



Becouze

Membre indépendant de Crowe Horwath International

Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92006 PARIS LA DEFENSE
France

1, rue de Buffon
49 100 ANGERS

SA Réalités

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015
SA Réalités
Le Cairn - 103 route de Vannes - 44800 Saint Herblain
Ce rapport contient 50 pages
Référence : PM/HB



Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92006 PARIS LA DEFENSE
France



Becouze

Membre indépendant de Crowe Horwath International
1, rue de Buffon
49 100 ANGERS

SA Réalités

Siège social : Le Cairn - 103 route de Vannes - 44800 Saint Herblain
Capital social : € 16 927 999,79

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015 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 le Conseil d'Administration. 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 :

Votre société comptabilise le chiffre d'affaires et la marge de l'activité promotion immobilière, sur la base des budgets des opérations immobilières, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction et de l'avancement commercial, tel qu'indiqué en note 1.13 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.

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.

Paris, Angers, le 27 avril 2016
Les Commissaires aux Comptes,

KPMG S.A.



Philippe Mathis
Associé

Becouze



Sébastien Bertrand
Associé



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2015

SOMMAIRE
DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
- - -

Etat résumé de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat résumé	3
Etat du résultat global résumé	4
Tableau résumé des flux de trésorerie	5
Etat résumé des variations de capitaux propres	6
Notes annexes aux états financiers consolidés	7

Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

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

Etat de la situation financière passif

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

Compte de résultat

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

Etat du résultat global

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

Tableau des flux de trésorerie

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

Etat des variations de capitaux propres

En milliers d'euros	Actions émises		Primes et réserves consolidées	Réserves de juste valeur	Capitaux propres - Part du groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres
	Nombre	Montant					
Capitaux propres au 31 décembre 2013	369 636	12 062	4 407	-478	15 991	2 939	18 930
Augmentation de capital de la société mère	2 222 707	4 866	2 519	0	7 385	0	7 385
Mouvements sur actions propres	0	0	-11	0	-11	0	-11
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	102	102
Distribution	0	0	0	0	0	-441	-441
Variations des parts d'intérêts	0	0	0	0	0	-70	-70
Transactions avec les propriétaires	2 222 707	4 866	2 508	0	7 374	-409	6 965
Autres variations	0	0	-26	0	-26	0	-26
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-9	-209	-218	0	-218
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	1 199	0	1 199	934	2 133
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	1 190	0	981	934	1 915
Capitaux propres au 31 décembre 2014	2 592 343	16 928	8 079	-687	24 320	3 464	27 784
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	-18	0	-18	0	-18
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	2 506	2 506
Distribution	0	0	-517	0	-517	-201	-718
Variations des parts d'intérêts	0	0	0	0	0	-375	-375
Transactions avec les propriétaires	0	0	-535	0	-535	1 930	1 396
Autres variations	0	0	3	0	3	-13	-10
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-7	95	88	0	88
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	2 027	0	2 027	511	2 538
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	2 020	0	2 115	511	2 625
Capitaux propres au 31 décembre 2015	2 592 343	16 928	9 567	-592	25 903	5 892	31 795

Notes annexes aux états financiers consolidés

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

Note 1 Principes et méthodes comptables

REALITES SA (« La Société ») est domiciliée en France. Le siège social de la Société est sis 103 route de Vannes - 44800 SAINT-HERBLAIN. Les états financiers consolidés de la Société comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe » et chacune individuellement comme « les entités du groupe »). Le principal domaine d'activité du Groupe est la promotion immobilière.

1.1 Présentation des états financiers

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

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

- Evaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (note 1.13),
- Evaluations retenues pour les tests de pertes de valeur (note 1.4),
- Evaluations des provisions (note 1.11).

Les informations relatives aux jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables ayant l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés sont incluses dans les notes suivantes :

- Notes 1.2.1 - consolidation : déterminer si le Groupe a le contrôle sur les entités dont il détient des intérêts conformément à IFRS 10
- Note 1.5 - contrats de location : déterminer leur classement en location financement ou location simple.

Les états financiers sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs pour lesquels l'évaluation à la juste valeur (instruments dérivés).

