d'impôts non utilisés donnent lieu à la constatation d'impôts différés actifs. Les différences temporelles imposables donnent lieu à la constatation d'impôts différés passifs.

Les impôts différés actifs et passifs sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale et des taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. Les impôts différés ne sont pas actualisés.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels cet actif pourra être imputé.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou du résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale considéré, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

#### *1.17 Information sectorielle*

Réalités à une activité de « promotion immobilière », les opérations de « marchands de biens » et « de lotissement » sont accessoires. Il n'est pas nécessaire d'émettre des informations sectorielles, le secteur Holding est assimilé à la promotion immobilière.

#### *1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne*

Au 31 décembre 2013, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2013 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2012, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les textes d'application obligatoire pour la première fois par le groupe à compter du 1er janvier 2013 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 19 visant principalement à éliminer la possibilité de différer la comptabilisation de tout ou partie des écarts actuariels (méthode du corridor) ;
- IFRS 13, « Evaluation de la juste valeur » ;
- Amendements résultant du processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2009-2011 ;
- Amendements à la norme IFRS 7, « Instruments financiers » : compensation des actifs et passifs financiers.

Les textes d'application obligatoire postérieurement au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- IFRS 10, " Etats financiers consolidés " ;
- IFRS 11, " Partenariats " ;
- IFRS 12, " Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités " ;
- IAS 28, " Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises " ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 précisant les modalités transitoires ;
- Amendements à la norme IAS 32 visant à préciser les principes relatifs à la compensation des actifs et passifs financiers ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » et amendement à la norme IFRS 9 – Instruments financiers visant à reporter la date d'application obligatoire de la norme aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2015 ;
- Amendements à la norme IFRS 7, relatifs aux informations à fournir dans le cadre de la transition vers la norme IFRS 9 ;
- Interprétation IFRIC 21 - Droits ou taxes, relative à la comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible ;
- Amendement à la norme IAS 36 - Dépréciation d'actifs, relatif aux informations à fournir sur les valeurs recouvrables des actifs non financiers.

Ces normes, amendements et interprétations de normes seraient ou sont d'application obligatoire au 1er janvier 2014 ou ultérieurement. Le Groupe est actuellement en cours d'appréciation des éventuels effets induits par la première application de ces textes en particulier IFRS11 et IFRIC21.

## II / Périmètre de consolidation

### Note 2 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	100	100	IG
SCCV BRULE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79200061400034	100	100	IG
SCCV MERSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754287500019	100	100	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	100	100	IG
SCCV VERDUN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754777500016	100	100	IG
SCCV VIETE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79268499400016	100	100	IG
SCI REALITES LA GIRANDIERE	42 Avenue Georges V - 75008 PARIS	79877532600019	50	50	MEE

La majorité de ces nouvelles entités sont des sociétés civiles de construction vente créées au cours de l'exercice.

### Note 3 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV 23	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50199620100023	100	100	IG

Il s'agit uniquement d'une société civile de construction vente liquidées au cours de l'exercice.

## Note 4

## Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCA REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	45125162300042		Société mère	Société mère
SARL ARTELISE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79021731900017	50	50	MEE
SARL FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600015	100	100	IG
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	100	100	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50277397100028	100	100	IG
SARL REALITES DTO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75401477700017	100	100	IG
SARL REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100	100	IG
SARL REALITES POINT COM	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78999227800018	100	100	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100	100	IG
SCI REALITES LA GIRANDIERE	42 Avenue Georges V - 75008 PARIS	79877532600019	50	50	MEE
SCCV ALBERT 1er	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420402900019	51	51	IG
SCCV ANJOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75114947700018	100	100	IG
SCCV BASTION 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039962800015	100	100	IG
SCCV BEAUSEJOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52510074900015	100	100	IG
SCCV BEAUSIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75142523200012	100	100	IG
SCCV BELLEVUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75113604500018	100	100	IG
SCCV BORDIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52858487300012	60	60	IG
SCCV BOUT DES LANDES 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53305137100011	100	100	IG
SCCV BRIAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368373900019	100	100	IG
SCCV BRULE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79200061400034	100	100	IG
SCCV BLUISSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53523337300013	100	100	IG
SCCV CHATEAUGIRON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368540300010	100	100	IG
SCCV CHEZINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992607800013	100	100	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53782838600012	70	70	IG
SCCV DALMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368370500010	100	100	IG
SCCV DE LA BARRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938101200019	52	52	IG
SCCV DE LA PAIX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53363485300014	61	61	IG
SCCV DE L'ERMITAGE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48359582300046	100	100	IG
SCCV DE NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53091194000019	27	27	IG
SCCV DOMPIERRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53208927300017	100	100	IG
SCCV DU GUESCLIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938102000012	100	100	IG
SCCV EMILIEN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089660400010	100	100	IG
SCCV FONTAINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53438328600018	60	60	IG
SCCV FORT NEUF	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52366588300014	100	100	IG
SCCV FRATERNITE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992599700015	100	100	IG
SCCV GEOFFROY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52366584200010	61	61	IG
SCCV GRANDMONT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039969300019	100	100	IG
SCCV GRILLAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420407800016	70	70	IG
SCCV GROS CHENE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52368569100017	100	100	IG
SCCV GUILLOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52303039300012	67	67	IG
SCCV ILEA VERDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52303035100010	75	75	IG
SCCV LE DOMAINE DE LA BAIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50936482400037	100	100	IG
SCCV LES GRANDS ROCHERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100	100	IG
SCCV LES HAUTS DU PAVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50502589000029	100	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ELEANORE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50174564000026	100	100	IG
SCCV LES SAPINS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089624000013	45	45	IG
SCCV LITRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100	100	IG
SCCV MALPALU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210223300014	100	100	IG
SCCV MARIE-THERESE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	7536837130014	100	100	IG
SCCV MARIETTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78956129700019	100	100	IG
SCCV MAYENNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75248302400010	100	100	IG
SCCV MAZERIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52089756200010	60	60	IG
SCCV MERSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754287500019	100	100	IG
SCCV MEUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039966900019	100	100	IG
SCCV MONTAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52117183500015	100	100	IG
SCCV MONZIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53491107800010	100	100	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	100	100	IG
SCCV PETITE BRETAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928370700014	100	100	IG
SCCV RANGLHAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52537973100017	75	75	IG
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210218300011	100	100	IG
SCCV SAINT GILDAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368375400018	100	100	IG
SCCV SAINT NICOLAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938104600017	100	100	IG
SCCV SCHUMAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53362934100017	100	100	IG
SCCV SCI COUR SAINT VINCENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49927990900026	100	100	IG
SCCV STRASBOURG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53338188500011	100	100	IG
SCCV TASSIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53121609100011	100	100	IG
SCCV TERRA NOVA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52254650600018	100	100	IG
SCCV VALONGO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53418221700016	100	100	IG
SCCV VERDUN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754777500016	100	100	IG
SCCV VIETE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79268499400016	100	100	IG

IG : Intégration globale.

MEE : Mise En Equivalence

## **Note 5 Norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs »**

Le Groupe, en application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », a décidé de retraiter rétrospectivement chacun des exercices comparatifs concernés par les changements indiqués ci-dessous dans ses comptes 2013.

### *5.1 Honoraires sur la vente et les frais de publicité*

**Traitement appliqué jusqu'à la clôture du 31 décembre 2012 :** Les honoraires sur la vente et les charges de publicité directement affectées à la communication des opérations immobilières sont comptabilisées en charges constatées d'avance, et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus. Les charges de publicité indirectes, sont traitées en charge de la période.

**Traitement appliqué à compter du 1er janvier 2013 :** Le Groupe Réalités a fait évoluer ses règles comptables en s'alignant sur le règlement de l'ANC du 08 novembre 2012.

Ces modifications consistent à comptabiliser l'intégralité des dépenses de publicité en charge de l'exercice. Les coûts fixes de la force interne de vente sont comptabilisés en charge de l'exercice.

Par ailleurs, les honoraires sur les ventes versés à un intermédiaire et les commissions versées à des agents de la force de vente interne rattachables à un contrat de vente signé sont dorénavant comptabilisés en stock alors qu'ils étaient précédemment comptabilisés en charges constatées d'avance.

### *5.2 Frais financiers*

Au 31 décembre 2012, seules les charges financières directement affectés aux opérations immobilières dans le cadre d'un contrat de prêt dédié à la réalisation de promotion immobilière sont constatés dans le coût de revient de l'opération.

Dorénavant, la totalité des charges financières directement ou indirectement affectables aux opérations immobilières sont stockées.

L'impact des décisions précédemment citées sur le compte de résultat 2012 est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Groupe</b>	<b>HG</b>	<b>Total</b>
Montant brut	-848	-240	-1 088
Charge d'impôt	283	-20	262
<b>Impact net d'IS</b>	<b>-565</b>	<b>-260</b>	<b>-825</b>

Au bilan, les impacts au 31 décembre 2012 sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Impact</b>
Stocks et travaux en cours	+ 2832
Autres actifs courants	-4 566
Réserves consolidées	-281
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-565
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-474
Impôts différés passifs	-414

### 5.3 Comptabilisation bilancielle des VEFA

La comptabilisation bilancielle des VEFA conduisait à comptabiliser lors de la signature de l'acte la totalité de la créance de laquelle étaient déduits les appels de fonds encaissés des clients. La partie relative aux travaux non réalisés était constatée en produits constatés d'avance (autres passifs courants). En application des normes IFRS, seule la créance correspondant au chiffre d'affaires avancé aurait dû être constatée.

### 5.4 Emprunt sur le crédit-bail immobilier

Dans le cadre de la construction de son nouveau siège social, REALITES a assumé le rôle de promoteur. Le financement a été réalisé par l'intermédiaire d'un contrat de crédit-bail à effet différé souscrit auprès de la société BATIROC. Ce contrat de crédit-bail est qualifié par le groupe de contrat de location-financement au regard d'IAS 17.

Lors de la clôture de l'exercice 2012, il a été constaté un surplus de financement octroyé par le bailleur au regard de la valeur de l'actif financé. Dans le cas spécifique de cette location-financement portant sur un actif en cours de construction, le montant à comptabiliser à l'actif et au passif correspondait à la juste-valeur de l'actif reconnu. L'excédent d'appel de fonds sur l'avancement effectif des travaux devait alors être retraité de la dette financière.

Ainsi, au 31 décembre 2012, les postes « Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant » et « Emprunt sur crédit-bail immobilier courant » diminuent respectivement de 2.274 K€ et 22 K€ alors que le poste « Autres passifs courants » augmente de 1 417 K€ et le poste « Autres passifs non courants » de 879 K€.

31/12/12

En milliers d'euros

Données publiées

Données retraitées

		Données publiées	Données retraitées
<b>Produit des Activités Ordinaires</b>	-	<b>42 120</b>	<b>42 120</b>
Achats consommés	-	-248	-248
Charges de personnel	-	-3 664	-3 664
Charges externes	5.1	-36 904	-38 192
Impôts et taxes	-	-145	-145
Dotations aux amortissements	-	-262	-262
Autres charges opérationnelles	-	-105	-105
Autres produits opérationnels	-	223	223
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>1 015</b>	<b>-273</b>
Coût de l'endettement financier brut	5.2	-423	-223
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	-	<b>-423</b>	<b>-223</b>
Autres produits financiers	-	26	26
Impôt sur le résultat	5.1 / 5.2	5	267
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>623</b>	<b>-202</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>623</b>	<b>-202</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	548	288
Part des propriétaires de la société mère	-	75	-490
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>			
Dilué	-	0,20	-1,33
Non dilué	-	0,20	-1,33
<b>Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action</b>			
Dilué	-	0,20	-1,33
Non dilué	-	0,20	-1,33

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/12	
		Données publiées	Données retraitées
Goodwill		199	199
Autres immobilisations incorporelles		138	138
Immobilisations corporelles		5 767	5 767
Immeubles de placement		499	499
Participations dans les entreprises associées		30	30
Autres actifs financiers non courants		3 905	3 905
Impôts différés actifs		133	133
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>10 670</b>	<b>10 670</b>
Stocks et travaux en cours	5.1	37 300	40 132
Clients et comptes rattachés	5.3	47 863	18 662
Autres actifs courants	5.1	10 830	6 264
Actif d'impôt courant		56	56
Actifs financiers à la juste valeur		25	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 427	5 427
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>101 500</b>	<b>70 566</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>112 170</b>	<b>81 235</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/12	
		Données publiées	Données retraitées
Capital		12 062	12 062
Primes		375	375
Réserves consolidées	5.1 / 5.2	2 875	2 594
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	5.1 / 5.2	75	-490
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>		<b>15 387</b>	<b>14 541</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	5.1 / 5.2	554	80
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>15 940</b>	<b>14 621</b>
Emprunts bancaires non courants		963	963
Emprunts obligataires non courants		861	861
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	5.4	7 060	4 786
Autres passifs non courants	5.4	88	967
Impôts différés passifs	5.1 / 5.2	546	132
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>9 519</b>	<b>7 710</b>
Provisions courantes		475	475
Fournisseurs et comptes rattachés		16 592	16 592
Autres passifs courants	5.3 / 5.4	44 596	16 812
Emprunts bancaires courants		18 395	18 395
Emprunts obligataires courants		4 436	4 436
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	5.4	99	77
Trésorerie passive		2 117	2 117
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>86 711</b>	<b>58 904</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>112 170</b>	<b>81 235</b>

### III / Compléments d'information relatifs au bilan et au compte de résultat

#### Note 6 Evénements significatifs

- La livraison du nouveau siège social du Groupe Réalités à Saint Herblain – Nantes est effective depuis le 19 août 2013. Ce bâtiment, d'une surface utile de 3 010 m<sup>2</sup>, permet à la société Réalités d'assurer son développement et d'avoir une vitrine commerciale pour les opérations nantaises. L'immeuble construit par le groupe est financé en crédit-bail immobilier à hauteur de 6 978 K€, sur une durée de 15 années.
- Depuis le mois de juin 2013, les fonds investis par les associés des SCCV sont apportés en capital alors qu'ils étaient précédemment apportés en compte courant. Cette modification a contribué à la hausse des participations ne donnant pas le contrôle pour +2.651 K€ sur 2013.
- Le groupe REALITES a émis des obligations accessibles aux investisseurs particuliers ou institutionnels, la livraison est intervenue le 12 juillet 2013. Il s'agit de la 1ère émission de ce type réalisée par une société non cotée dans le cadre du dispositif IBO créé par NYSE Euronext, les obligations sont cotées sur le marché Alternext. Le montant brut de l'émission s'élève à 7.280.500 €, réparti en 72 805 obligations au prix unitaire de 100 € avec un TEG de 11,5%.

#### Note 7 Goodwill

Aucune variation de goodwill n'est à constater sur l'exercice, le reliquat de goodwill concerne l'activité de promotion immobilière :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13			31/12/12		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES Promotion	199	0	199	199	0	199
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>199</b>

## Note 8 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/12	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/13
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	311	0	36	0	347
Autres immobilisations incorporelles	4	0	0	0	4
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	182	0	182
<b>Total brut</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>0</b>	<b>533</b>
<b>Amortissements</b>					
Logiciels	176	0	76	0	252
Autres immobilisations incorporelles	1	0	1	0	1
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>253</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	135	0	-40	0	96
Autres immobilisations incorporelles	3	0	-1	0	3
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	182	0	182
<b>Total net</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>280</b>

Pour rappel : les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/11	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/12
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	276	0	47	13	311
Autres immobilisations incorporelles	39	0	0	35	4
<b>Total brut</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>315</b>
<b>Amortissements</b>					
Logiciels	94	0	85	3	176
Autres immobilisations incorporelles	0	0	1	0	1
<b>Total amortissements</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>176</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	183	0	-38	9	135
Autres immobilisations incorporelles	38	0	-1	35	3
<b>Total net</b>	<b>221</b>	<b>0</b>	<b>-39</b>	<b>44</b>	<b>138</b>

## Note 9 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/12	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/13
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	1 700	0	-289	0	0	1 411
Constructions	0	0	2 321	1 114	0	3 435
Immeuble de placement	527	0	1 445	1 418	24	3 366
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	891	0	12	284	100	1 087
Immobilisations corporelles en cours	3 559	0	-3 489	272	0	342
<b>Total brut</b>	<b>6 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 088</b>	<b>124</b>	<b>9 640</b>
<b>Amortissements</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	72	0	72
Immeuble de placement	28	0	0	15	0	43
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	383	0	0	180	72	491
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>268</b>	<b>72</b>	<b>606</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	1 700	0	-289	0	0	1 411
Constructions	0	0	2 321	1 042	0	3 363
Immeuble de placement	499	0	1 445	1 403	24	3 323
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	508	0	12	104	28	596
Immobilisations corporelles en cours	3 559	0	-3 489	272	0	342
<b>Total net</b>	<b>6 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 820</b>	<b>52</b>	<b>9 034</b>

Pour rappel : les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/11	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/12
<b>Valeurs brutes</b>						
Terrains	1 700	0	0	0	0	1 700
Constructions	0	0	0	0	0	0
Immeuble de placement	511	0	0	16	0	527
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	883	0	0	39	31	891
Immobilisations corporelles en cours	1 173	0	0	2 385	0	3 559
<b>Total brut</b>	<b>4 267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 441</b>	<b>31</b>	<b>6 677</b>
<b>Amortissements</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0	0	0
Immeuble de placement	15	0	0	14	0	28
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	247	0	0	161	26	383
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>26</b>	<b>411</b>
<b>Valeurs nettes</b>						
Terrains	1 700	0	0	0	0	1 700
Constructions	0	0	0	0	0	0
Immeuble de placement	496	0	0	3	0	499
Installations techniques, outillage	-1	0	0	0	0	-1
Autres immobilisations corporelles	636	0	0	-122	5	508
Immobilisations corporelles en cours	1 173	0	0	2 385	0	3 559
<b>Total net</b>	<b>4 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 266</b>	<b>5</b>	<b>6 265</b>

## Note 10 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2013 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2013
	31/12/13	31/12/2012				
SARL Artelise	49,5%	30	-	0	0	30
SCI REALITES LA GIRANDIERE	50,0%	0	0	0	1	1
<b>Total</b>		<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>31</b>

Pour rappel, au 31 décembre 2012, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

En milliers d'euros	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2012
	31/12/12	31/12/2011				
SARL Artelise	49,5%	0	-	0	30	30
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

## Note 11 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2013 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

En milliers d'euros	31/12/12	Variation de périmètre		31/12/13
		Augmentation	Diminution	
Montant brut	10 085	0	645	4 166
Pertes de valeur	-6 180	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>3 905</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>4 166</b>

La société a cédé le 31 octobre 2010 100% des titres de la société Groupe Réalités Constructions (« le Pôle Construction ») pour une valeur de 10.000 K€. Cette cession a fait l'objet d'un crédit vendeur à hauteur de 9.900 K€ à échéance décembre 2014.