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, devise fonctionnelle de la société et devise dans laquelle est traitée la totalité des opérations du groupe. Les montants sont arrondis au millier d'euros le plus proche, sauf indication contraire.

Les méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014.

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

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

1.2 Méthodes de consolidation

1.2.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les soldes bilantiels et les transactions, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés.

1.2.2 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées au prorata des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition ou à leur juste valeur. Cette option peut être exercée transaction par transaction.

Les modifications du pourcentage de détention du Groupe dans une filiale n'entraînant pas de perte du contrôle sont comptabilisées comme des transactions portant sur les capitaux propres.

1.2.3 Perte de contrôle

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale, il décomptabilise les actifs et passifs ainsi que toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat net. Tout intérêt conservé dans l'ancienne filiale est évalué à sa juste valeur à la date de perte de contrôle.

1.2.4 Intérêts dans des entités mises en équivalence

Les intérêts du Groupe dans des entités mises en équivalence comprennent les intérêts dans des entreprises associées.

Les entités associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle ou le contrôle conjoint.

Ces intérêts sont ainsi comptabilisés initialement au coût qui inclut les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le résultat net et les autres éléments du résultat global des entités mises en équivalence jusqu'à la date à laquelle l'influence notable prend fin.

Les gains découlant des transactions avec les entités mises en équivalence sont éliminés par la contrepartie des titres mis en équivalence à concurrence des parts d'intérêt du groupe dans l'entreprise. Il en est de même pour les pertes, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que présentée dans la norme IFRS 3. En application de la norme, le groupe comptabilise à la juste valeur (sauf exceptions), aux dates de prise de contrôle, les actifs acquis et les passifs assumés identifiables. La contrepartie transférée correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les ajustements effectués à la comptabilité d'acquisition pendant la « période d'évaluation » reflètent des informations complémentaires sur les faits et circonstances existants à la date de l'acquisition. La période d'évaluation se termine au plus tard 12 mois après le regroupement d'entreprises.

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

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait d'un regroupement d'entreprises, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

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

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

1.4 Autres immobilisations incorporelles

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

1.5 Immobilisations corporelles

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

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

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

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif qualifié correspondant. Un actif qualifié est un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisée ou vendu.

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

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

1.6 Immeubles de placement

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

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

La valeur comptable des immeubles de placement est considérée comme étant proche de leur juste valeur à la date de clôture. Il n'y a pas eu d'évaluation effectué par un expert indépendant.

1.7 Test de dépréciation

Les valeurs comptables des goodwill, des immobilisations incorporelles et corporelles et des immeubles de placement sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe une quelconque indication qu'un actif a subi une perte de valeur. De plus, les goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou non encore mises en service sont testés au minimum chaque année.

Pour être testés, les actifs sont regroupés dans le plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie résultant de leur utilisation continue, largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou UGT. Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises est affecté aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises. Le Groupe a ainsi déterminé que les UGT correspondaient à chaque entité juridique du Groupe. Le goodwill est également alloué à ce niveau.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT est la valeur la plus élevée entre valeur d'utilité et juste valeur diminuée des coûts de sortie. La valeur d'utilité est évaluée par rapport aux flux de trésorerie futurs estimés, actualisés au taux après impôt qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif ou à l'UGT.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de l'UGT est supérieure à sa valeur recouvrable estimée.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat net. Elles sont affectées d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction des valeurs comptables des autres actifs de l'UGT au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'UGT.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, la valeur comptable, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

1.8 Stocks

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

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

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

1.8.1 Travaux en cours

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

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

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

1.8.2 Marchandises

Les stocks de marchandises sont uniquement constitués des stocks liés à l'activité de marchands de biens.

1.8.3 Produits finis

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

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

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

1.8.4 Charges commerciales.

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

1.9 Créances d'exploitation

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

1.10 Instruments financiers

1.10.1 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent essentiellement les créances clients et autres créances d'exploitation, les actifs financiers non courants (composés d'un crédit vendeur essentiellement) et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés passifs (swap de taux d'intérêts) et les dettes d'exploitation.

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

1.10.2 Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur nette des coûts de transaction à l'exception des instruments à la juste valeur par le biais du compte de résultat (instruments dérivés notamment) pour lesquels les coûts de transaction sont comptabilisés au compte de résultat.

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

- Actifs détenus jusqu'à leur échéance : aucun actif dans cette catégorie ;
- Actifs disponibles à la vente : aucun actif dans cette catégorie ;
- Prêts et créances : créances clients et autres créances d'exploitation (crédit vendeur et autres actifs financiers non courants) ;
- Actifs évalués à leur juste valeur par le résultat : aucun actif dans cette catégorie (cf. Note 1.10.5 ci-dessous).

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

1.10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

1.10.4 Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

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

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

Les obligations convertibles sont des instruments avec composantes dettes et capitaux propres (cette dernière composante et considérée comme non-valeur car les obligations convertibles sont conclues à un taux égal ou inférieur à une obligation sèche).

1.10.5 Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Le Groupe utilise un instrument financier dérivé pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles et financières. Cet instrument dérivé est évalué à sa juste valeur au bilan. La juste valeur est estimée par l'établissement bancaire dépositaire à partir de modèles de valorisations communément utilisés. L'instrument dérivé utilisé est désigné comme instrument de couverture. Il s'agit d'une couverture de flux de trésorerie qui est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de mise en place et l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine puis par la vérification régulière de la corrélation entre la variation de la valeur de marché de l'instrument de couverture et celle de l'élément couvert. La fraction inefficace de la couverture est systématiquement enregistrée en résultats.

Pour la couverture de flux de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée au sein des autres éléments du résultat global, la variation de juste valeur du sous-jacent n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée quant à elle en résultat (non applicable à la clôture). Les montants enregistrés autres éléments du résultat global sont repris en résultat du ou des mêmes périodes que celles au cours desquelles l'actif acquis ou le passif émis affecte le résultat.

1.11 Provisions

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

Des provisions sont comptabilisées au titre des avantages du personnel correspondant à des régimes à prestations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses de mortalité, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et de taux d'actualisation. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 16.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies, c'est-à-dire essentiellement les écarts actuariels, sont comptabilisées immédiatement en autres éléments du résultat global. Le Groupe détermine la charge d'intérêts sur le passif au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé pour évaluer les obligations au titre des prestations définies, au passif, tous deux déterminés au début de l'exercice. Ce passif est ajusté le cas échéant de toute variation résultant du paiement de cotisations et du règlement de prestations au cours de la période. Les charges d'intérêt net et les autres charges au titre des régimes à prestations définies sont comptabilisées en résultat net.

Lorsque le passif attendu n'est ni probable et/ou ni mesurable de manière fiable, une information est donnée dans la note 28 de l'annexe relative aux engagements hors bilan.

1.12 Dettes financières

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

1.13 Produit des activités ordinaires

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

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

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

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

Promotion immobilière

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

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

1.14 Achats consommés et Charges externes

Les achats consommés et les charges externes regroupent principalement les charges suivantes :

- Achats de terrains
- Achats d'études et de prestations
- Travaux et frais annexes
- Locations simples
- Déplacements et réceptions
- Recrutements et formations
- Frais de publicité
- Honoraires juridiques et comptables
- Services bancaires
- Frais financiers

1.15 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers

Le coût de l'endettement financier comprend principalement les coûts d'emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les produits de placements de trésorerie et équivalents de trésorerie et les effets d'actualisation.

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

1.16 Impôt sur le résultat

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

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

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

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

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

1.17 Information sectorielle

Réalités a essentiellement une activité de « promotion immobilière », les opérations de « marchands de biens » et « de lotissement » étant accessoires. Le Groupe considère donc qu'il n'a qu'un seul secteur opérationnel, la promotion immobilière. Par ailleurs, les activités du Groupe sont uniquement réalisées en France.