Le 23 décembre 2013, le prix de cession a ramené à hauteur de 3 750 K€, compte tenu d'un paiement de 100 K€, la créance s'élève à 3 650 K€ au 31 décembre 2013. Cette créance est payable par échéances semestrielles. Le premier paiement interviendra le 31 octobre 2015 et le dernier le 31 octobre 2020. Le taux du crédit s'élève à 2.5%.

Ce prix a été revu à la baisse compte tenu de la rentabilité et de la croissance du chiffre d'affaires du pôle construction qui ne permettent pas d'assurer le paiement du prix initialement convenu.

La créance était évaluée au 31 décembre 2012 à 3 720 K€, la société REALITES a donc constaté dans ses comptes une perte de 70 K€ suite à la réduction du prix.

Pour rappel, l'évolution en 2012 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/11	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/12
Montant brut	10 034	0	114	64	10 085
Pertes de valeur	-6 180	0	0	0	-6 180
<b>Total net</b>	<b>3 854</b>	<b>0</b>	<b>114</b>	<b>64</b>	<b>3 905</b>

## **Note 12 Impôts différés actifs et passifs**

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	31/12/12
Déficits fiscaux	240	429
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	239	293
Honoraires de commercialisation internes	114	88
Différences temporelles sur provisions	10	4
Autres différences temporelles déductibles	69	0
<b>Impôts différés actifs bruts</b>	<b>672</b>	<b>814</b>
Compensation IDA / IDP	-644	-681
<b>Total Impôts différés actifs</b>	<b>28</b>	<b>133</b>
Location financement passif	164	98
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV	442	559
Frais d'émission d'emprunt	218	0
Frais financiers refacturés aux SCCV	296	130
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	149	0
Amortissements dérogatoires	28	25
Autres différences temporelles imposables	32	25
<b>Impôt différés passifs bruts</b>	<b>1 328</b>	<b>837</b>
Compensation IDA / IDP	-644	-681
<b>Total Impôts différés passifs</b>	<b>684</b>	<b>156</b>

### Note 13 Stocks et travaux en cours

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/13</i>			<i>31/12/12</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	42 215	577	41 638	37 389	497	36 891
Marchands de biens / lotissements	442	0	442	1 231	0	1 231
Marchandises	0	0	0	7	0	7
Produits finis	5 685	46	5 639	1 251	0	1 251
Prestations en cours	601	0	601	751	0	751
<b>Total</b>	<b>48 943</b>	<b>623</b>	<b>48 320</b>	<b>40 629</b>	<b>497</b>	<b>40 132</b>

### Note 14 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/13</i>			<i>31/12/12</i>		
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	20 407	0	20 407	18 662	0	18 662
Etat	6 570	0	6 570	5 104	0	5 104
Impôt sociétés	0	0	0	56	0	56
Autres créances	2 665	0	2 665	1 017	0	1 017
Charges constatées d'avance	273	0	273	144	0	144
<b>Total</b>	<b>29 915</b>	<b>0</b>	<b>29 915</b>	<b>24 982</b>	<b>0</b>	<b>24 982</b>

### Note 15 Actifs financiers à la juste valeur

Les actifs financiers à la juste valeur correspondent aux titres non consolidés qualifiés d'actifs financiers disponibles à la vente. La juste valeur de ces titres non consolidés a été déterminée sur la base des modèles d'évaluation jugés les plus adaptés aux activités concernées. A noter que les actifs financiers courants n'ont pas évolué en 2012 et 2013.

## Note 16 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	31/12/12
Dépôts à vue	5 314	5 427
<b>Total</b>	<b>5 314</b>	<b>5 427</b>

## Note 17 Capitaux propres

### Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2013 de 369 636 actions d'un nominal de 32,6321 euros (pas de changement par rapport au 31 décembre 2012).

### Distributions

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2013. Il n'est pas proposé de distribuer de dividendes lors de l'assemblée générale d'avril 2014.

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

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

## Note 18 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2013 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/12	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/13
Indemnités de fin de carrière	0	0	18	0	0	18
<b>Provisions non courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
Provisions pour pertes à terminaison	475	0	0	457	19	0
Provisions pour autres litiges	0	0	124	0	0	124
<b>Provisions courantes</b>	<b>475</b>	<b>0</b>	<b>124</b>	<b>457</b>	<b>19</b>	<b>124</b>

## Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
- Taux de charges sociales : 45 %,
- Taux d'actualisation retenu : 3,02 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 5 %.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2012 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/11	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/12
Provisions pour pertes à terminaison	0	0	475	0	0	475
<b>Provisions courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>475</b>

## Note 19 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13			31/12/12		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	7 634	820	8 454	861	4 436	5 297
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>7 634</b>	<b>820</b>	<b>8 454</b>	<b>861</b>	<b>4 436</b>	<b>5 297</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 381	781	2 162	963	757	1 720
Contrats de location-financement	6 574	278	6 851	4 786	95	4 881
Ouvertures de crédit SCCV	0	17 194	17 194	0	16 871	16 871
Billets de trésorerie	0	0	0	0	150	150
Crédit BFR	0	200	200	0	600	600
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>7 955</b>	<b>18 453</b>	<b>26 408</b>	<b>5 749</b>	<b>18 473</b>	<b>24 222</b>
Découverts bancaires	0	2 010	2 010	0	2 117	2 117
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>2 010</b>	<b>2 010</b>	<b>0</b>	<b>2 117</b>	<b>2 117</b>
<b>Total</b>	<b>15 589</b>	<b>21 283</b>	<b>36 871</b>	<b>6 610</b>	<b>25 026</b>	<b>31 636</b>

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2013 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	820	698 6 936	8 454
Emprunts auprès d'établissements de crédit	781	1 175 206	2 162
Contrats de location-financement	278	1 239 5 334	6 851
Ouvertures de crédit SCCV	17 194		17 194
Billets de trésorerie	0		0
Crédit BFR	200		200
Découverts bancaires	2 010		2 010
<b>Total</b>	<b>21 283</b>	<b>3 113 12 476</b>	<b>36 871</b>

Par Assemblée Générale en date du 28 mars 2013, REALITES a émis 1.000 obligations convertibles en actions d'un montant unitaire de 1.000 euros, lesquelles ont été entièrement souscrites et libérées. Chaque obligation donne le droit (dans des conditions particulières prévues au contrat), à la souscription de 19 actions de la Société. Les Obligations Convertibles ont vocation à être remboursées par anticipation au fur et à mesure des investissements en fonds propres du souscripteur dans des opérations immobilières. Le solde non remboursé des Obligations Convertibles sera exigible le 20 mars 2017. Dans l'hypothèse où ce remboursement n'aurait pas lieu, les obligations pourront être converties à la demande du souscripteur. A la date du 31 décembre 2013, 350 obligations ont déjà été remboursées au souscripteur.

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2012 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	4 436	861 0	5 297
Emprunts auprès d'établissements de crédit	757	813 149	1 720
Contrats de location-financement	95	722 4 065	4 882
Ouvertures de crédit SCCV	16 871	0 0	16 871
Billets de trésorerie	150	0 0	150
Crédit BFR	600	0 0	600
Découverts bancaires	2 117	0 0	2 117
<b>Total</b>	<b>25 026</b>	<b>2 397 4 214</b>	<b>31 636</b>

#### **Note 20**      **Autres passifs non courants**

Le poste intègre uniquement la juste valeur au 31 décembre 2013, comme au 31 décembre 2012, des contrats de swaps d'échange de taux d'intérêts souscrits par Groupe Réalités dans le cadre de sa gestion des risques financiers (Cf. note 37 « Gestion des risques financiers »).

#### **Note 21**      **Dettes d'exploitation**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Dettes fournisseurs	25 487	16 592
Dettes fiscales et sociales	12 324	10 326
Passifs d'impôts courants	4	0
Avances et acomptes reçus	240	2 862
Produits constatés d'avance	42	0
Autres dettes	1 873	3 624
<b>Total</b>	<b>39 969</b>	<b>33 404</b>

## Note 22      Produit des activités ordinaires

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Promotion immobilière	54 574	42 120
Marchands de biens	1 650	0
<b>Total</b>	<b>56 224</b>	<b>42 120</b>

## Note 23      Achats consommés et Charges externes

Les achats consommés et les charges externes regroupent principalement les charges suivantes :

- Achats de terrains
- Achats d'études et de prestations
- Travaux et frais annexes
- Locations simples
- Déplacements et réceptions
- Recrutements et formations
- Frais de publicité
- Honoraires juridiques et comptables
- Services bancaires
- Frais financiers

## Note 24      Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/2012</b>
Salaires et traitements	2 607	2 497
Charges sociales	1 219	1 158
Intérim	21	10
<b>Total</b>	<b>3 847</b>	<b>3 664</b>

## Note 25 Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'analysent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/2012</b>
Autres charges	-838	223
Autres produits	1 436	105
<b>Total</b>	<b>-2 274</b>	<b>119</b>

Les autres produits sont principalement constitués de production immobilisée pour 490 K€ et des reprises sur provisions pour 476 K€ (Cf. note 18).

## Note 26 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>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Produits	594	0
Charges	607	223
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-13</b>	<b>-223</b>

Les charges et produits de l'endettement financier sont représentatifs du coût de la dette financière diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. En outre, le coût de l'endettement inclut le résultat des dérivés qui sont affectés à la dette qu'ils soient qualifiés ou non de couverture, au sens de la norme IAS 39. Les produits se détaillent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Intérêts sur crédit vendeur	594	0
<b>Total produits</b>	<b>594</b>	<b>0</b>

Les charges se détaillent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Passifs financiers évalués selon la méthode du TIE	306	283
Résultat sur instruments dérivés	51	-105
Autres charges financières	250	45
<b>Total charges</b>	<b>607</b>	<b>223</b>

## **Note 27**      **Impôts sur le résultat**

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Impôts courants	83	-25
Impôts différés	603	-242
<b>Total</b>	<b>686</b>	<b>-267</b>

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

## Taux d'impôt effectif

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>
Résultat avant impôts	2 619	-469
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>873</b>	<b>-156</b>
Incidence des différences permanentes	41	31
Redressement fiscal	104	0
Crédits d'impôts	-35	-28
Résultat hors groupe des SCCV	-197	-101
Déficits N-1 non activés	-58	0
Autres incidences	-43	-13
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>686</b>	<b>-267</b>
Taux d'impôt effectif	26%	57%

Au 31 décembre 2013, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés Réalités, Réalités Promotion, Réalités Immobilier, Groupe Réalités Immobilier Ouest et la Foncière Réalités. Le périmètre est identique à celui de l'exercice précédent.

### **Note 28**      **Résultat net part du groupe par action**

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

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, 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 :

31/12/13	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	1 342	369 636	3,63
Droit sur obligations convertibles	29	12 350	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>1 371</b>	<b>381 986</b>	<b>3,59</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## Note 29 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

### 29.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2013 :

	Note	Catégories IAS 39				Juste valeur	Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat				
<i>En milliers d'euros - 31/12/13</i>									
Titres de participations non consolidés									0
Autres actifs financiers non courants	11			4 166				X	4 166
Créances clients	14			20 407				X	20 407
Autres créances d'exploitation courantes	14			9 508				X	9 508
Autres actifs financiers courants	15				25			X	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16			5 314			X	X	5 314
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 395</b>	<b>25</b>				<b>39 420</b>

Pour rappel : le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2012 :

	Note	Catégories IAS 39				Juste valeur	Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat				
<i>En milliers d'euros - 31/12/12</i>									
Titres de participations non consolidés									0
Autres actifs financiers non courants	11			3 905				X	3 905
Créances clients	14			18 662				X	18 662
Autres créances d'exploitation courantes	14			8 931				X	8 931
Autres actifs financiers courants	15				25			X	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16			5 427		X	X		5 427
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 925</b>	<b>25</b>	<b>0</b>			<b>36 950</b>

Compte tenu de l'activité la valeur au bilan des actifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

## 29.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2013 :

	Note	Catégories IAS 39			Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan			
<i>En milliers d'euros - 31/12/13</i>							
Emprunts obligataires non courants	19	7 634		7 634		X	
Autres emprunts non courants	19	7 955		7 955		X	
Autres passifs financiers non courants	20	717		717		X	
Dettes financières courantes	19	19 274		19 274		X	
Dettes fournisseurs	21	25 487		25 487		X	
Autres dettes d'exploitation courantes	21	14 589		14 589		X	
Trésorerie passive	19	2 010		2 010		X	
<b>Total</b>		<b>77 666</b>	<b>0</b>	<b>77 666</b>			

Pour rappel : le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2012 :

	Note	Catégories IAS 39		Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat			
<i>En milliers d'euros - 31/12/12</i>						
Emprunts obligataires non courants	19	861		861	X	
Autres emprunts non courants	19	5 749		5 749	X	
Autres passifs financiers non courants	20		967	967	X	
Dettes financières courantes	19	22 909		22 909	X	
Dettes fournisseurs	21	16 592		16 592	X	
Autres dettes d'exploitation courantes	21	16 812		16 812	X	
Trésorerie passive	19	2 117		2 117	X	
<b>Total</b>		<b>65 040</b>	<b>967</b>	<b>66 007</b>		

Compte tenu de l'activité la valeur au bilan des passifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

## **Note 30 Engagements sociaux et effectifs consolidés**

### *30.1 Engagements sociaux*

#### **Indemnités de fin de carrière**

Cf. Note 18

### 30.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/13	31/12/12
Ouvriers	0	0
Employés	31	26
ETAM	0	0
Cadres	29	26
<b>Sous-total salariés</b>	<b>60</b>	<b>52</b>
Intérim	0	0
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>52</b>

### Note 31 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	31/12/12
Promotion immobilière	58 197	42 272
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	58 197	42 272
<b>Annexe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>58 197</b>	<b>42 272</b>
Promotion immobilière	93 838	75 218
Avals, cautions, garanties donnés	35 641	32 946
Engagements donnés sur réservation VEFA	58 197	42 272
<b>Annexe</b>	<b>3 146</b>	<b>1 787</b>
Avals, cautions, garanties donnés	3 146	1 787
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>96 984</b>	<b>77 005</b>

Dans le cadre de son activité de promoteur constructeur non réalisateur, le Groupe est engagé au titre des garanties « dommage-ouvrage », « biennale » et « décennale ». Ces garanties sont assurées auprès de prestataires externes.

### **Engagements reçus sur réservations immobilières (VEFA)**

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice.

### **Avals et cautions et garanties données et reçues**

Les engagements donnés sont composés essentiellement d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les SCCV.

### **Engagements de travaux liés aux contrats de VEFA en cours**

Cette rubrique relate l'écart constaté entre les devis de travaux signés et le montant facturé par les sous-traitants.

### **Garantie financière d'achèvement**

Les assureurs et les banques garantissent à nos clients l'achèvement des travaux des opérations de promotion immobilière. Au 31 décembre 2013, le montant garanti s'élève à 23 126 K€ contre 27 680 K€ au 31 décembre 2012.

### **Contrat de crédit-bail immobilier**

Le contrat de crédit-bail immobilier souscrit (cf. note 6) fait l'objet d'un nantissement et d'un gage au profit du bailleur.

## **Note 32 Transactions avec les parties liées**

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

Les membres des organes d'administration et de la direction ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat au sein du groupe. Il n'existe pas d'avantage post-emploi.

### 32.2 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	31/12/13	31/12/12
TEODICE	Guillaume Bosse	Directeur Général de REALITES PROMOTION	171	154
MILESTONE	Cédric Joubert	Directeur Général de REALITES PROMOTION	171	154
Total			<b>342</b>	<b>308</b>

La société DOGE a facturé sur l'exercice la somme de 238 K€ contre 133 K€ sur l'exercice clos en décembre 2012. DOGE est gérant et associé commandité de la société REALITES.