1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne

Au 31 décembre 2015, les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés de Réalités sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

Note 2 Evénements significatifs

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

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

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

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

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

Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SARL STEREDENN BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	100	100	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100	100	IG
SAS GLAD PATRIMOINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81423887900013	100	100	IG
SAS NAONED ASSURANCES	32 Rue Scribe - 44000 NANTES	81479561300011	33	33	MEE
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100	100	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	51	51	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70	70	MEE
SCCV CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81347287500018	100	100	IG
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	51	51	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	51	51	IG
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	100	100	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	51	51	IG
SCCV NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	51	51	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	51	51	IG
SCCV PRUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	51	51	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	100	100	IG
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	51	51	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	51	51	IG

Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice

Sociétés	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV ALOUETTES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80363808900018	100	100	IG
SCCV BEAUSEJOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52510074900015	100	100	IG
SCCV BORDIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52858487300012	100	100	IG
SCCV DE LA PAIX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53363485300014	60	60	IG
SCCV GEOFFROY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52366584200010	60	60	IG
SCCV GROS CHENE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52368569100017	100	100	IG
SCCV MALPALU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210223300014	100	100	IG
SCCV MAZERIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52089756200010	100	100	IG
SCCV MEUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039966900019	100	100	IG
SCCV PETITE BRETAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928370700014	100	100	IG
SCCV TASSIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53121609100011	100	100	IG
SCCV VERDUN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	7975477500016	100	100	IG

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

Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	45125162300042	Société mère	Société mère	Société mère
SARL ARTELISE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79021731900017	100	100	IG
SARL DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75401477700017	100	100	IG
SARL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50277397100028	100	100	IG
SARL REALITES AMEUBLEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100	100	IG
SARL STEREDENH BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	100	100	IG
SAS FINANCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	51958759600015	100	100	IG
SAS FONCIERE REALITES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81764090700017	100	100	IG
SAS GLAD PATRIMOINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81423887900013	100	100	IG
SAS HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	100	100	IG
SAS MANGIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80372943300018	33	33	MEE
SAS NAONED ASSURANCES	32 Rue Scribe - 44000 NANTES	81479561300011	33	33	MEE
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100	100	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100	100	IG
SAS SVEN & YOKO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78999227800018	100	100	IG
SCI REALITES LA GIRANDIERE	42 Avenue Georges V - 75008 PARIS	79877532600019	25	25	MEE
SCCV 39 RSH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80309896100011	51	51	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	51	51	IG
SCCV ALBERT 1er	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420402900019	51	51	IG
SCCV ANJOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75114947700018	85	85	IG
SCCV ANNE DE BRETAGNE	44 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET	81111332300018	70	70	MEE
SCCV BASTION 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039962800015	100	100	IG
SCCV BEAUSSIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75142523200012	70	70	IG
SCCV BELFORT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80469594800013	100	100	IG
SCCV BELLEVUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75113604500018	100	100	IG
SCCV BETTIGHIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028355800016	51	51	IG
SCCV BOUT DES LANDES 2	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53305137100011	100	100	IG
SCCV BRIAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368373900019	100	100	IG
SCCV BRULE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79200061400034	100	100	IG
SCCV BUISSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53523337300013	100	100	IG
SCCV CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81347287500018	100	100	IG
SCCV CHATEAUGIRON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368540300010	100	100	IG
SCCV CHEZINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992607800013	100	100	IG
SCCV COMBES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029257500019	100	100	IG
SCCV COMTESSE DE SEGUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53782838600012	70	70	IG
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	51	51	IG
SCCV DALMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368370500010	100	100	IG
SCCV DE LA BARRÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938101200019	52	52	IG
SCCV DE NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53091194000019	67	67	IG
SCCV DOMPIERRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53208927300017	100	100	IG
SCCV DU GUESCLIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938102000012	100	100	IG

Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV EMILJEN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089660400010	100	100	IG
SCCV ERABLES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80156497200017	51	51	IG
SCCV FONTAINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53438328600018	60	60	IG
SCCV FORT NEUF	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52366588300014	100	100	IG
SCCV FRATERINITE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78992599706015	70	70	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	51	51	IG
SCCV GRANDMONT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039969300019	67	67	IG
SCCV GRILLAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420407800016	100	100	IG
SCCV GUILLLOU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52303039300012	100	100	IG
SCCV ILEA VERDE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52303035100010	100	100	IG
SCCV KOUFRA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80320177100018	67	67	IG
SCCV LE DOMAINE DE LA BAIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50936482400037	100	100	IG
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	100	100	IG
SCCV LES GRANDS ROCHERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100	100	IG
SCCV LES HAUTS DU PAVE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50502589000029	100	100	IG
SCCV LES JARDINS DELEONORE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50174564000026	100	100	IG
SCCV LES SAPINS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089624000013	60	60	IG
SCCV LITRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100	100	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	51	51	IG
SCCV MARIE-THERESE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	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 MERSON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79754287500019	100	100	IG
SCCV MONTAGNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52117183500015	100	100	IG
SCCV MONZIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53491107800010	60	60	IG
SCCV NERUDA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80038553600019	60	60	IG
SCCV NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	51	51	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	60	60	IG
SCCV POINCARÉ	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	51	51	IG
SCCV PRUNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	51	51	IG
SCCV RANGUHAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52537973100017	100	100	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	100	100	IG
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210218300011	100	100	IG
SCCV SAINT BRIEUC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80363795800015	60	60	IG
SCCV SAINT GILDAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368375400018	100	100	IG
SCCV SAINT NICOLAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938104600017	100	100	IG
SCCV SCHUMAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53362934100017	51	51	IG
SCCV STRASBOURG	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53338188500011	100	100	IG
SCCV VALONGO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53418221700016	100	100	IG
SCCV VIETE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79268499400016	100	100	IG
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	51	51	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	51	51	IG
SNC GASNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029250000017	51	51	IG

Note 6 Goodwill

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

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

Note 7 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/14
Valeurs brutes					
Logiciels	347	5	84	64	372
Autres immobilisations incorporelles	4	250	166	0	420
Immobilisations incorporelles en cours	182	0	0	182	0
Total brut	533	255	250	246	792
Amortissements					
Logiciels	252	2	82	64	272
Autres immobilisations incorporelles	1	0	34	0	35
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total amortissements	253	2	116	64	307
Valeurs nettes					
Logiciels	96	3	2	0	101
Autres immobilisations incorporelles	3	250	132	0	385
Immobilisations incorporelles en cours	182	0	0	182	0
Total net	280	253	134	182	486

Note 8 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/14
Valeurs brutes						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 435	0	-144	0	0	3 291
Immeuble de placement	3 366	0	0	0	0	3 366
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 087	22	144	174	58	1 369
Immobilisations corporelles en cours	342	0	0	90	342	90
Total brut	9 640	22	0	264	400	9 526
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	72	0	0	144	0	216
Immeuble de placement	43	0	0	16	0	59
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	491	0	0	188	30	649
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	606	0	0	348	30	924
Valeurs nettes						
Terrains	1 411	0	0	0	0	1 411
Constructions	3 363	0	-144	-144	0	3 075
Immeuble de placement	3 323	0	0	-16	0	3 307
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	596	22	144	-14	28	719
Immobilisations corporelles en cours	342	0	0	90	342	90
Total net	9 034	22	0	-84	370	8 602

Les immobilisations en location-financement du Groupe sont constituées d'un contrat de location portant sur des actifs immobiliers. Elles sont composées de la manière suivante :

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

Note 9 Participation dans les entreprises associées

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

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

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

En milliers d'euros	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2014
	31/12/14	31/12/2013				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	1	30	0	0	31
SARL ARTELISE	100,0%	30	0	0	-30	0
SAS MANGIN	33,3%	0	0	0	20	20
Total		31	30	0	-10	51

Note 10 Autres actifs financiers non courants

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

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

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

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

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

Note 11 Impôts différés actifs et passifs

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

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

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

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

Note 12 Stocks et travaux en cours

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

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

Note 13 Créances d'exploitation

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

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

Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

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

Note 15 Capitaux propres

Capital

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

Distributions

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

Objectifs, politiques et procédures de gestion du capital

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

Note 16 Provisions non courantes et courantes (Cf. Note 1.11)

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

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

Indemnités de fin de carrière

Les hypothèses de calcul retenues ont été les suivantes :

- Départ à l'initiative du salarié à 65 ans,
- Taux de charges sociales : 45 %,
- Taux d'actualisation retenu : 2,03 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8,75 %.