### Note 33 Informations sectorielles

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

### Note 34 Engagement sur contrats de location simple

Le Groupe a recours à des contrats de location simple (afférents essentiellement à des locations immobilières, à du matériel de transport et du matériel informatique).

Le montant des paiements minima futurs au titre des contrats de location simple ressort à 1 223 K€ au 31 décembre 2013 contre 1 350 K€ au 31 décembre 2012. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	31/12/2012
A moins d'un an	309	450
De deux ans à cinq ans	781	690
A plus de cinq ans	134	210
Total	<b>1 223</b>	<b>1 350</b>

### Note 35 Actifs et passifs éventuels

Il n'existe aucun passif éventuel, connu des dirigeants, qui ne serait mentionné dans la présente annexe.

## Note 36 Événements postérieurs à la période de reporting

Il n'existe aucun événement postérieur à la période de reporting.

## Note 37 Gestion des risques financiers

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques financiers suivants :

- Les risques de marchés : risque de taux d'intérêt, risque action
- Le risque de liquidité
- Le risque de crédit : risque client, risque de contrepartie

Le groupe réalisant la totalité de son activité sur le territoire français et en l'absence d'approvisionnements significatifs réalisés en dehors de la zone euro, le risque de change est considéré comme non significatif.

### 37.1 Gestion du risque de marché

#### 37.1.1 Gestion du risque de taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs.

Au cours de l'exercice 2008/2009 et au cours de l'exercice 2010/2011, le groupe a mis en place une politique de couverture contre le risque de taux afin de limiter l'impact des variations d'intérêts sur son résultat. Il utilise pour cela des instruments fermes d'échanges de taux d'intérêt : il s'agit de swaps prêteurs taux variable – emprunteur taux fixe qui viennent fixer les intérêts de dettes à taux variable contractées dans le cadre de l'activité. Pour autant, l'instrument dérivé souscrit au cours de l'exercice 2008/2009 n'a pas été désigné comme instruments de couverture de flux futurs de trésorerie au sens de la norme IAS 39 contrairement à celui souscrit au cours de l'exercice 2010/2011.

L'instrument dérivé souscrit au titre de l'exercice 2010/2011 est évalué au passif à 717 K€ au 31 décembre 2013 contre 879 K€ au 31 décembre 2012. A la date de clôture, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13		31/12/12	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	88
Dérivés qualifiés de couverture	0	717	0	879
<b>Total instruments dérivés de taux</b>	<b>0</b>	<b>717</b>	<b>0</b>	<b>967</b>

Au 31 décembre 2013, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/13		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	4 470	166	768	3 536
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>4 470</b>	<b>166</b>	<b>768</b>	<b>3 536</b>

Pour rappel : au 31 décembre 2012, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/12		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	9 550	5 000	0	4 550
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>9 550</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>4 550</b>

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

En milliers d'euros	31/12/13		31/12/12	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	17 141	46%	11 898	38%
Taux variable	19 730	54%	19 738	62%
<b>Total dettes financières avant couverture</b>	<b>36 871</b>		<b>31 636</b>	

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de Réalités et de son portefeuille de dérivés, une variation des taux d'intérêt n'impacterait pas de façon significative le résultat.

### 37.1.2 Gestion du risque action

Au 31 décembre 2013, comme au 31 décembre 2012, Réalités ne détient pas d'actions en auto contrôle.

### 37.2 Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à l'échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

### 37.3 Gestion du risque de crédit

#### 37.3.1 Gestion du risque client

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Etant donné la nature de ses activités et de ses clients, le Groupe ne considère pas qu'il y ait d'impact potentiel significatif généré par le risque client.

#### 37.3.2 Gestion du risque de contrepartie

Groupe Réalités n'est que faiblement exposé au risque de contrepartie, puisqu'il travaille pour son financement et ses placements avec des banques et établissements financiers de premier rang.

#### Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2013

En milliers d'euros - 31/12/13	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	20 407	0	20 407	20 407	0	0	0
Autres éléments	18 988	0	18 988	18 988	0	0	0
<b>Total prêts et créances</b>	<b>39 395</b>	<b>0</b>	<b>39 395</b>	<b>39 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2012

En milliers d'euros - 31/12/12	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	18 662	0	18 662	18 662	0	0	0
Autres éléments	18 319	0	18 319	18 319	0	0	0
<b>Total prêts et créances</b>	<b>36 981</b>	<b>0</b>	<b>36 981</b>	<b>36 981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20.1.20 Comptes consolidés au 31 décembre 2012

### Etat de la situation financière consolidée

#### Etat de la situation financière consolidée actif

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2012 (12 mois)	31/12/2011 (20 mois)
Goodwill	7	199	199
Autres immobilisations incorporelles	8	138	221
Immobilisations corporelles	9	5 767	3 508
Immeubles de placement	9	499	496
Participations dans les entreprises associées	10	30	-
Autres actifs financiers non courants	11	3 905	3 854
Impôts différés actifs	12	133	128
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>10 670</b>	<b>8 406</b>
Stocks et travaux en-cours	13	37 300	21 557
Clients et comptes rattachés	14	47 863	31 693
Autres actifs courants	14	10 830	6 823
Actif d'impôt courant	14	56	36
Actifs financiers à la juste valeur	15	25	25
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	5 427	4 698
Actifs destinés à être cédés		-	-
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>101 500</b>	<b>64 833</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>112 170</b>	<b>73 239</b>

#### Etat de la situation financière consolidée passif

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2012 (12 mois)	31/12/2011 (20 mois)
Capital	17	12 062	11 994
Primes		375	346
Réserves consolidées		2 875	1 726
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère		75	1 735
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>		<b>15 387</b>	<b>15 801</b>
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		554	230
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>15 940</b>	<b>16 031</b>
Emprunts bancaires non courants	19	963	1 181
Emprunts obligataires non courants	19	861	70
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	19	7 060	2 600
Autres passifs non courants	20	88	193
Impôts différés passifs	12	546	814
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>9 519</b>	<b>4 858</b>
Provisions courantes	18	475	-
Fournisseurs et comptes rattachés	21	16 592	9 509
Autres passifs courants	21	44 596	30 018
Emprunts bancaires courants	19	18 395	11 289
Emprunts obligataires courants	19	4 436	1 224
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	19	99	-
Trésorerie passive	19	2 117	311
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>86 711</b>	<b>52 351</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>112 170</b>	<b>73 239</b>

## Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2012 (12 mois)	31/12/2011 (20 mois)
<b>PRODUIT DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>	<b>22</b>	<b>42 120</b>	<b>42 529</b>
Achats consommés	24	- 248	- 779
Charges de personnel	23	- 3 664	- 4 109
Charges externes	24	- 36 904	- 34 751
Impôts et taxes		- 145	- 147
Dotations nettes aux amortissements	8 et 9	- 262	- 283
Autres charges opérationnelles	25	- 105	- 145
Autres produits opérationnels	25	223	536
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>1 015</b>	<b>2 852</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	26	0	268
Coût de l'endettement financier brut	26	- 423	- 511
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>- 423</b>	<b>- 243</b>
Autres produits financiers	27	26	99
Autres charges financières	27	-	-
Résultat des entreprises associées		-	-
Impôt sur le résultat	28	5	- 846
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>623</b>	<b>1 862</b>
Résultat net des activités non poursuivies	5	-	101
<b>RESULTAT NET</b>		<b>623</b>	<b>1 963</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		548	228
<b>Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>75</b>	<b>1 735</b>

Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère par action			
Dilué	29	0,20	5,52
Non dilué	29	0,20	5,85

Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère des activités poursuivies par action			
Dilué	29	0,20	5,20
Non dilué	29	0,20	5,51

## Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2012	31/12/2011
<b>RESULTAT NET</b>	<b>29</b>	<b>623</b>	<b>1 963</b>
Ajustement de valeur sur actifs disponibles à la vente *		-	-
<b>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>19</b>	<b>- 590</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISES</b>		<b>33</b>	<b>1 963</b>
dont quote-part des propriétaires de la société mère		- 514	1 735
dont quote-part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		548	228

\* Montants nets d'impôts

## Tableau consolidé des flux de trésorerie

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat net consolidé global	623	1 963
Dotations nettes aux amortissements et provisions	262	6 900
Plus ou moins-values de cessions	39	- 6 440
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	26
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	- 5	1 008
Charges financières nettes	504	359
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 423</b>	<b>3 816</b>
Variation des stocks	- 15 742	- 12 526
Variation des créances clients	- 16 170	- 12 636
Variation des autres créances	- 4 027	- 2 780
Variation des dettes fournisseurs	6 160	3 459
Variation des produits constatés d'avance	12 137	6 997
Variation des autres dettes	4 783	3 274
Intérêts versés	- 528	- 726
Impôts versés	25	- 166
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité I</b>	<b>- 11 939</b>	<b>- 11 288</b>
<b>Investissements</b>		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	- 43	- 1 268
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	2	23
Acquisition d'actifs financiers	- 114	- 172
Cessions d'actifs financiers	64	92
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-	26
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	-	996
Dividendes reçus	-	-
Intérêts reçus	24	366
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements II</b>	<b>- 67</b>	<b>64</b>
<b>Financement</b>		
Augmentation de capital	104	8 276
Réduction de capital	- 4	- 387
Dividendes versés aux minoritaires	- 228	-
Mouvements sur autres fonds propres	-	- 28
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	7 890	5 276
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	- 4 403	- 3 064
Variation des ouvertures de crédit	7 569	3 879
Variation des dettes financières courantes	-	-
Dividendes versés	-	- 500
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement III</b>	<b>10 928</b>	<b>13 452</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE I + II + III</b>	<b>- 1 078</b>	<b>2 227</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>4 387</b>	<b>2 160</b>
Variation nette de la trésorerie	- 1 078	2 227
Effets de change et divers	-	-
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>3 310</b>	<b>4 387</b>
Trésorerie et équivalents trésorerie	5 427	4 698
Trésorerie passive	2 117	311
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>3 310</b>	<b>4 388</b>

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros

	Nombre de titres en circulation	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère				Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
		Capital et primes	Réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Total		
<b>Capitaux propres au 30 avril 2010</b>	<b>188 661</b>	<b>4 151</b>	<b>2 551</b>	<b>2</b>	<b>6 704</b>	<b>52</b>	<b>6 756</b>
Augmentation de capital de la société mère	190 758	9 196			9 196		9 196
Diminution de capital de la société mère	- 11 683	- 592	- 328		- 919		- 919
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres (B)		- 387			- 387		- 387
Distribution			- 500		- 500	- 51	- 551
<b>Transactions avec les propriétaires</b>		<b>8 217</b>	<b>- 828</b>	<b>-</b>	<b>7 389</b>		<b>7 338</b>
Autres variations		- 28			- 28	2	- 26
Résultat net de l'exercice (A)			1 737	- 2	1 735	228	1 963
<b>Résultat global de la période + (B) (A)</b>		<b>- 387</b>	<b>1 737</b>	<b>- 2</b>	<b>1 348</b>	<b>228</b>	<b>1 576</b>
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2011</b>	<b>367 736</b>	<b>12 341</b>	<b>3 460</b>	<b>-</b>	<b>15 801</b>	<b>230</b>	<b>16 031</b>
Augmentation de capital de la société mère	1 900	68			68		68
Diminution de capital de la société mère					-		-
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres (B)		- 4	- 586		- 590		- 590
Distribution					-	- 228	- 228
<b>Transactions avec les propriétaires</b>		<b>64</b>	<b>- 586</b>	<b>-</b>	<b>- 522</b>		<b>- 750</b>
Autres variations		32			32	4	36
Résultat net de l'exercice (A)			75		75	548	623
<b>Résultat global de la période + (B) (A)</b>		<b>- 4</b>	<b>- 511</b>	<b>-</b>	<b>- 514</b>	<b>548</b>	<b>34</b>
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2012</b>	<b>369 636</b>	<b>12 436</b>	<b>2 949</b>	<b>-</b>	<b>15 386</b>	<b>554</b>	<b>15 940</b>

## I / Principes et méthodes comptables

### Note 1 Principes et méthodes comptables

#### 1.1 Présentation des états financiers

Le règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 impose l'utilisation des normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard) dans les comptes consolidés des sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé depuis 2005.

La société Réalités n'étant pas cotée sur un marché réglementé n'est pas soumise à cette obligation. Toutefois, elle a opté pour la présentation de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux normes IFRS telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Par ailleurs, l'ensemble constitué par la société Réalités et les entités qu'elle contrôle a dépassé, au 30 avril 2009, pendant deux exercices successifs, deux des trois critères mentionnés à l'article L 123-6 du Code de commerce. Elle est donc tenue d'établir des comptes consolidés depuis cet exercice.

En cas d'absence de normes ou d'interprétations IFRS, le groupe a fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettent d'obtenir des informations pertinentes et fiables, afin que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière du Groupe,
- traduisent la réalité économique des transactions,
- soient neutres, prudents et complets dans tous leurs aspects significatifs.

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations. Le recours à des estimations concerne notamment les éléments suivants :

- évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 1.14),
- évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- évaluations des provisions (note 1.11).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés.

Les états financiers sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs pour lesquels l'évaluation à la juste valeur est imposée par les normes IFRS.

Les états financiers de Réalités intègrent les comptes de la société Réalités et de ses filiales, ainsi que les participations dans les entités associées. Ils sont présentés en milliers d'euros, devise dans laquelle est traitée la totalité des opérations du groupe.

Les normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiés mais non encore entrés en vigueur n'ont pas été appliqués par anticipation. Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers. Cf. Note 1.18 « Normes et interprétations non appliquées par anticipation ».

Les états financiers ont été arrêtés par le gérant commandité et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale d'avril 2013.

## 1.2 Méthodes de consolidation

Réalités consolide par intégration globale les entités dont elle détient le contrôle. Le contrôle existe lorsque le groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages économiques futurs. Le contrôle est présumé lorsque le groupe détient plus de 50 % des droits de vote de l'entité consolidée.

Les entités sur lesquelles Réalités exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sont consolidées par mise en équivalence. En l'absence d'éléments particuliers, l'influence notable est présumée dès lors que le groupe détient directement ou indirectement plus de 20 % du capital ou des droits de vote.

L'intégration proportionnelle n'est utilisée que pour des entités dans lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint au travers d'un accord contractuel entre les partenaires conformément à la norme IAS 31.

Conformément à l'interprétation SIC 12, les entités ad hoc sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale lorsque, en substance, leurs relations avec le groupe indiquent qu'elles sont contrôlées.

Conformément à l'IAS 39, les participations non consolidées sont comptabilisées à leur juste valeur et font l'objet de tests d'évaluation de perte de valeur s'il existe une indication objective de la dépréciation de cet actif.

Conformément à l'IAS 27, les droits de vote potentiels exerçables attachés à des instruments financiers pouvant, s'ils étaient exercés, donner un droit de vote au groupe, sont pris en compte dans l'évaluation du contrôle ou de l'influence notable exercé.

Les états financiers des entités incluses dans le périmètre de consolidation sont intégrés aux états financiers consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle exclusif ou conjoint, ou l'influence notable selon le cas, est constaté, et ce jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exister.

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminées dans les comptes consolidés. Cette élimination est réalisée :

- En totalité si l'opération est réalisée entre deux filiales ;
- A hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise intégrée proportionnellement si l'opération est réalisée entre une entreprise intégrée globalement et une entreprise intégrée proportionnellement ;
- A hauteur du pourcentage de détention de l'entreprise mise en équivalence dans le cas de résultat interne réalisé entre une entreprise intégrée globalement et une entreprise mise en équivalence.

La liste des entités consolidées est présentée en note 4 « Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés ».

## 1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que présentée dans la norme IFRS 3.. En application de la norme, le groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté. Au-delà d'une période de douze mois à compter de la date d'acquisition, tout changement ultérieur de cette juste valeur est constaté en résultat.

Les intérêts minoritaires détenus dans l'entreprise acquise sont comptabilisés soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition

La différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis constitue le goodwill. Le cas échéant, le coût d'acquisition peut inclure la juste valeur des intérêts minoritaires lorsque l'option pour la méthode du goodwill complet est retenue.

Ce goodwill est ensuite affecté à l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») bénéficiant du regroupement. Compte tenu de l'activité et de l'organisation du groupe, l'UGT coïncide généralement avec l'entité juridique qui réalise le regroupement.

Les goodwill négatifs sont rapportés au compte de résultat au cours de l'exercice d'acquisition.

En norme IFRS, les goodwill ne sont pas amortissables. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel (Cf. Note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles »).

#### 1.4 *Autres immobilisations incorporelles*

Les actifs incorporels sont des actifs non monétaires identifiables sans substance physique (IAS 38). Ils sont inscrits au coût d'acquisition initial diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les autres immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité économique. Les autres immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie ne sont pas amortissables mais font l'objet d'un test de dépréciation à chaque clôture.

Le test de dépréciation peut aboutir à ramener la valeur nette comptable d'un actif à sa valeur recouvrable (valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité) lorsque celle-ci est inférieure.

La valeur d'utilité est déterminée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus de l'actif ou de l'UGT considérés. Compte tenu de l'activité et de l'organisation du groupe, l'UGT coïncide généralement avec une entité juridique. Le taux d'actualisation correspond au taux sans risque augmenté d'une prime de risque pondérée par les risques spécifiques à l'activité.

Les dépréciations d'actifs immobilisés incorporelles sont réversibles à l'exception des écarts d'acquisition.

Les autres immobilisations incorporelles du groupe comprennent principalement des logiciels. Elles font l'objet d'un amortissement sur 3 ans.

#### 1.5 *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont inscrites pour leur coût historique d'acquisition ou de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements pratiqués sont généralement déterminés selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien. Pour certaines immobilisations complexes constituées de différents composants, chaque composant est amorti sur sa durée d'utilisation propre.

Les principales durées d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations corporelles sont les suivantes :

<b>Natures</b>	<b>Durée</b>
Matériel informatique	3 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans
Agencements	2 à 10 ans
Mobiliers et matériels de bureau	2 à 10 ans

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Conformément à la norme IAS 17, les biens acquis en location financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Lors de la comptabilisation initiale, les actifs concernés sont évalués

au montant le plus faible entre la valeur de marché et la valeur actualisée des paiements futurs minimaux avec, pour contrepartie, une dette financière. Ces actifs sont amortis sur la plus courte période entre la durée du contrat et la durée de vie prévue de l'actif, sauf s'il est raisonnablement certain que le bien deviendra la propriété du preneur à la fin du bail.

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles amortissables font l'objet d'un test de dépréciation uniquement en cas d'indice de perte de valeur suivant la méthode décrite dans la note 1.4 « Autres immobilisations incorporelles ».

### 1.6 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital investi. Ils sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan.

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition ou de production, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, selon les mêmes modalités que les immobilisations corporelles.

### 1.7 Subventions publiques

- *Subventions d'investissements*

Conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 20, les subventions d'investissement sont enregistrées en déduction de la valeur brute des immobilisations au titre desquelles elles ont été reçues.

Elles sont comptabilisées en réduction de la charge d'amortissement sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Lorsque la construction d'un actif s'étale sur plusieurs périodes, la part de la subvention non encore utilisée est enregistrée au passif, en autres dettes.

- *Subventions d'exploitation*

Les subventions d'exploitation sont par définition rattachées à des éléments opérationnels. Elles sont comptabilisées en résultat de la période où elles ont été accordées et imputées sur les charges externes.

### 1.8 Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Conformément à la norme IAS 23, les stocks intègrent les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production de l'actif correspondant.

- *Travaux en cours*

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux (IAS 11). La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de vente, une dépréciation est constituée dans les comptes.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si les probabilités de réalisation de l'opération sont satisfaisantes. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

- *Marchandises*

Les stocks de marchandises sont évalués aux coûts d'achat.

- *Produits finis*

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion.

- *Charges commerciales.*

Les charges commerciales directement affectables aux contrats (commissions des commercialisateurs externes et charges de publicité directes) sont comptabilisées en charges constatées d'avance, et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

Les coûts de structure, (y compris la force de vente) et l'ensemble des charges de publicité indirectes, sont traités en charge de la période.

### 1.9 Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation (qui intègrent notamment les créances clients) sont des actifs financiers courants évalués initialement à leur juste valeur qui correspond en général à leur valeur nominale, sauf si l'effet d'actualisation est significatif. Elles sont présentées avant recours aux instruments de mobilisation. A chaque arrêté, les créances sont évaluées au coût amorti, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non recouvrement.

### 1.10 Instruments financiers

#### 1.10.1 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs disponibles à la vente, les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs évalués à leur juste valeur par le résultat, les prêts et créances et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39.

#### 1.10.2 Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur nette des coûts de transaction.

A la date d'acquisition, le groupe détermine la classification de l'actif financier dans l'une des quatre catégories comptables prévues par la norme IAS 39 :

- Actifs détenus jusqu'à leur échéance
- Actifs disponibles à la vente
- Prêts et créances
- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat

Après la comptabilisation initiale, les actifs détenus jusqu'à leur échéance et les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (« TIE »). Les actifs disponibles à la vente et les actifs évalués à leur juste valeur par le résultat sont comptabilisés à la juste valeur avec variation de valeur enregistrée directement dans les capitaux propres pour les premiers et dans le compte de résultat pour les seconds.

### **1.10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

Cette rubrique comprend les comptes courants bancaires et les équivalents de trésorerie qui répondent aux critères de la norme IAS 7 : ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme, il s'agit de placements très liquides ayant une échéance inférieure à 3 mois qui ne présentent pas de risques significatifs de perte de valeur. Ils font l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

### **1.10.4 Evaluation et comptabilisation des passifs financiers**

A l'exception des passifs de transaction et des instruments dérivés qui sont évalués à la juste valeur, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur minorée des frais de transaction puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif « TIE ».

Le TIE est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette du passif financier.

Lorsque l'emprunt est conclu au taux du marché et en l'absence de frais accessoires significatifs, le TIE est réputé égal au taux facial de l'emprunt.

### **1.10.5 Dérivés incorporés**

Un dérivé incorporé est une composante d'un contrat qui répond à la définition d'un produit dérivé et dont les caractéristiques économiques ne sont pas étroitement liées à celles du contrat hôte. Un dérivé incorporé doit être séparé de son contrat hôte et comptabilisé selon les règles applicables aux dérivés (juste valeur par résultat) si, et seulement si, les trois conditions suivantes sont remplies :

Les caractéristiques économiques et les risques du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés aux caractéristiques économiques et aux risques du contrat hôte ;

Le dérivé incorporé respecte la définition d'un dérivé selon la norme IAS 39 ;

Le contrat hybride n'est pas évalué à la juste valeur avec comptabilisation des variations de juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les dérivés incorporés détenus par le groupe sont liés aux dettes financières (Cf. Note 1.12 « Dettes financières »).

### **1.10.6 Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés**

Le Groupe utilise les instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles et financières.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. Sauf exception détaillée ci-dessous, la variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat. La juste valeur des dérivés est estimée par les établissements bancaires dépositaires à partir de modèles de valorisations communément utilisés.

Les gains et pertes nets des instruments à la juste valeur par le compte de résultat correspondent aux flux échangés et à la variation de valeur de l'instrument.

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture selon trois types de relations de couverture : de juste valeur, de flux de trésorerie ou d'investissement net dans une activité à l'étranger :

- La couverture de juste valeur est une couverture de l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ;
- La couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue et qui affecterait le résultat net présenté ;
- La couverture d'un investissement net à l'étranger couvre l'exposition au risque de change de l'actif net de l'activité à l'étranger.

La comptabilité de couverture est applicable si la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de mise en place et l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine puis par la vérification régulière de la corrélation entre la variation de la valeur de marché de l'instrument de couverture et celle de l'élément couvert. La fraction inefficace de la couverture est systématiquement enregistrée en résultats.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- Pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments financiers de couverture, dans la limite de leur efficacité ;
- Pour les couvertures de flux de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur du sous-jacent n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au résultat du ou des mêmes périodes que celles au cours desquelles l'actif acquis ou le passif émis affecte le résultat ;
- Pour les couvertures d'un investissement net, la partie des profits ou des pertes sur l'instrument de couverture qui est considérée comme efficace est comptabilisée dans les capitaux propres dans les écarts de conversion, la partie inefficace est comptabilisée dans le compte de résultat. Le profit ou la perte inscrit dans les écarts de conversion est comptabilisé en résultat lors de la sortie de l'investissement à l'étranger.

Le Groupe n'a pas appliqué la comptabilité de couverture pour produire les états financiers consolidés présentés.

### 1.11 Provisions

Conformément à la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsqu'à la clôture de l'exercice, il existe une obligation actuelle juridique ou implicite du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, lorsqu'il est probable que l'extinction de cette obligation se traduira pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de façon fiable.

Les provisions dont l'échéance est à plus d'un an sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Lorsque le passif attendu n'est ni probable et/ou ni mesurable de manière fiable, une information est donnée dans la note 32 de l'annexe relative aux engagements hors bilan.

### 1.12 Dettes financières

Les dettes financières comprennent les emprunts obligataires et les autres emprunts. Elles sont évaluées conformément aux principes énoncés dans la note 1.10.4 « Evaluation des passifs financiers ».

### 1.13 *Activité abandonnée*

Conformément à la norme IFRS 5, qui spécifie le traitement comptable ainsi que la présentation et les informations à fournir, les actifs et passifs abandonnés sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour pouvoir être classés dans cette rubrique, les actifs/passifs abandonnés doivent respecter les critères suivants :

- Être disponibles en vue d'une vente immédiate dans leur état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles pour ce type de vente ;
- La vente est hautement probable dans un délai d'un an.

Le classement des actifs et passifs abandonnés sur une ligne distincte du bilan consolidé n'entraîne pas parallèlement la présentation sur une ligne distincte des éléments du compte de résultat consolidé et du tableau consolidé des flux de trésorerie.

### 1.14 *Produit des activités ordinaires*

Le produit des activités ordinaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable,
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable,
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable.
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur,
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

Le produit des activités ordinaires du groupe provient notamment de contrats de promotion dont la comptabilisation s'effectue selon la méthode dite « à l'avancement » conformément à la norme IAS 11. Ainsi, par prudence, lorsque la marge à terminaison d'une affaire ne peut pas être estimée de façon fiable, le montant du produit des activités ordinaires est plafonné au coût de revient de l'affaire au stade de l'avancement ; la marge étant dégagée uniquement en fin d'affaire sauf si les incertitudes disparaissent avant.

### ***Promotion immobilière***

Le produit pris en compte correspond au montant total du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par un taux d'avancement réel, déterminé en fonction de deux composantes :

- L'avancement technique qui correspond au rapport entre le prix de revient engagé et le prix de revient budgété,
- L'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant les risques et avantages et le produit total budgété.

### *1.15 Autres produits et charges financiers*

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement les coûts d'emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les produits de placements de trésorerie et équivalents de trésorerie et les effets d'actualisation.

Les coûts d'emprunts supportés pendant la période de construction des ouvrages sont incorporés, pour leur montant net des éventuels produits financiers provenant du placement temporaire des fonds empruntés, dans la valeur des actifs immobilisés.

### *1.16 Impôt sur le résultat*

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (ou le produit) d'impôt courant et la charge (ou le produit) d'impôt différé.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles déductibles, les déficits fiscaux et crédits d'impôts non utilisés donnent lieu à la constatation d'impôts différés actifs. Les différences temporelles imposables donnent lieu à la constatation d'impôts différés passifs.

Les impôts différés actifs et passifs sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale et des taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. Les impôts différés ne sont pas actualisés.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels cet actif pourra être imputé.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou du résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale considéré, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

### *1.17 Information sectorielle*

Suite à la sortie du périmètre de consolidation de l'activité de construction en octobre 2010, il n'est plus nécessaire d'émettre des informations sectorielles. Réalités a une mono-activité «promotion immobilière», le secteur Holding est assimilé à la promotion immobilière.

Une information sectorielle de deuxième niveau devrait être donnée par secteur géographique. Un secteur géographique est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres environnements économiques dans lesquels le groupe opère. Dans la mesure où l'activité du Groupe s'exerce jusqu'à ce jour uniquement en France, ce deuxième niveau d'information sectorielle n'est pas développé dans les présentes notes annexes.

### *1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne*

Au 31 décembre 2012, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2012 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## **Normes et interprétations nouvelles applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012**

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés de Réalités au 31 décembre 2012. Elles concernent principalement :

- IFRS 7 amendée « Informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers »
- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents »

**Normes et interprétations adoptées par l'IASB mais non encore applicables au 31 décembre 2012 : le groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations évoquées ci-dessous dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2012 :**

### **Normes sur les méthodes de consolidation :**

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés ».
- IFRS 11 « Partenariats ».
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ».
- IAS 27 révisée « Etats financiers individuels »
- IAS 28 révisée « Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises »

### **Autres normes :**

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments du résultat global ».
- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».
- IFRS 7 amendée « Informations à fournir dans le cadre de compensations d'actifs et de passifs financiers »
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur »
- IAS 32 amendée « Compensation d'actifs et de passifs financiers ».
- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert »

## II / Périmètre de consolidation

### Note 2 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SARL ARTELISE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	79021731900017	49,50	49,50	MEE
SARL REALITES DTO	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75401477700017	100,00	100,00	IG
SARL REALITES POINT COM	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78999227800018	100,00	100,00	IG
SCCV ANJOU	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75114947700018	100,00	100,00	IG
SCCV BASTION 2	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75039962800015	100,00	100,00	IG
SCCV BEAUSSIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75142523200012	100,00	100,00	IG
SCCV BELLEVUE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75113604500018	100,00	100,00	IG
SCCV BRIAND	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368373900019	100,00	100,00	IG
SCCV CHATEAUGIRON	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368540300010	100,00	100,00	IG
SCCV CHEZINE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78992607800013	100,00	100,00	IG
SCCV DALMON	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368370500010	100,00	100,00	IG
SCCV DE LA BARRE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53938101200019	100,00	100,00	IG
SCCV DU GUESCLIN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53938102000012	100,00	100,00	IG
SCCV FRATERNITE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78992599700015	100,00	100,00	IG
SCCV GRANDMONT	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75039969300019	100,00	100,00	IG
SCCV MARIE-THERESE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368371300014	100,00	100,00	IG
SCCV MARIETTE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78956129700019	100,00	100,00	IG
SCCV MAYENNE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75248302400010	100,00	100,00	IG
SCCV MEUNIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75039966900019	100,00	100,00	IG
SCCV SAINT GILDAS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368375400018	100,00	100,00	IG
SCCV SAINT NICOLAS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53938104600017	100,00	100,00	IG

La majorité de ces nouvelles entités sont des sociétés civiles de construction vente créées au cours de l'exercice.

### Note 3 Sorties de l'exercice

#### 3.1 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV BELRIVE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	49788694500029	100,00	100,00	IG
SCCV BRETAGNE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50199647400026	100,00	100,00	IG
SCCV CIVELIERE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75011114800011	100,00	100,00	IG
SCCV FONTENELLE 32	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50320057800014	100,00	100,00	IG
SCCV GERNIOUX	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53006696800013	100,00	100,00	IG
SCCV GUERINIERE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50315983200024	100,00	100,00	IG
SCCV ILE DYEYU	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53491106000018	100,00	100,00	IG
SCCV JEAN HUSS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53005268700015	100,00	100,00	IG
SCCV MINDIN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52928374900016	100,00	100,00	IG
SCCV PROMENADE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50199633400014	100,00	100,00	IG
SCCV RABELAIS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52858572200010	100,00	100,00	IG
SCCV RAHIC	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52537954100010	100,00	100,00	IG
SCCV SAINT ELOI	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53007085300011	100,00	100,00	IG

Il s'agit principalement de sociétés civiles de construction vente liquidées au cours de l'exercice.

## Note 4 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCA REALITES	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	45125162300042	Société mère	Société mère	Société mère
SARL ARTELISE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	79021731900017	49,50	49,50	MEE
SARL FONCIERE REALITES	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	51958759600015	100,00	100,00	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50277397100028	100,00	100,00	IG
SARL REALITES DTO	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75401477700017	100,00	100,00	IG
SARL REALITES IMMOBILIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	49810897600024	100,00	100,00	IG
SARL REALITES POINT COM	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78999227800018	100,00	100,00	IG
SAS REALITES PROMOTION	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	48077232600041	100,00	100,00	IG
SCCV 23	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50199620100023	100,00	100,00	IG
SCCV ALBERT 1er	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53420402900019	51,00	51,00	IG
SCCV ANJOU	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75114947700018	100,00	100,00	IG
SCCV BASTION 2	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75039962800015	100,00	100,00	IG
SCCV BEAUSEJOUR	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52510074900015	100,00	100,00	IG
SCCV BEAUSSIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75142523200012	100,00	100,00	IG
SCCV BELLEVUE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75113604500018	100,00	100,00	IG
SCCV BORDIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52858487300012	60,00	60,00	IG
SCCV BOUT DES LANDES 2	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53305137100011	100,00	100,00	IG
SCCV BRIAND	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368373900019	100,00	100,00	IG
SCCV BUISSON	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53523337300013	100,00	100,00	IG
SCCV CHATEAUGIRON	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368540300010	100,00	100,00	IG
SCCV CHEZINE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78992607800013	100,00	100,00	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53782838600012	70,00	70,00	IG
SCCV DALMON	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368370500010	100,00	100,00	IG
SCCV DE LA BARRE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53938101200019	100,00	100,00	IG
SCCV DE LA PAIX	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53363485300014	60,61	60,61	IG
SCCV DE L'ERMITAGE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	48359582300046	100,00	100,00	IG
SCCV DE NORMANDIN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53091194000019	26,70	26,70	IG
SCCV DOMPIERRE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53208927300017	100,00	100,00	IG
SCCV DU GUESCLIN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53938102000012	100,00	100,00	IG
SCCV EMILIEN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53089660400010	100,00	100,00	IG
SCCV FONTAINE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53438328600018	60,00	60,00	IG
SCCV FORT NEUF	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52366588300014	100,00	100,00	IG
SCCV FRATERNITE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78992599700015	100,00	100,00	IG
SCCV GEOFFROY	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52366584200010	60,61	60,61	IG
SCCV GRANDMONT	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75039969300019	100,00	100,00	IG
SCCV GRILLAUD	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53420407800016	70,00	70,00	IG
SCCV GROS CHENE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52368569100017	100,00	100,00	IG
SCCV GUILLOU	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52303039300012	66,67	66,67	IG
SCCV ILEA VERDE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52303035100010	75,00	75,00	IG
SCCV LE DOMAINE DE LA BAIE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50936482400037	100,00	100,00	IG
SCCV LES GRANDS ROCHERS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	49994041900033	100,00	100,00	IG
SCCV LES HAUTS DU PAVE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50502589000029	100,00	100,00	IG
SCCV LES JARDINS D'LEONORE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	50174564000026	100,00	100,00	IG
SCCV LES SAPINS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53089624000013	45,00	45,00	IG
SCCV LITRE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52928364000017	100,00	100,00	IG
SCCV MALPALU	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53210223300014	100,00	100,00	IG
SCCV MARIE-THERESE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	7536837130014	100,00	100,00	IG
SCCV MARIETTE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	78956129700019	100,00	100,00	IG
SCCV MAYENNE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75248302400010	100,00	100,00	IG
SCCV MAZERIES	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52089756200010	60,00	60,00	IG
SCCV MEUNIER	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75039966900019	100,00	100,00	IG
SCCV MONTAGNE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52117183500015	100,00	100,00	IG
SCCV MONZIE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53491107800010	100,00	100,00	IG
SCCV PETITE BRETAGNE	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52928370700014	100,00	100,00	IG
SCCV RANGUHAN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52537973100017	75,02	75,02	IG
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53210218300011	100,00	100,00	IG
SCCV SAINT GILDAS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	75368375400018	100,00	100,00	IG
SCCV SAINT NICOLAS	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53938104600017	100,00	100,00	IG
SCCV SCHUMAN	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53362934100017	100,00	100,00	IG
SCCV SCI COUR SAINT VINCENT	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	49927990900026	100,00	100,00	IG
SCCV STRASBOURG	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53338188500011	100,00	100,00	IG
SCCV TASSIGNY	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53121609100011	100,00	100,00	IG
SCCV TERRA NOVA	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	52254650600018	100,00	100,00	IG
SCCV VALONGO	2 rue Mickaël Faraday - 44800 Saint Herblain	53418221700016	100,00	100,00	IG

IG : Intégration globale.