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

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

En milliers d'euros	31/12/13	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/14
In dérivés de fin de carrière	18	0	24	0	0	42
Provisions non courantes	18	0	24	0	0	42
Provisions pour pertes à terminer	0	0	36	0	0	36
Provisions pour autres litiges	124	0	23	0	114	33
Provisions courantes	124	0	59	0	114	69

Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

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

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- REALITES SA a émis des obligations accessibles aux investisseurs privés ou institutionnels (cf. Note 2 - Evènements significatifs) ;
- L'immeuble construit par le groupe pour son siège social est financé en crédit-bail immobilier à hauteur de 6 978 K€, sur une durée de 14 ans et 9 mois ;
- Les ouvertures de crédit aux SCCV ont généralement une maturité initiale de 24 mois et un coût de financement d'EURIBOR 3 MOIS + 1 point auquel il faut ajouter une commission d'engagement de 1%.

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

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

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

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

Note 18 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement la juste valeur au 31 décembre 2015, comme au 31 décembre 2014, un contrat de swap d'échange de taux d'intérêts souscrits par Groupe Réalités dans le cadre de sa gestion des risques financiers (Cf. note 34 « Gestion des risques financiers »).

Note 19 Dettes d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Dettes fournisseurs	29 211	33 031
Dettes fiscales et sociales	15 985	14 958
Passifs d'impôts courants	0	0
Avances et acomptes reçus	859	602
Produits constatés d'avance	91	53
Autres dettes	2 965	5 130
Total	49 111	53 774

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

Note 20 Produit des activités ordinaires

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

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

Note 21 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

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

Note 22 Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'analysent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/2014
Autres charges	-502	-786
Autres produits	1 230	1 024
Total	728	238

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

Note 23 Coût de l'endettement financier

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

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

Note 24 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

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

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

Taux d'impôt effectif

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

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

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

Note 25 Résultat net part du groupe par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le résultat dilué par action est calculé à partir du résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires de la société mère et du nombre pondéré moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, ajusté des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

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

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

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

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

31/12/14	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	1 199	2 232 395	0,54
Droits sur obligations convertibles	57	105 218	0
Résultat net dilué par action	1 255	2 337 613	0,54

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Note 26 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers
26.1 Actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2015 :

	Note	Catégories IAS 39				Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat			
<i>En milliers d'euros - 31/12/15</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	3 458	0	3 458		X
Créances clients	13	0	0	29 896	0	29 896		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	13 053	0	13 053		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	232	0	232		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	11 961	0	11 961	X	
Total		0	0	58 600	0	58 600		

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2014 :

	Note	Catégories IAS 39				Total Valeur au bilan	Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat			
<i>En milliers d'euros - 31/12/14</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	4 737	0	4 737		X
Créances clients	13	0	0	25 206	0	25 206		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	13 707	0	13 707		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	265	0	265		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	7 088	0	7 088	X	
Total		0	0	51 003	0	51 003		

Compte tenu de l'activité la valeur au bilan des actifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

26.2 Passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2015 :

	Note	Catégories IAS 39			Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/15</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	14 221	0	14 221		X
Autres emprunts non courants	17	7 240	0	7 240		X
Autres passifs financiers non courants	18	936	0	936	X	
Dettes financières courantes	17	23 548	0	23 548		X
Dettes fournisseurs	19	29 211	0	29 211		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	19 900	0	19 900		X
Trésorerie passive	17	2 986	0	2 986	X	
Total		98 042	0	98 042		

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2014 :

	Note	Catégories IAS 39			Juste valeur	Modèle avec paramètres observables
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total Valeur au bilan		
<i>En milliers d'euros - 31/12/14</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	7 222	0	7 222		X
Autres emprunts non courants	17	8 186	0	8 186		X
Autres passifs financiers non courants	18	1 031	0	1 031	X	
Dettes financières courantes	17	19 739	0	19 739		X
Dettes fournisseurs	19	33 032	0	33 032		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	20 743	0	20 743		X
Trésorerie passive	17	581	0	581	X	
Total		90 533	0	90 533		

Compte tenu de l'activité la valeur au bilan des passifs financiers reflètent la juste valeur à la clôture.

Note 27 **Engagements sociaux et effectifs consolidés****27.1 Indemnités de fin de carrière**

Cf. Note 16.

27.2 Effectifs consolidés

Les effectifs consolidés se répartissent ainsi :

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

Note 28 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

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

Dans le cadre de son activité de promoteur constructeur non réalisateur, le Groupe est engagé au titre des garanties « dommage-ouvrage », « biennale » et « décennale ». Ces garanties sont assurées auprès de prestataires externes.