MEE : Mise En Equivalence

Par ailleurs, REALITES PROMOTION est gérante de la SCCV NORMANDIN et en détient par conséquent le contrôle. Compte tenu de cet élément, la SCCV NORMANDIN a fait l'objet d'une intégration globale.

## Note 5 Informations pro forma

Pour rappel, le groupe a cédé les titres de la société Groupe Réalités Construction au 31 octobre 2010, ce qui a eu pour conséquence la déconsolidation du secteur de la construction sur l'exercice précédent.

Compte tenu de l'importance de la cession du Pôle Construction en octobre 2010 et au regard des états financiers consolidés, des informations pro forma sont présentées ci-après. Elles consistent à présenter des informations comparables sans le Pôle Construction. Les périodes comparées sont les années civiles 2012 et 2011.

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
<b>Eléments de l'état du résultat global</b>		
Produit des activités ordinaires	42 120	29 312
Résultat opérationnel	1 015	1 471
Résultat net	623	1 255
<b>Réservations</b>		
En nombre de lots	522	358
En montant	81 021	51 613
<b>Actes</b>		
En nombre de lots	358	306
En montant	51 623	42 709
<b>Eléments de l'état de la situation financière consolidée</b>		
Stocks	37 300	21 557
Fonds propres	16 526	16 031
Endettement non courant	1 825	1 250
Endettement courant (dont ouvertures de crédit des SCCV)	24 948	12 824

Le compte de résultat sur 12 mois au 31/12/2011 a été obtenu par différence entre le compte de résultat au 31/12/2011 sur 20 mois et le compte de résultat au 31/12/2010 sur 8 mois.

### III / Compléments d'information relatifs au bilan et au compte de résultat

#### Note 6 Evénements significatifs

- L'exercice a une durée de 12 mois (clôture 31/12/2012) contre 20 mois pour l'exercice précédent (clôture 31/12/2011).
- Le nouveau siège social du Groupe Réalités est en cours de construction à Saint Herblain – Nantes ; la livraison est prévue pour le mois de juin 2013. Ce bâtiment, d'une surface utile de 3 010 m<sup>2</sup>, permettra à la société Réalités d'assurer son développement et d'avoir une vitrine commerciale pour les opérations nantaises. L'immeuble construit par le groupe est financé en crédit-bail immobilier à hauteur de 6 978 K€, sur une durée de 15 années.
- Les opérations de promotion immobilière nécessitent des ressources financières propres importantes, de l'ordre de 10% du prix de revient TTC de l'opération. Afin de financer le développement de l'activité, le groupe a émis en 2012 des nouvelles obligations au taux de 8% et a ouvert le capital de ses opérations immobilières (le co-investissement) à des investisseurs institutionnels ou privés.

Ces modes de financements impactent fortement notre compte de résultat notamment pour le co-investissement (les intérêts minoritaires pour l'exercice 2012 s'élèvent à 548 K€ représentant un TRI moyen de 35.13%)\* mais offrent un effet de levier suffisamment intéressant pour y recourir. Pour 2013, l'objectif du groupe est de limiter le co-investissement au profit des obligations.

Opération	Fonds propres	Marge à terminaison	Taux de rendement interne
ALBERT 1ER	931 000 €	528 955 €	30,10%
BORDIER	180 000 €	104 918 €	25,01%
COMTESSE DE SEGUR	210 000 €	211 686 €	64,54%
FONTAINE	440 000 €	124 977 €	35,45%
GEOFFROY	137 879 €	89 427 €	38,20%
GRILLAUD	390 000 €	265 031 €	32,42%
GUILLOU	200 000 €	65 194 €	20,50%
ILEA VERDE	300 000 €	199 138 €	36,60%
MAZERIES	200 000 €	166 460 €	31,81%
NORMANDIN	266 400 €	176 032 €	35,60%
PAIX	137 879 €	74 356 €	40,09%
RANGUHAN	99 925 €	70 806 €	37,91%
LES SAPINS	165 000 €	104 346 €	33,62%
LES TAMARIS	146 730 €	68 425 €	56,49%
<b>TRI MOYEN *</b>			<b>35,13%</b>

Le TRI moyen est calculé par pondération des TRI avec les fonds propres investis soit :

$$\text{TRI MOYEN} = S (\text{TRI} * \text{FP} / S(\text{FP}))$$

Toutes les opérations passées et en-cours comprenant un co-investisseur sont indiquées dans ce tableau.

## Note 7 Goodwill

Aucune variation de goodwill n'est à constater sur l'exercice, le reliquat de goodwill concerne l'activité de promotion immobilière :

En milliers d'euros

	31 décembre 2012			31 décembre 2011		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Réalités Promotions	199	-	199	199	-	199
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>199</b>

Pour rappel : les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

En milliers d'euros

	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>Valeur au 30 avril 2010</b>	<b>6 407</b>	<b>37</b>	<b>6 370</b>
Variations de périmètre	- 6 209	- 37	- 6 172
Autres mouvements	-	-	-
<b>Valeur au 31 décembre 2011</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>199</b>

## Note 8 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2012
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	276	-	47	13	311
Autres immobilisations incorporelles	39	-	-	35	4
<b>Total brut</b>	<b>315</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>315</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>					
Logiciels	94	-	85	3	176
Autres immobilisations incorporelles	0	-	1	-	1
<b>Total amortissements et pertes de valeur</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>176</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	183	-	38	9	135
Autres immobilisations incorporelles	38	-	1	35	3
<b>Total net</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>44</b>	<b>138</b>

Pour rappel : les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

En milliers d'euros

	30/04/2010	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2011
<b>Valeurs brutes</b>					
Logiciels	153	- 44	188	21	276
Autres immobilisations incorporelles	189	- 4	14	160	39
<b>Total brut</b>	<b>342</b>	<b>- 48</b>	<b>203</b>	<b>181</b>	<b>315</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>					
Logiciels	55	- 29	87	20	94
Autres immobilisations incorporelles	-	-	0	-	0
<b>Total amortissements et pertes de valeur</b>	<b>55</b>	<b>- 29</b>	<b>88</b>	<b>20</b>	<b>94</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Logiciels	98	- 15	101	1	183
Autres immobilisations incorporelles	189	- 4	14	160	39
<b>Total net</b>	<b>287</b>	<b>- 19</b>	<b>115</b>	<b>161</b>	<b>221</b>

## Note 9 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2012
<b>Valeurs brutes</b>					
Terrains	1 700	-	-	-	1 700
Constructions	-	-	-	-	-
Immeuble de placement	511	-	16	-	527
Installations techniques, outillage	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	883	-	39	31	891
Immobilisations corporelles en cours	1 173	-	2 385	-	3 559
<b>Total brut</b>	<b>4 267</b>	<b>-</b>	<b>2 441</b>	<b>31</b>	<b>6 677</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>					
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Immeuble de placement	15	-	14	-	28
Installations techniques, outillage	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	247	-	161	26	383
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
<b>Total amortissements et pertes de valeur</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>175</b>	<b>26</b>	<b>411</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Terrains	1 700	-	-	-	1 700
Constructions	-	-	-	-	-
Immeuble de placement	496	-	3	-	499
Installations techniques, outillage	- 1	-	-	-	1
Autres immobilisations corporelles	636	-	122	5	508
Immobilisations corporelles en cours	1 173	-	2 385	-	3 559
<b>Total net</b>	<b>4 004</b>	<b>-</b>	<b>2 266</b>	<b>5</b>	<b>6 265</b>

Pour rappel : les variations de la période précédente s'analysent comme suit :

En milliers d'euros

	30/04/2010	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2011
<b>Valeurs brutes</b>					
Terrains	-	-	1 700	-	1 700
Constructions	-	-	-	-	-
Immeuble de placement	-	-	511	-	511
Installations techniques, outillage	4 447	- 4 447	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	789	- 540	761	127	883
Immobilisations corporelles en cours	-	-	1 173	-	1 173
<b>Total brut</b>	<b>5 236</b>	<b>- 4 987</b>	<b>4 145</b>	<b>127</b>	<b>4 267</b>
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>					
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Immeuble de placement	-	-	15	-	15
Installations techniques, outillage	2 365	- 2 365	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	519	- 358	180	94	247
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
<b>Total amortissements et pertes de valeur</b>	<b>2 884</b>	<b>- 2 723</b>	<b>195</b>	<b>94</b>	<b>262</b>
<b>Valeurs nettes</b>					
Terrains	-	-	1 700	-	1 700
Constructions	-	-	-	-	-
Immeuble de placement	-	-	496	-	496
Installations techniques, outillage	2 081	- 2 082	-	-	1
Autres immobilisations corporelles	270	- 182	581	33	636
Immobilisations corporelles en cours	-	-	1 173	-	1 173
<b>Total net</b>	<b>2 351</b>	<b>- 2 264</b>	<b>3 950</b>	<b>33</b>	<b>4 004</b>

## Note 10 Participation dans les entreprises associées

L'évolution en 2012 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	Taux de contrôle au 31/12/2012	31/12/2011	Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2012
SARL Artelise	49,5%	-	-	-	30	30
<b>Total</b>		-	-	-	30	30

Les données financières agrégées relatives aux participations dans les entreprises associées sont les suivantes (montants à 100 %) :

En milliers d'euros	
	31/12/2012
Actifs non courants	-
Actifs courants	60
<b>Total Actif</b>	<b>60</b>
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	30
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	30
Passifs non courants	-
Passifs courants	-
<b>Total Passifs et Capitaux propres</b>	<b>60</b>
<b>Compte de résultat</b>	
Produit des activités ordinaires	-
Résultat opérationnel	-
Résultat net	-

Pour rappel, au 31 décembre 2011, Réalités ne détient aucune participation dans des entreprises associées.

## Note 11 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2012 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Montant brut	10 034	-	114	64	<b>10 085</b>
Pertes de valeur	- 6 180	-	-	-	<b>6 180</b>
<b>Total net</b>	<b>3 854</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>64</b>	<b>3 905</b>

Le Groupe a cédé des titres de la société Groupe Réalités Constructions, au 31 octobre 2010, ce qui a pour conséquence la déconsolidation du secteur de la Construction. L'objectif de la cession pour Réalités était de se recentrer sur son activité de promoteur immobilier ainsi que de permettre à l'activité construction de retrouver un attrait commercial plus probant.

Compte tenu du délai de recouvrement de la créance du crédit vendeur s'élevant à 9 900 K€ au 31/12/2012, une dépréciation a été constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de 6 180 K€, soit une créance nette de 3 720 K€. L'objectif de Réalités est de ne pas constater de résultat sur cette cession avant l'encaissement définitif du solde de la créance de crédit vendeur en décembre 2014.

Par ailleurs, par souci de simplification, la créance de crédit vendeur n'a fait l'objet d'aucune actualisation, bien qu'il s'agisse d'une créance à échéance de plus d'un an. En effet, compte tenu de l'objectif et de la méthode de dépréciation retenue par Réalités, l'impact lié à l'actualisation aurait pour effet d'augmenter le montant de la dépréciation, sans changer au final le résultat de la cession du Pôle Construction.

Pour rappel, l'évolution en 2010/2011 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	30/04/2010	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2011
Montant brut	135	- 81	10 072	91	<b>10 034</b>
Pertes de valeur	-	-	- 6 180	-	<b>6 180</b>
<b>Total net</b>	<b>135</b>	<b>- 81</b>	<b>3 892</b>	<b>91</b>	<b>3 854</b>

## Note 12 Impôts différés actifs et passifs

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

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Déficits fiscaux	429	165
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	293	-
Différences temporelles sur provisions	4	3
<b>Impôts différés actifs bruts</b>	<b>726</b>	<b>167</b>
Compensation IDA / IDP	- 593	- 39
<b>Total Impôts différés actifs</b>	<b>133</b>	<b>128</b>
Location financement passif	98	56
Charges constatées d'avance sur frais de commercialisation et communication	1 016	773
Amortissements dérogatoires	25	23
Autres différences temporelles imposables	-	1
<b>Impôt différés passifs bruts</b>	<b>1 139</b>	<b>853</b>
Compensation IDA / IDP	- 593	- 39
<b>Total Impôts différés passifs</b>	<b>546</b>	<b>814</b>

### Note 13 Stocks et travaux en cours

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

En milliers d'euros

	31/12/2012			31/12/2011		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
VEFA	34 557	497	34 059	20 414	170	20 244
Marchands de biens	1 231	-	1 231	-	-	-
Marchandises	7	-	7	-	-	-
Produits finis	1 251	-	1 251	-	-	-
Prestations en cours	751	-	751	1 836	523	1 314
<b>Total</b>	<b>37 797</b>	<b>497</b>	<b>37 300</b>	<b>22 250</b>	<b>693</b>	<b>21 557</b>

### Note 14 Créances d'exploitation

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

En milliers d'euros

	31/12/2012			31/12/2011		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	47 863	-	47 863	31 693	-	31 693
Etat	5 104	-	5 104	3 274	-	3 274
Impôt sociétés	56	-	56	36	-	36
Autres créances	1 017	-	1 017	835	-	835
Charges constatées d'avance	4 710	-	4 710	2 714	-	2 714
<b>Total</b>	<b>58 749</b>	<b>-</b>	<b>58 749</b>	<b>38 552</b>	<b>-</b>	<b>38 552</b>

### Note 15 Actifs financiers à la juste valeur

Les actifs financiers à la juste valeur correspondent aux titres non consolidés qualifiés d'actifs financiers détenus à des fins de transaction. La juste valeur de ces titres non consolidés a été déterminée sur la base des modèles d'évaluation jugés les plus adaptés aux activités concernées.

A noter que les actifs financiers courants n'ont pas évolué en 2012. Pour rappel : l'évolution en 2010/2011 de la valeur des autres actifs financiers courants se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	30/04/2010	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2011
Montant brut	20	-	5	-	25
Pertes de valeur	-	-	-	-	-
<b>Total net</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>25</b>

### Note 16 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Valeurs mobilières de placement	-	36
Compte à terme	-	128
Autres éléments	5 427	4 533
<b>Total</b>	<b>5 427</b>	<b>4 698</b>

## Note 17 Capitaux propres

### Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2012 de 369 636 actions d'un nominal de 32,6321 euros.

Pour rappel, au 31 décembre 2011, le capital social était composé de 367 736 actions d'un nominal de 32,6169 euros.

### Distributions

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2012. Il n'est pas proposé de distribuer de dividendes lors de l'assemblée générale d'avril 2013.

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

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

## Note 18 Provisions non courantes et courantes

L'évolution des provisions au cours de l'exercice 2012 se détaille de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/2011	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/2012
Indemnités de fin de carrière	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions non courantes</b>	-	-	-	-	-	-
Provisions pour litiges sociaux	-	-	-	-	-	-
Provisions pour pertes à terminaison	-	-	475	-	-	475
Provisions pour autres litiges	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	-	-	475	-	-	475

### Indemnités de fin de carrière

Du fait de la date de création récente de la société et de l'âge du personnel, la provision pour indemnité de fin de carrière a été jugée non significative et n'a donc pas été comptabilisée.

Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2010/2011 se détaille de la façon suivante :

En milliers d'euros

	30/04/2010	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/2011
Indemnités de fin de carrière	40	- 40	-	-	-	-
<b>Provisions non courantes</b>	40	- 40	-	-	-	-
Provisions pour litiges sociaux	23	-	-	23	-	-
Provisions pour pertes à terminaison	-	-	-	-	-	-
Provisions pour autres litiges	10	- 9	-	-	1	-
<b>Provisions courantes</b>	33	- 9	-	23	1	-

## Note 19 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

En milliers d'euros

	31/12/2012			31/12/2011		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	861	4 436	5 297	70	1 224	1 294
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>861</b>	<b>4 436</b>	<b>5 297</b>	<b>70</b>	<b>1 224</b>	<b>1 294</b>
Emprunts auprès d'établissements de crédit	963	757	1 720	1 181	799	1 980
Contrats de location-financement	7 060	117	7 177	2 600	38	2 638
Ouvertures de crédit SCCV	-	16 871	16 871	-	9 302	9 302
Billets de trésorerie	-	150	150	-	150	150
Crédit BFR	-	600	600	-	1 000	1 000
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>8 023</b>	<b>18 495</b>	<b>26 518</b>	<b>3 781</b>	<b>11 289</b>	<b>15 069</b>
Découverts bancaires	-	2 117	2 117	-	311	311
<b>Trésorerie passive</b>	<b>-</b>	<b>2 117</b>	<b>2 117</b>	<b>-</b>	<b>311</b>	<b>311</b>
<b>Total</b>	<b>8 884</b>	<b>25 048</b>	<b>33 932</b>	<b>3 850</b>	<b>12 823</b>	<b>16 674</b>

Réalités a signé un contrat de swap de taux dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier de son futur siège social.

Celui-ci permettra à la date de livraison du bien de convertir un taux variable sur une partie de la dette en un taux fixe. Si le contrat de swap ou de crédit-bail sous-jacent devait être annulé, la juste valeur de l'instrument de couverture serait alors constatée en charge ou produit financier selon le cas.

Conformément à IAS 39, ce swap est qualifié d'instrument de couverture.

Les variations de sa juste valeur sont comptabilisées au sein d'une rubrique séparée des capitaux propres, nettes de l'impôt différé applicable.

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres sont ainsi impactés à la baisse de 586 K€, avec en contrepartie une majoration des dettes financières de 879 K€ et de l'impôt différé actif de 293 K€.

La répartition de la dette financière au 31 décembre 2012 par échéance est la suivante :

En milliers d'euros

	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	4 436	861	-	5 297
Emprunts auprès d'établissements de crédit	757	813	149	1 720
Contrats de location-financement	117	937	6 123	7 177
Ouvertures de crédit SCCV	16 871	-	-	16 871
Billets de trésorerie	150	-	-	150
Crédit BFR	600	-	-	600
Découverts bancaires	2 117	-	-	2 117
<b>Total</b>	<b>25 048</b>	<b>2 612</b>	<b>6 273</b>	<b>33 932</b>

Par Assemblée Générale en date du 31 octobre 2012, 1.300 Obligations convertibles avec bons de souscriptions (OCBSA) attachés ont été émises pour une durée expirant le 15 juin 2013. A cette date, deux possibilités sont envisageables :

- En cas de conversion des OCBSA, les BSA attachés seront automatiquement annulés ;
- Faute de conversion, les obligations seront remboursées à leurs titulaires et ces derniers conserveront 26.000 BSA, à condition de verser 5% de leur montant avant le 15 août 2013. Ils auront ensuite jusqu'au 9 juin 2015 pour libérer les 95% restants.

Par acte sous seing privé datant du 19 novembre 2012, le titulaire de 300 OCBSA a renoncé à la possibilité de convertir ces dernières ainsi qu'aux 6.000 BSA attachés à ses actions. A la clôture de l'exercice, 1.000 OCBSA sont existantes, auxquelles sont attachés 20.000 BSA.

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2011 par échéance est la suivante :

En milliers d'euros

	Dettes financières courantes	Dettes financières non courantes		Total
		1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 224	70	-	1 294
Emprunts auprès d'établissements de crédit	799	983	198	1 980
Contrats de location-financement	38	373	2 227	2 638
Ouvertures de crédit SCCV	9 302	-	-	9 302
Billets de trésorerie	150	-	-	150
Crédit BFR	1 000	-	-	1 000
Découverts bancaires	311	-	-	311
<b>Total</b>	<b>12 823</b>	<b>1 425</b>	<b>2 425</b>	<b>16 674</b>

## Note 20 Autres passifs non courants

Le poste intègre uniquement la juste valeur au 31 décembre 2012, comme au 31 décembre 2011, des contrats de swaps d'échange de taux d'intérêts souscrits par Groupe Réalités dans le cadre de sa gestion des risques financiers (Cf. note 38 « Gestion des risques financiers »).

## Note 21 Dettes d'exploitation

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

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs	16 592	9 509
Dettes fiscales et sociales	10 326	7 906
Autres dettes	3 624	1 437
Produits constatés d'avance	30 645	20 675
<b>Total</b>	<b>61 188</b>	<b>39 527</b>

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ajustements de l'activité à l'avancement sur le secteur de la promotion.

## Note 22 Produit des activités ordinaires

Comme en 2010/2011, l'intégralité du produit des activités ordinaires concerne la promotion immobilière.

## Note 23 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Salaires et traitements	2 497	2 789
Charges sociales	1 158	1 292
Intérim	10	28
<b>Total</b>	<b>3 664</b>	<b>4 109</b>

## Note 24 Achats consommés et Charges externes

Les achats consommés et les charges externes regroupent principalement les charges suivantes :

- Achats de terrains
- Achats d'études et de prestations
- Travaux et frais annexes
- Locations simples
- Déplacements et réceptions
- Recrutements et formations
- Frais de publicité
- Honoraires juridiques et comptables
- Services bancaires

## Note 25 Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'analysent de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Autres produits	223	536
Autres charges	105	145
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>391</b>

Les autres produits sont principalement constitués de production immobilisée pour 161 K€.

## Note 26 Coût de l'endettement financier

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

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Produits	0	268
Charges	423	511
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 423</b>	<b>- 243</b>

Les charges et produits de l'endettement financier sont représentatifs du coût de la dette financière diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. En outre, le coût de l'endettement inclut le résultat des dérivés qui sont affectés à la dette qu'ils soient qualifiés ou non de couverture, au sens de la norme IAS 39. Les produits se détaillent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts sur crédit vendeur	-	264
Autres éléments	0	4
<b>Total produits</b>	<b>0</b>	<b>268</b>

Les charges se détaillent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Passifs financiers évalués selon la méthode du TIE	528	725
Résultat sur instruments dérivés	- 105	- 215
<b>Total charges</b>	<b>423</b>	<b>511</b>

## Note 27 Autres produits et charges financiers

Les autres produits financiers se détaillent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Plus-values de cession	-	-
Réévaluation d'actifs financiers à la juste valeur	-	-
Autres éléments	26	99
<b>Autres produits financiers</b>	<b>26</b>	<b>99</b>

Les autres charges financières se détaillent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Coût de l'actualisation	-	-
Réévaluation d'actifs financiers à la juste valeur	-	-
Autres éléments	-	-
<b>Autres charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 28 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Impôts courants	- 25	4
Impôt sur cession du Pôle Construction	-	161
Impôts différés	20	842
<b>Total</b>	<b>- 5</b>	<b>1 008</b>

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

### Taux d'impôt effectif

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

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat avant impôts	619	2 971
Taux d'imposition théorique en France	33,33%	33,33%
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>206</b>	<b>990</b>
Incidence des différences permanentes	31	42
Crédits d'impôts	- 28	- 28
Plus-value long terme non fiscalisée	-	- 2 093
Dépréciation créance crédit vendeur non fiscalisée	-	2 060
Résultat hors groupe des SCCV	- 201	- 76
Autres incidences	- 13	113
<b>Impôt effectivement constaté</b>	<b>- 5</b>	<b>1 008</b>
Taux d'impôt effectif	-0,74%	33,92%

Au 31 décembre 2012, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés Réalités, Réalités Promotion, Réalités Immobilier, Groupe Réalités Immobilier Ouest et la Foncière Réalités. Le périmètre est identique à celui de l'exercice précédent.

## Note 29 Résultat net part du groupe par action

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

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, 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 :

### 31 décembre 2012

31/12/2012

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
<b>Résultat de base par action</b>	<b>75</b>	<b>368 054</b>	<b>0,20</b>
Bons de souscription d'actions	-	10 837	
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>75</b>	<b>378 891</b>	<b>0,20</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

### 31 décembre 2011

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
<b>Résultat de base par action</b>	<b>1 735</b>	<b>296 592</b>	<b>5,85</b>
Bons de souscription d'actions	-	17 484	
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>1 735</b>	<b>314 076</b>	<b>5,52</b>

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

## Note 30 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers

### 30.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2012 :

En milliers d'euros

	Note	Catégories IAS 39					Juste valeur	Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan				
Titres de participations non consolidés						-				
Autres actifs financiers non courants	10			3 905		3 905		X		
Créances clients	13			47 863		47 863		X		
Autres créances d'exploitation courantes	13			10 830		10 830		X		
Autres actifs financiers courants	14				25	25		X		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15			5 427		5 427	X	X		
<b>Total</b>		-	-	68 025	25	68 050	-			

Pour rappel : le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros

	Note	Catégories IAS 39					Juste valeur	Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan				
Titres de participations non consolidés						-				
Autres actifs financiers non courants	10			3 854		3 854		X		
Créances clients	13			31 693		31 693		X		
Autres créances d'exploitation courantes	13			6 823		6 823		X		
Autres actifs financiers courants	14				25	25		X		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15			4 698		4 698		X	X	
<b>Total</b>		-	-	47 068	25	47 093	-	X	X	

### 30.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2012 :

En milliers d'euros

	Note	Catégories IAS 39			Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan			
Emprunts obligataires non courants	18	861		861		X	
Autres emprunts non courants	18	8 023		8 023		X	
Autres passifs financiers non courants	19		88	88		X	
Dettes financières courantes	18	22 931		22 931		X	
Dettes fournisseurs	20	16 592		16 592		X	
Autres dettes d'exploitation courantes	20	44 596		44 596		X	
Trésorerie passive	21	2 117		2 117		X	
<b>Total</b>		95 120	88	95 208			

Pour rappel : le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros

	Note	Catégories IAS 39			Cours coté	Modèle avec paramètres observables	Modèle avec paramètres non observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan			
Emprunts obligataires non courants	18	70		70		X	
Autres emprunts non courants	18	3 781		3 781		X	
Autres passifs financiers non courants	19		193	193		X	
Dettes financières courantes	18	12 513		12 513		X	
Dettes fournisseurs	20	9 509		9 509		X	
Autres dettes d'exploitation courantes	20	30 018		30 018		X	
Trésorerie passive	21	311		311		X	
<b>Total</b>		56 202	193	56 395			

## Note 31 Engagements sociaux et effectifs consolidés

### 31.1 Engagements sociaux

#### Indemnités de fin de carrière

Cf. Note 18

## Droit individuel à la formation

La loi du 4 mai 2004 ouvre pour les salariés des entreprises françaises un droit à formation d'une durée de 20 heures minimum par an, cumulable sur une période de six ans. Les dépenses engagées dans le cadre de ce droit individuel à la formation (« DIF ») sont considérées comme des charges de la période et ne donnent pas lieu à comptabilisation d'une provision, sauf situation exceptionnelle. Le nombre d'heures de formation acquises au titre du DIF par les salariés de REALITES s'élève 2 127 au 31 décembre 2012 contre 1 262 au 31 décembre 2011.

### 31.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

	31/12/2012	31/12/2011
Ouvriers	-	-
Employés	26	18
ETAM	-	-
Cadres	26	18
<b>Sous-total salariés</b>	<b>52</b>	<b>36</b>
Intérim	-	-
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>36</b>

## Note 32 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

En milliers d'euros

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Promotion immobilière</b>	<b>42 272</b>	<b>10 693</b>
Engagements reçus sur réservations VEFA	42 272	10 693
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>42 272</b>	<b>10 693</b>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>75 218</b>	<b>26 341</b>
Avals, cautions, garanties données	32 946	15 648
Engagements donnés sur réservations VEFA	42 272	10 693
<b>Annexe</b>	<b>1 787</b>	<b>4 975</b>
Avals, cautions, garanties données	1 787	4 975
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>77 005</b>	<b>31 315</b>

Dans le cadre de son activité de promoteur constructeur non réalisateur, le Groupe est engagé au titre des garanties « dommage-ouvrage », « biennale » et « décennale ». Ces garanties sont assurées auprès de prestataires externes.

### Engagements reçus sur réservations immobilières (VEFA)

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice.

### Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les SCCV.

### Engagements de travaux liés aux contrats de VEFA en cours

Cette rubrique relate l'écart constaté entre les devis de travaux signés et le montant facturé par les sous-traitants.

### Engagements réciproques suite à la cession du pôle construction

Selon un accord de coopération commercial signé le 2 novembre 2010 et un avenant régularisé le 29 mai 2012, REALITES s'est engagée à fournir à la Société HOLDING LE FEUNTEUN 1.000.000 d'euros HT de chiffre d'affaires par année civile en maîtrise d'œuvre et études BET. Cet accord est valable jusqu'au 31 décembre 2014.

En contrepartie, la Société HOLDING LE FEUNTEUN s'engage à payer des intérêts à 4% sur le crédit vendeur d'un montant de 9.900.000 €.

### Garantie financière d'achèvement

Les assureurs et les banques garantissent à nos clients l'achèvement des travaux des opérations de promotion immobilière. Au 31 décembre 2012, le montant garanti s'élève à 27 680 K€ contre 11 399 K€ au 31 décembre 2011.

### Contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier souscrit (cf. note 6) fait l'objet d'un nantissement et d'un gage au profit du bailleur.

## Note 33 Transactions avec les parties liées

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

Les membres des organes d'administration et de la direction ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat au sein du groupe.

### 33.2 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	31/12/2012	31/12/2011
COMPAGNIE 1246	Gilles Madre	Vice-Président de REALITES PROMOTION	-	260
TEODICE	Guillaume Bosse	Directeur Général de REALITES PROMOTION	154	47
MILESTONE	Cédric Joubert	Directeur Général de REALITES PROMOTION	154	223
<b>Total</b>			<b>307</b>	<b>531</b>

La société DOGE a facturé sur l'exercice la somme de 133 K€ contre 418 K€ sur l'exercice clos en décembre 2011. DOGE est gérant et associé commandité de la société REALITES.

## Note 34 Informations sectorielles

Réalités est mono-activité « la promotion immobilière », le secteur Holding est assimilé à la promotion immobilière.

### **Note 35 Engagement sur contrats de location simple**

Le Groupe a recours à des contrats de location simple (afférents essentiellement à des locations immobilières, à du matériel de transport et du matériel informatique).

Le montant des paiements minima futurs au titre des contrats de location simple ressort à 1 350 K€ au 31 décembre 2012 contre 1 366 K€ au 31 décembre 2011. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

En milliers d'euros		
	31/12/2012	31/12/2011
A moins d'un an	450	335
De deux ans à cinq ans	690	698
A plus de cinq ans	210	333
<b>Total</b>	<b>1 350</b>	<b>1 366</b>

### **Note 36 Actifs et passifs éventuels**

Il n'existe aucun passif éventuel, connu des dirigeants, qui ne serait mentionné dans la présente annexe.

### **Note 37 Evénements postérieurs à la période de reporting**

Il n'existe aucun événement postérieur à la période de reporting.

### **Note 38 Gestion des risques financiers**

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques financiers suivants :

- Les risques de marchés : risque de taux d'intérêt, risque action
- Le risque de liquidité
- Le risque de crédit : risque client, risque de contrepartie

Le groupe réalisant la totalité de son activité sur le territoire français et en l'absence d'approvisionnements significatifs réalisés en dehors de la zone euro, le risque de change est considéré comme non significatif.

#### *38.1 Gestion du risque de marché*

##### **38.1.1 Gestion du risque de taux d'intérêt**

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs.

Au cours de l'exercice 2008/2009 et au cours de l'exercice 2010/2011, le groupe a mis en place une politique de couverture contre le risque de taux afin de limiter l'impact des variations d'intérêts sur son résultat. Il utilise pour cela des instruments fermes d'échanges de taux d'intérêts : il s'agit de swaps prêteurs taux variables – emprunteur taux fixes qui viennent fixer les intérêts de dettes à taux variable contractées

dans le cadre de l'activité. Pour autant, les instruments dérivés utilisés n'ont pas été désignés comme instruments de couverture de flux futurs de trésorerie au sens de la norme IAS 39.