Engagements reçus sur réservations immobilières (VEFA)

Cette rubrique reprend les ventes de lots réservées mais non encore actées en fin d'exercice.

Avals et cautions et garanties données et reçues

Les engagements donnés sont composés essentiellement d'hypothèques et de privilèges de prêteurs de deniers au profit des banques en couverture des financements mis en place dans les SCCV.

Engagements de travaux liés aux contrats de VEFA en cours

Cette rubrique relate l'écart constaté entre les devis de travaux signés et le montant facturé par les sous-traitants.

Contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier souscrit en 2013 fait l'objet d'un nantissement et d'un gage au profit du bailleur.

Note 29 Transactions avec les parties liées

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

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

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

29.2 Autres parties liées

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

Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA, les cabinets KPMG et BECOUZE ont facturé respectivement 45 K€ et 74 K€ d'honoraires en 2015. Pour la certification des comptes des filiales, les cabinets KPMG et BECOUZE avaient facturé respectivement 52 K€ et 55 K€ d'honoraires en 2014

Note 31 Engagement sur contrats de location simple

Le Groupe a recours à des contrats de location simple (afférents essentiellement à des locations immobilières, à du matériel de transport et du matériel informatique).

Le montant des paiements minima futurs au titre des contrats de location simple ressort à 1 504 K€ au 31 décembre 2015 contre 1 135 K€ au 31 décembre 2014. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

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

Note 32 Actifs et passifs éventuels

Il n'existe aucun passif éventuel, connu des dirigeants, qui ne serait mentionné dans la présente annexe.

Note 33 Evénements postérieurs à la période de reporting

Il n'existe aucun événement postérieur à la période de reporting.

Note 34 Gestion des risques financiers

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques financiers suivants :

- Les risques de marchés : risque de taux d'intérêt, risque action
- Le risque de liquidité
- Le risque de crédit : risque client, risque de contrepartie

Le groupe réalisant la totalité de son activité sur le territoire français et en l'absence d'approvisionnements significatifs réalisés en dehors de la zone euro, le risque de change est considéré comme non significatif.

34.1 Gestion du risque de marché

34.1.1 Gestion du risque de taux d'intérêt

L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs. A la date de clôture, la juste valeur des instruments dérivés est la suivante :

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

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

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

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

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/14		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	4 305	176	814	3 315
Total dérivés de taux	4 305	176	814	3 315

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

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

NB : Cette répartition tient compte de la couverture du SWAP décrit dans les tableaux ci-dessus.

L'analyse de sensibilité des charges financières au risque de taux est réalisée pour les passifs financiers et le portefeuille d'instruments dérivés. Compte tenu de la structure d'endettement financier net de Réalités et de son portefeuille de dérivés, une variation des taux d'intérêt n'impacterait pas de façon significative le résultat.

34.1.2 Gestion du risque action

En 2014, suite à la cotation des titres sur le marché Alternext, un contrat de liquidité a été mis en place. Le contrat de liquidité a été résilié au cours de l'exercice 2015.

34.2 Gestion du risque de liquidité

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

34.3 Gestion du risque de crédit

34.3.1 Gestion du risque client

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

34.3.2 Gestion du risque de contrepartie

Groupe Réalités n'est que faiblement exposé au risque de contrepartie, puisqu'il travaille pour son financement et ses placements avec des banques et établissements financiers de premier rang.

Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2015

En milliers d'euros - 31/12/15	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	29 896	0	29 896	29 896	0	0	0
Autres éléments	28 703	0	28 703	28 703	0	0	0
Total prêts et créances	58 599	0	58 599	58 599	0	0	0

Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2014

En milliers d'euros - 31/12/14	Valeur comptable	Dépréciations	Valeur nette comptable	Montant non échu	Montant des actifs échus non dépréciés		
					0-6 mois	6 mois - 1 an	Plus d'1 an
Actifs financiers opérationnels	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	25 206	0	25 206	25 206	0	0	0
Autres éléments	25 797	0	25 797	25 797	0	0	0
Total prêts et créances	51 003	0	51 003	51 003	0	0	0