A la date de clôture, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	-	88	-	193
Dérivés qualifiés de couverture	-	879	-	-
<b>Total instruments dérivés de taux</b>	<b>-</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>193</b>

Au 31 décembre 2012, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros

	Montant notionnel	31/12/2012		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	9 550	5 000	-	4 550
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>9 550</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>	<b>4 550</b>

Pour rappel : au 31 décembre 2011, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

En milliers d'euros

	Montant notionnel	31/12/2011		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	5 000	-	5 000	-
<b>Total dérivés de taux</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>

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

En milliers d'euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	7 035	21%	4 676	28%
Taux variable	26 897	79%	11 998	72%
<b>Total dettes financières avant couverture</b>	<b>33 932</b>		<b>16 674</b>	

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de Réalités et de son portefeuille de dérivés, une variation des taux d'intérêt n'impacterait pas de façon significative le résultat.

### 38.1.2 Gestion du risque action

Au 31 décembre 2012, comme au 31 décembre 2011, Réalités ne détient pas d'actions en auto contrôle.

### 38.2 Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à l'échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Le Groupe se finance essentiellement à travers le marché du crédit bancaire.

### 38.3 Gestion du risque de crédit

#### 38.3.1 Gestion du risque client

Le risque client provient d'une éventuelle incapacité des clients à satisfaire leurs obligations de règlement. Etant donné la nature de ses activités et de ses clients, le Groupe ne considère pas qu'il y ait d'impact potentiel significatif généré par le risque client.

#### 38.3.2 Gestion du risque de contrepartie

Groupe Réalités n'est que faiblement exposé au risque de contrepartie, puisqu'il travaille pour son financement et ses placements avec des banques et établissements financiers de premier rang.

#### Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2012

En milliers d'euros

	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	-	-	-	-	-	-	-
Créances clients	47 863	-	47 863	47 863	-	-	-
Autres éléments	20 217	-	20 217	20 217	-	-	-
<b>Total prêts et créances</b>	<b>68 080</b>	<b>-</b>	<b>68 080</b>	<b>68 080</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2011

En milliers d'euros

	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	-	-	-	-	-	-	-
Créances clients	31 693	-	31 693	31 693	-	-	-
Autres éléments	15 411	-	15 411	15 411	-	-	-
<b>Total prêts et créances</b>	<b>47 104</b>	<b>-</b>	<b>47 104</b>	<b>47 104</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 20.2 Vérification des Informations Financières Historiques

### 20.2.20 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013



KPMG S.A.  
Immeuble Le Palais  
3 cours du Triangle  
92839 Paris La Défense Cedex  
France



**Becouze**  
Membre indépendant de Crowe Horwath International  
1, rue de Buffon  
49 100 ANGERS

**SCA Réalités**

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013  
SCA Réalités  
Le Cairn - 103 route de Vannes - 44 800 Saint Herblain  
*Ce rapport contient 50 pages*  
Référence : RI-PI.



**KPMG S.A.**  
Immeuble Le Pelatin  
3 cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
France



**Becouze**  
Membre indépendant de Crowe Horwath International  
Immeuble Le Pelatin  
cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
France 1, rue de Buffon  
49 100 ANGERS

## SCA Réalités

Siège social : Le Cairn - 103 route de Vannes - 44 800 Saint Herblain  
Capital social : € 12 062 000,99

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Réalités, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 5 aux états financiers concernant les impacts de l'application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

## 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

### Règles et méthodes comptables :

Les principes et méthodes de consolidation sont décrits au sein de la note 1 de l'annexe. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes annexes aux états financiers. Nous nous sommes également assurés de leur correcte application.

### Estimations comptables :

- *Evaluation du résultat à l'avancement des contrats à long terme*

Votre société comptabilise le chiffre d'affaires et la marge de l'activité promotion immobilière, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction et de l'avancement commercial, tel qu'indiqué en note 1.14 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.

- *Provisions*

Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs aux litiges en cours à la clôture tel que décrit en notes 1.11 et 18 de l'annexe aux comptes consolidés. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes, et à vérifier que les notes annexes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues par la société.

### Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs :

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 5 de l'annexe expose les impacts de l'application de la norme IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de la norme IAS 8 et de la présentation qui en est faite.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nantes, Paris, Angers, le 25 mars 2014  
Les Commissaires aux Comptes,

KPMG S.A.



Béatrice Jestin  
Associée



Philippe Mathis  
Associé

Becouze



Sébastien Bertrand  
Associé

**20.2.21 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012**



**KPMG Entreprises**  
**Nantes Atlantique Vendée**  
7 boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 Nantes Cedex 3  
France



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International  
1, rue de Buffon  
49100 ANGERS

**SCA Réalités**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2012  
SCA Réalités  
2 rue Mickael Faraday - 44800 SAINT HERBLAIN  
*Ce rapport contient 39 pages*  
Référence : PG/HB



**KPMG Entreprises**  
**Nantes Atlantique Vendée**  
7 boulevard Albert Einstein  
B.P. 41125  
44311 Nantes Cedex 3  
France



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS

## **SCA Réalités**

Siège social : 2 rue Mickael Faraday - 44800 SAINT HERBLAIN  
Capital social : € 12 062 001

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Réalités, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1 Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

### **Règles et méthodes comptables :**

Les principes et méthodes de consolidation sont décrits au sein de la note 1 de l'annexe. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes annexes aux états financiers. Nous nous sommes également assurés de leur correcte application.

### **Estimations comptables :**

- *Evaluation du résultat à l'avancement des contrats à long terme*

Votre société comptabilise le chiffre d'affaires et la marge de l'activité promotion immobilière, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction et de l'avancement commercial, tel qu'indiqué en note 1.14 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.

- *Provisions*

Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs aux litiges en cours à la clôture tel que décrit en notes 1.11 et 18 de l'annexe aux comptes consolidés. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes, et à vérifier que les notes annexes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues par la société.

- *Dépréciation*

Votre entreprise comptabilise des dépréciations pour couvrir le risque de non recouvrement de ses créances tel que décrit en notes 1.10.2 et 11. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des données et hypothèses retenues sur lesquelles se fondent ces estimations et qui motivent le montant de dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nantes, le 20 mars 2013


KPMG Entreprises  
Département de KPMG S.A.



Philippe Guillet  
Associé

Angers, le 20 mars 2013

Becouze



Sébastien Bertrand  
Associé

### **20.3 Politique de distribution des dividendes**

En termes de politique de distribution de dividendes passée, la Société n'a distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

### **20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

La Société peut être impliquée dans des procédures judiciaires, administratives ou arbitrales dans le cours normal de son activité. La Société constitue une provision comptable dès lors qu'il existe une probabilité suffisante que de tels litiges soient susceptibles d'entraîner des coûts à la charge de la Société, et que ces coûts pourraient être estimés de manière fiable.

Voir point 4.2.2A la connaissance de la Société, il n'existe pas, au cours des douze mois précédents la date de l'Offering Circular, d'autre procédure judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait avoir, ou a eu récemment, des effets significatifs sur la situation financière ou les résultats de la Société.

### **20.5 Changement significatif de la situation financière**

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2013.

## 21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 Capital Social

#### 21.1.1 Capital Social et droits attachés aux actions

- **Capital social (article 6 des statuts)**

Le capital social est fixé à la somme de 15.879.902,14 euros. Il est divisé en 2.431.838 actions d'une seule catégorie entièrement libérées.

- **Augmentation du capital social (article 17 des statuts)**

« 1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévus par la loi.

*L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du Conseil d'administration, une augmentation de capital. Elle peut déléguer sa compétence ou ses pouvoirs au Conseil d'administration.*

*Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. L'Assemblée générale extraordinaire peut décider de supprimer ce droit préférentiel de souscription dans les conditions légales.*

*2 - La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée générale extraordinaire et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des actionnaires.*

*La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.*

*A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu. »*

- **Transmission des actions (article 10 des statuts)**

« Les actions sont librement négociables dès leur émission selon les modalités prévues par la loi.

*Elles demeurent négociables après dissolution de la Société et jusqu'à clôture de la liquidation.*

*Elles donnent lieu à une inscription en compte et se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.*

*Les dispositions du présent article sont applicables, d'une manière générale, à toutes les valeurs mobilières émises par la Société.*

*La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet par la Société ou par des intermédiaires financiers habilités. ».*

- **Capital autorisé non émis**

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé pré-cotation)	Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois			
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé post-cotation)	Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois  Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>10.000.000 €</b>	Actions ordinaires : <b>12.700.000 €</b>	non	26 mois
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservées à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (pré-cotation)	Actions (immédiates ou à terme) : <b>6.350.000 €</b>	Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>20.000.000 €</b>		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance réservées à des catégories de bénéficiaires avec suppression du droit préférentiel de souscription (post-cotation)	Actions (immédiates ou à terme) : <b>6.350.000 €</b>  Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>10.000.000 €</b>		non	18 mois
Augmentation de capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	Actions (immédiates ou à terme) <b>6.350.000 €</b>  Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>10.000.000 €</b>		oui	26 mois

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Montant nominal maximum global	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public	Actions (immédiates ou à terme) <b>6.350.000 €</b>  Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : <b>10.000.000 €</b>		non	26 mois
Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées	<b>5%</b> du capital social		Non	38 mois
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	<b>6.350.000 €</b>			26 mois
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (option de sur-allocation)	Limité à 15 % de l'émission initiale		oui / non	18 mois/ 26 mois

### 21.1.2 Acquisition par la Société de ses propres actions

Sous réserve d'admission et de première cotation des actions de la Société sur le marché Alternext Paris, l'assemblée générale du 25 avril 2014 a, dans sa 32ème résolution, autorisé le Conseil d'administration à intervenir sur ses propres actions dans les conditions suivantes:

- nombre maximum d'actions pouvant être rachetées: 10% du nombre total d'actions composant le capital social à la date de réalisation de ces achats,
- prix unitaire maximum d'achat: 25 € par action,
- durée de l'autorisation: 18 mois à compter de l'assemblée du 25 avril 2014
- objectifs: (i) assurer la liquidité du marché de l'action par l'intermédiaire d'un ou plusieurs prestataires de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers, (ii) annuler les titres ainsi rachetés par voie de réduction du capital, sous réserve de l'adoption d'une résolution spécifique portant sur cette réduction de capital par l'assemblée générale des actionnaires statuant en matière extraordinaire, (iii) conserver les actions en vue de les remettre en paiement ou échange, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des Marchés Financiers et dans les limites prévues par l'article L 225-109 du Code de commerce, (iv) attribuer des actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la société ou des sociétés françaises et étrangères ou groupements qui lui seraient liés, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de

l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attributions gratuites d'actions, (v)attribuer les actions à l'occasion de l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions.

### 21.1.3 Capital de la société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

A l'exception (i) du pacte d'actionnaires conclu entre FCH, DOGE, LEXIN ER (LUX) IV et LEXIN PARTNERS LLC (cf. section 18.4 de la première partie de l'Offering Circular), (ii) des OC, BSA et OCA visés au paragraphe "Dilution potentielle" de la section 18.1 de la première partie de l'Offering Circular, et à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'option ou d'accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer le capital de la Société sous option.

### 21.1.4 Évolution du capital social depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010

DATE	TYPE DE MOUVEMENT	MONTEANT SUR COMPTE DE CAPITAL SOCIAL	MONTEANT SUR COMPTE PRIME D'EMISSION	NOMBRE D'ACTIONN	VALEUR DE L'ACTION	VARIATION CAPITAL
11/06/2010	Augmentation par incorporation de réserves	139 267,24 €	188 622,56 €	6 874	47,70 €	3 962 268,92 €
11/06/2010	Augmentation par apport en numéraire	118 905,94 €	161 045,36 €	5 869	47,70 €	4 081 174,86 €
11/06/2010	Augmentation par apport en numéraire	1 276 380,00 €	1 728 720,00 €	63 000	47,70 €	5 357 554,86 €
11/06/2010	Réduction par rachat et annulation d'actions	79 540,76 €	137 213,70 €	3 926	55,21 €	5 278 014,10 €
17/12/2010	Réduction par rachat et annulation d'actions	114 671,60 €	155 310,40 €	5 660	47,70 €	5 163 342,50 €
17/12/2010	Augmentation par apport en numéraire	90 764,80 €	122 931,20 €	4 480	47,70 €	5 254 107,30 €
17/12/2010	Augmentation par incorporation de prime d'émission	1 245 892,70 €				6 500 000,00 €
12/01/2011	Augmentation par apport en numéraire	532 561,16 €	476 055,34 €	21 145	47,70 €	7 032 561,16 €
12/01/2011	Augmentation par incorporation de prime d'émission	467 438,84 €				7 500 000,00 €
11/02/2011	Augmentation par apport en numéraire	561 414,00 €	440 286,00 €	21 000	47,70 €	8 061 414,00 €
11/02/2011	Augmentation par incorporation de prime d'émission	438 586,00 €				8 500 000,00 €
18/03/2011	Augmentation par apport en numéraire	646 091,88 €	447 192,12 €	22 920	47,70 €	9 146 091,88 €
18/03/2011	Augmentation par incorporation de prime d'émission	853 908,12 €				10 000 000,00 €
27/05/2011	Augmentation par apport en numéraire	106 020,80 €	58 067,20 €	3 440	47,70 €	10 106 020,80 €
27/05/2011	Augmentation par incorporation de prime d'émission	43 979,20 €				10 150 000,00 €
28/07/2011	Réduction par rachat et annulation d'actions	64 902,15 €	39 947,85 €	2 097	50,00 €	10 085 097,85 €
28/07/2012	Augmentation par apport en numéraire	1 017 326,50 €	626 123,50 €	32 869	50,00 €	11 102 424,35 €
26/09/2011	Augmentation par apport en numéraire	95 957,09 €	59 042,91 €	3 100	50,00 €	11 198 381,44 €
26/09/2011	Augmentation par incorporation de prime d'émission	601 618,56 €				11 800 000,00 €
26/09/2011	Augmentation par apport en numéraire	65 233,80 €	34 766,20 €	2 000	50,00 €	11 865 233,80 €
28/01/2011	Augmentation par apport en numéraire	129 162,92 €	68 837,08 €	3 960	50,00 €	11 994 396,72 €
12/04/2012	Augmentation par incorporation de prime d'émission	5 603,28 €				12 000 000,00 €
31/10/2012	Augmentation par apport en numéraire (exercice de BSA)	62 000,99 €	42 898,01 €	1 900	55,21 €	12 062 000,99 €

Par Assemblée générale en date du 25 avril 2014, il a été intégré au capital une somme de 6.614,41 euros prise sur le compte « prime d'émission » afin d'augmenter le capital à la somme de 12.068.615,40 euros. En application de délégations de pouvoirs données par l'Assemblée Générale le 25 avril 2014 au Conseil d'Administration, le capital social de la Société a été augmenté de 3.811.286,74 euros afin de le passer à 15.879.902,14 euros. Cette augmentation a été constatée par le Conseil d'Administration le 7 mai 2014.

## **21.2 Acte constitutif et statuts**

### **21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)**

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique etc, au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

### **21.2.2 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes**

Voir supra article 16.1

### **21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie de valeurs mobilières existantes**

- **Forme des actions (article 9 des statuts)**

*« Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont intégralement libérées, elles peuvent être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par les dispositions législatives et réglementaires.*

*La Société est autorisée à identifier les détenteurs de titres au porteur par simple demande, au depositaire central, du nom ou de la dénomination, de la nationalité, de l'année de naissance ou de l'année de constitution, de l'adresse des détenteurs de titres ainsi que de la quantité des titres détenue par chacun d'eux.*

*La Société est autorisée à faire usage des dispositions légales prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. »*

- **Droits et obligations attachés aux actions (article 11.1 des statuts)**

*« Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Elle donne le droit de participer, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts, aux Assemblées générales et au vote des résolutions.*

*La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'Assemblée générale de la Société.*

*Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.*

*Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre quel qu'en soit le titulaire.*

*Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas*

d'échange, de regroupement, d'attribution de titres, d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou de toute opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.»

- **Affectation des résultats (article 31 des statuts)**

« La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice, tel qu'il résulte sur le compte de résultat. Sur le bénéfice diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale a atteint le dixième du capital social. Il reprend son cours, lorsque pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de cette fraction.

S'il résulte des comptes de l'exercice tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'Assemblée générale, peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions. »

#### **21.2.4 Assemblées Générales**

- **Convocations aux assemblées générales (article 23 des statuts)**

« Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Conseil d'administration, soit par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, soit par les actionnaires majoritaires en capital ou en droits de vote après cession d'un bloc de contrôle.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Lorsque les actions de la Société sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou si toutes ses actions ne revêtent pas la forme nominative, elle est tenue, trente-cinq (35) jours au moins avant la réunion de toute Assemblée de publier au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) un avis de réunion contenant les mentions prévues par les textes en vigueur.

La convocation des Assemblées générales est effectuée quinze (15) jours avant la date de l'Assemblée, par l'insertion dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et, dans le Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO).

Toutefois, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Cette convocation peut également être transmise par un moyen électronique de télécommunication mis en œuvre dans les conditions réglementaires.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi et les décrets.

Toute Assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les actionnaires étaient présents ou représentés. »

- **Ordre du jour de l'Assemblée (article 24 des statuts)**

« L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Toutefois, un ou plusieurs actionnaires remplissant les conditions légales ont la faculté de requérir, dans les conditions prévues par la loi, l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolutions. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

Ces points ou ces projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée et portés à la connaissance des actionnaires.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour de l'Assemblée ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur des modifications de l'organisation économique ou juridique de l'entreprise sur lesquelles le comité d'entreprise a été consulté en application de l'article L.2323-6 du Code du travail, l'avis de celui-ci lui est communiqué. »

- **Admission aux assemblées (article 25 des statuts)**

« Tout actionnaire peut participer personnellement, par mandataire, ou par correspondance aux Assemblées générales, de quelque nature qu'elles soient.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales :

- pour les actions nominatives, par leur inscription dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, au troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris ;
- pour les actions au porteur, par leur enregistrement dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, au troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Toutefois, le Conseil d'administration peut abréger ou supprimer ces délais, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les actionnaires qui n'ont pas libéré leurs actions des versements exigibles n'ont pas accès à l'Assemblée. »

- **Représentation des actionnaires et vote par correspondance (article 26 des statuts)**

« I. Représentation des actionnaires

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité.

Tout actionnaire peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

II. Vote par correspondance

A compter de la convocation de l'Assemblée, un formulaire de vote par correspondance et ses annexes sont remis ou adressés, aux frais de la Société, à tout actionnaire qui en fait la demande par écrit.

La Société doit faire droit à toute demande déposée ou reçue au siège social au plus tard six jours avant la date de réunion. »

- **Bureau de l'Assemblée (article 27 des statuts)**

« Les Assemblées d'actionnaires sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'Assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. »

- **Procès-verbaux des délibérations (article 28 des statuts)**

« Les délibérations des Assemblées d'actionnaires sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux.

Ils indiquent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'Assemblée,

un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Si, à défaut du quorum requis, une Assemblée ne peut délibérer régulièrement, il en est dressé procès-verbal par le bureau de ladite Assemblée. »

- **Quorum – Majorité (article 22 des statuts)**

« Les Assemblées générales délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire par la loi et les présents statuts. Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

En cas de recours à la visioconférence ou autre moyen de télécommunication admis par la loi dans les conditions exposées à l'article 23 ci-après, seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication. »

- **Droit d'information et de contrôle des actionnaires (article 29 des statuts)**

« Avant chaque Assemblée, le Conseil d'administration doit mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

A compter de la communication prévue ci-dessus, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration sera tenu de répondre au cours de l'Assemblée.

A toute époque, tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents que le Conseil d'administration a obligation, selon les cas, de tenir à sa disposition au siège social, ou de lui adresser, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

### **21.2.5 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société**

Sans objet.

### **21.2.6 Franchissements de seuils**

Article 11.2 des statuts – Franchissement de seuils :

« Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, qui vient à détenir ou cesse de détenir un nombre d'actions représentant un pourcentage égal à 2%, 3%, 4%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50 %, 66,66%, 90% ou 95 % du capital social ou des droits de vote, est tenue d'en informer la Société au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation susvisé, en précisant le nombre d'actions et de droits de vote détenus. La personne tenue à l'information prévue ci-dessus précise le nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital ainsi que les droits de vote qui y sont attachés ainsi que toutes autres informations requises par les textes.

En outre, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir un nombre d'actions représentant un pourcentage égal à 50 % ou 95 % du capital social ou des droits de vote, est tenue d'en informer l'Autorité des Marchés Financiers au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation susvisé.

*A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par les dispositions du Code de commerce. »*

Article 11.3 des statuts – Offre publique obligatoire

*« Tant que les titres émis par la Société sont admis aux négociations d'Alternext de NYSE-Euronext Paris, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce, qui vient à détenir, directement ou indirectement, plus de 50% du capital ou des droits de vote de la Société est tenue de déposer un projet d'offre publique dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. »*

## **22. CONTRATS IMPORTANTS**

### **Protocole d'accord entre Réalités et la Holding Le Feunteun**

Aux termes d'un Protocole en date du 28 octobre 2010, Réalités a cédé l'intégralité des actions composant le capital de la société Groupe Réalités Construction (désormais appelé Groupe Le Feunteun) à la société Holding Le Feunteun.

L'objet de la cession pour la Société était de se recentrer sur son activité de promoteur immobilier ainsi que de permettre à l'activité construction de retrouver un attrait commercial plus probant.

L'essentiel du prix a fait l'objet d'un crédit vendeur, rémunéré à un taux de 2,5% l'an, pour un montant total de 3 650 000 euros. Cette créance est payable par échéances semestrielles et la première échéance doit intervenir le 31 octobre 2015.

## **23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS**

Néant.

## **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

La Société atteste que, pendant la durée de validité du présent document, les copies des documents suivants peuvent être consultées au siège de la Société :

- les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document ;
- les informations financières historiques de la Société et ses filiales pour chacun des trois exercices précédents la publication du présent document.

Pour toute autre information à mettre à disposition du public, (situation comptable intermédiaire, etc.), la Société informera également ses actionnaires par le biais d'une rubrique spécifique « Les Relations Investisseurs » sur son site internet ([www.realites.com](http://www.realites.com)). Les actionnaires sont avertis que l'obligation d'information sur la situation comptable trimestrielle n'est pas applicable à la Société.

L'information réglementée sera disponible sur le site internet de la Société ([www.realites.com](http://www.realites.com)) ainsi que sur le site d'Alternext Paris ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).

## **25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Néant

## DEUXIÈME PARTIE

### 1. PROCEDURE D'ADMISSION SUR ALTERNEXT PARIS

#### 1.1 Objectifs de l'opération

L'admission des actions de la Société sur Alternext Paris a pour objectif :

- de renforcer la notoriété et la crédibilité de la Société vis-à-vis de ses clients et de ses partenaires ;
- de faire bénéficier ses actionnaires actuels et futurs des protections et garanties offertes par le marché Alternext ;
- de faciliter ses augmentations de capital futures afin d'assurer le développement de son activité ;
- de pouvoir réaliser d'éventuelles opérations de croissance.

La levée de fonds sera allouée au renforcement des fonds propres de la Société et au financement de la croissance.

#### 1.2 Actions dont l'admission sur Alternext Paris est demandée

Nombre d'actions émises avant le Placement Privé	1 848 180
Nombre d'actions émises dans le cadre du Placement Privé	583.658
Nombre d'actions cédées dans le cadre du Placement Privé	néant
Nombre d'actions admises aux négociations	2.431.838
Valeur nominale des actions	6,53€
Prix par action dans le cadre du Placement Privé	10.28€
Nature et forme	Au nominatif ou au porteur
Jouissance	Courante
Libellé des actions	REALITES
Code ISIN	FR0011858190
Mnémonique	ALREA
Mode de cotation	Continu
Groupe de cotation	EI : placement privé – continu
Secteur ICB : immobilières	8633 Participation et promotion

### **1.3 Placement privé préalable à l'admission**

Le 7 mai 2014, il a été procédé à un placement privé (le « Placement Privé ») auprès d'investisseurs qualifiés d'un montant total de 6.000.004,25€ soit 583.658 actions nouvelles au prix de 10.28€ par titre de 6,53€ de nominal et 3.75€ de prime d'émission.

Une demande d'admission des actions de la Société aux négociations sur Alternext a été déposée auprès d'Euronext Paris, selon les dispositions prévues au chapitre 3.4.2 des Règles des Marchés Alternext.

### **1.4 Autorisations en vertu desquelles est réalisé le placement privé**

#### **1.4.1 Assemblée Générale ayant autorisé l'émission d'Action nouvelles**

L'Assemblée générale mixte du 25 avril 2014 a délégué au Conseil d'administration la mise en œuvre de l'augmentation de capital de 3.811.286,74 euros (en nominal) dans le cadre d'un placement privé.

#### **1.4.2 Conseil d'administration ayant décidé l'émission d'Actions nouvelles**

En vertu de cette délégation qui lui a été conférée, le Conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 5 mai 2014, a décidé des modalités de l'émission des 583.658 actions nouvelles au prix de 10,28 €.

### **1.5 Etablissement financier en charge de l'admission**

**Aurel BGC**

**Listing Sponsor – Teneur de Livre**

15/17 rue Vivienne

75002 Paris

### **1.6 Engagement de conservation**

Les Sociétés LEXIN et FCH se sont engagés irrévocablement à compter de la 1<sup>ère</sup> cotation des titres de la Société sur le marché Alternext, à ne pas offrir, céder, nantir ou transférer de quelque manière que ce soit les actions de la Société qu'il détiendront à cette date sauf dans le cadre du contrat de liquidité relatif aux actions de la Société qui va être mis en place, selon les termes suivants :

- 100% des actions détenues à dater de la première cotation des actions sur le marché -Alternext et jusqu'au passage sur le groupe de cotation E2 (sociétés ayant fait une offre au public) de ce compartiment, où à défaut, jusqu'au 31 décembre 2014.

Cet engagement, pris envers l'établissement financier en charge du placement des titres de la Société et Listing Sponsor de la Société, pourra le cas échéant être levé par anticipation, de manière totale ou partielle, sur demande expresse d'Aurel BGC, notamment dans le cadre d'événements exceptionnels de marché ou encore, à la demande du signataire du présent engagement, sous réserve de l'accord préalable d'Aurel BGC.

L'engagement de conservation pourra être levé avec l'accord préalable d'Aurel BGC qui devra être notifiés par écrit à la Société ou à l'actionnaire concerné. Aurel BGC informera immédiatement la Société des levées de ces engagements. La Société informera sans délai le marché des modifications/levées de ces engagements.

Par ailleurs un engagement de conservation supplémentaire a été pris par LEXIN et FCH au titre du pacte d'actionnaires conclu entre ces derniers dans les conditions visées au paragraphe 18.4 de la Première Partie.

### **1.7 Engagement d'abstention**

Néant.

## 1.8 Calendrier

Assemblée Générale approuvant les résolutions	25 avril 2014
Accord du Comité d'Euronext	2 mai 2014
Conseil d'administration constatant l'augmentation de capital	7 mai 2014
Publication de l'avis Euronext	7 mai 2014
Règlement-livraison	7 mai 2014
Première Cotation sur Alternext Paris	12 mai 2014

## 2. INFORMATIONS DE BASE

### 2.1 Capitaux propres et endettement

Le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement net et des capitaux propres, établie au 31 mars 2014 conformément aux recommandations du CESR (CESR 127)

Situation des Capitaux Propres et des dettes financières	
En milliers d'euros	
<b>Total des dettes courantes au 31/03/2014</b>	<b>26 023</b>
- <i>Faisant l'objet de garanties</i>	78
- <i>Faisant l'objet de nantissements</i>	203
- <i>Sans garanties ni nantissements</i>	25 743
<b>Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes long terme) au 31/03/2014</b>	<b>15 184</b>
- <i>Faisant l'objet de garanties</i>	240
- <i>Faisant l'objet de nantissements</i>	696
- <i>Sans garantie ni nantissement</i>	14 248
<b>Capitaux Propres au 31/12/2013</b>	<b>18 930</b>
- <i>Capital Social</i>	12 062
- <i>Réserves</i>	2 212
- <i>Primes liées au capital</i>	375
- <i>Résultat net groupe</i>	1 342
- <i>Capitaux propres aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	2 939
<b>Situation de l'endettement au 31/03/2014</b>	
En milliers d'euros	
Trésorerie	2 997
Instruments équivalents	0
Titres de placement	0
<b>Liquidités (A+B+C)</b>	<b>2 997</b>
<b>Créances financières à court terme</b>	<b>0</b>
Dettes bancaires à court terme	23 944
Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	2 079
Autres dettes financières à court terme	0
<b>Dettes financières à court terme (F+G+H)</b>	<b>26 023</b>
<b>Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>23 025</b>
Emprunts bancaires à plus d'un an	1 380
Obligations émises	7 334
Autres emprunts à plus d'un an	6 470
<b>Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)</b>	<b>15 184</b>

Les capitaux propres sont ceux du 31 décembre 2013. Il n'y a pas eu de modifications significatives sur le premier trimestre 2014. Sur le 1er trimestre 2014, la société est devenue propriétaire de terrains permettant la réalisation de deux nouvelles opérations importantes, (i) un projet sur l'île de Nantes de 83 logements et (ii) une opération sur Angers de 159 logements représentant un montant d'endettement net de 6 100 milliers d'euros.

### **3. INFORMATIONS TECHNIQUES**

#### **3.1 Service titres**

Le service financier relatif aux Actions est fourni en France par BNP Paribas Securities Services sans frais pour les actionnaires.

#### **BNP Paribas Securities Services**

Grands Moulins de Pantin  
9 rue du Débarcadère  
93500 Pantin  
France

#### **3.2 Contrat de Liquidité**

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des transactions, la Société a conclu un contrat de liquidité avec Aurel BGC.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 25 avril 2014 a approuvé un programme de rachat d'actions de la Société d'une durée de 18 mois. La Société procédera à l'information du marché préalablement à la mise en œuvre de ce programme dans les conditions et selon les modalités fixées par les articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

## 4. DILUTION RESULTANT DE L'EMISSION

### 4.1 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres par action

L'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres au 31 décembre 2013 et du nombre d'actions composant le capital social à la date du présent Offering Circular) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non-diluée	Base diluée
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	10.24	9.55
Après émission de 583 658 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	10.25	9.72

- Sur la base d'un montant de capitaux propres de 18.930K€ au 31/12/2013
- Base diluée en cas d'exercice des BSA et OC donnant droit de souscrire à un nombre maximum de 133.250 actions nouvelles

### 4.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social à la date du présent Offering Circular) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non-diluée	Base diluée
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1.00%	0.93%
Après émission de 583.658 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0.76%	0.72%

- Base diluée en cas d'exercice des BSA et OC donnant droit de souscrire à un nombre maximum de 133.250 actions nouvelles

## **5. RISQUES LIÉS A L'ADMISSION DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ SUR ALTERNEXT**

### **5.1 Risques liés aux fluctuations de marché**

Les actions de la Société, jusqu'à leur admission aux négociations sur le marché Alternext Paris, n'auront fait l'objet d'aucune cotation sur un marché réglementé. Le prix du Placement Privé ne présage pas des performances du prix de marché des actions de la Société à la suite de leur admission aux négociations sur le marché Alternext Paris. Le cours qui s'établira postérieurement à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Alternext Paris est susceptible de varier significativement par rapport au prix du Placement Privé. Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions aux négociations sur le marché Alternext Paris, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, le prix de marché de ses actions pourrait en être affecté.

### **5.2 Volatilité du prix de marché des actions de la Société**

Le prix de marché des actions de la Société pourrait être affecté de manière significative par de nombreux facteurs ayant un impact sur la Société, ses concurrents, ou les conditions économiques générales. Le prix de marché des actions de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou des perspectives de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires et/ou des annonces concernant le marché de la logistique, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ;
- des évolutions défavorables de l'environnement réglementaire applicable dans les pays ou les marchés propres au secteur d'activité de la Société ou à la Société elle-même ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou des collaborateurs clés de la Société ; et
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.).

Par ailleurs, les marchés boursiers connaissent d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les actions y sont négociées. De telles fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique pourraient donc également affecter de manière significative le prix de marché des actions de la Société.

### **5.3 Risque lié à l'existence de BSA et d'OC**

A la date du présent document, l'exercice de l'ensemble des instruments (bons de souscription d'actions, obligations convertibles) donnant accès au capital de la Société, permettrait la souscription de 133.250 actions nouvelles, représentant environ 6.8% du capital social dilué. (cf. §4.3.5 de la première partie)

### **5.4 Risque de dilution complémentaire**

Dans l'hypothèse où la société ne serait pas en mesure de dégager suffisamment de financement lié à son exploitation, elle pourrait être amenée à faire à nouveau appel à des investisseurs moyennant l'émission de nouvelles actions pour financer tout ou partie des besoins correspondants et il en résulterait une dilution complémentaire pour les actionnaires.

### **5.5 Ventes d'actions nouvelles**

La vente sur le marché d'un certain nombre d'actions de la Société, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir pendant ou après la réalisation du placement pourraient avoir un impact défavorable sur le cours des actions de la Société. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le cours des actions des ventes sur le marché par ses actionnaires d'actions.

## **5.6 Politique de distribution de dividende de la Société**

Compte tenu de sa stratégie de développement envisagée, la Société n'entend pas, à la date de l'Offering Circular, adopter une politique de versement de dividendes réguliers.

Cependant, le Conseil d'administration de la Société réévaluera régulièrement l'opportunité de verser un dividende en considérant les conditions générales de l'environnement économique, les conditions spécifiques à son secteur d'activité, les résultats de la Société, sa situation financière, les intérêts de ses actionnaires ainsi que tout autre facteur qu'il jugera pertinent.

## **5.7 Actionnariat de la Société**

A l'issue de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Alternext de Paris, les sociétés FCH et LEXIN détiendront collectivement 61.1 % du capital et 69,5 % des droits de vote.

Les sociétés FCH et LEXIN seront ainsi en mesure de décider seuls de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

## **5.8 Les actionnaires de la Société ne bénéficieront pas des garanties associées aux marchés réglementés**

Les actions de la Société ne seront pas admises aux négociations sur un marché réglementé et ne bénéficieront donc pas des garanties correspondantes. De plus, la nature de l'opération réalisée n'implique pas le respect des règles de l'offre au public de titres financiers.

Néanmoins, des garanties spécifiques relatives à la transparence financière de la Société et à la protection des actionnaires minoritaires seront offertes aux actionnaires conformément aux règles d'organisation du marché Alternext Paris, qui est un marché organisé.

(Page laissée blanche intentionnellement)