



2017

— RAPPORT ANNUEL

Comptes arrêtés au 31 décembre 2017

Le présent document constitue le rapport financier annuel 2017 de la société REALITES SA.

En application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des règles de marchés ALTERNEXT, il a été déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur www.groupe-realites.com le 23 mars 2018.

SOMMAIRE

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

RAPPORT DE GESTION GROUPE (COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31/12/2017)	50
--	-----------

RAPPORT DE GESTION REALITES SA (COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31/12/2017)

Rapport sur la gestion de la société REALITES	57
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	74



Personne responsable

« J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2017 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus durant l'exercice, de leur incidence sur les comptes annuels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour l'exercice à venir ».

Le 20/03/2018, Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2017



Etat de la situation financière consolidée

Etat de la situation financière actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/17	31/12/16
Goodwill	6	199	199
Autres immobilisations incorporelles	7	1 092	750
Immobilisations corporelles	8	8 713	7 055
Immeubles de placement	8	3 305	3 312
Participations dans les entreprises associées	9	4 862	2 564
Autres actifs financiers non courants	10	3 613	6 075
Impôts différés actifs	11	254	196
Total Actifs non courants		22 037	20 150
Stocks et travaux en cours	12	63 217	67 646
Clients et comptes rattachés	13	48 163	37 995
Autres actifs courants	13	23 526	25 077
Actif d'impôt courant	13	329	88
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	25 330	10 769
Total Actifs courants		160 565	141 575
TOTAL ACTIF		182 602	161 725



Etat de la situation financière passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/17	31/12/16
Capital	15	16 928	16 928
Primes	-	2 894	2 894
Réserves consolidées	-	7 664	4 837
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère	-	3 910	3 022
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	-	31 396	27 681
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	21 766	15 088
Capitaux Propres		53 162	42 769
Provisions non courantes	16	136	141
Emprunts bancaires non courants	17	2 804	2 559
Emprunts obligataires non courants	17	22 205	14 604
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	17	5 686	6 048
Autres passifs non courants	18	1 063	1 866
Impôts différés passifs	11	2 906	2 751
Total Passifs non courants		34 800	27 968
Provisions courantes	16	875	262
Fournisseurs et comptes rattachés	19	38 957	31 691
Passifs d'impôts courants	-	24	115
Autres passifs courants	19	31 663	32 467
Emprunts bancaires courants	17	16 330	21 912
Emprunts obligataires courants	17	1 675	1 753
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	17	362	345
Découverts bancaires	17	4 754	2 444
Total Passifs Courants		94 640	90 988
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		182 602	161 725



Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/17	31/12/16
Chiffre d'affaires	20	128 865	84 241
Achats consommés et charges externes *	-	-111 123	-68 860
Charges de personnel	21	-11 244	-11 769
Impôts et taxes	-	-302	-522
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 et 8	-1 805	-520
Autres charges opérationnelles	22	-120	-748
Autres produits opérationnels	22	973	1 389
Résultat Opérationnel avant quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		5 244	3 211
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	1 591	862
Résultat opérationnel		6 835	4 074
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	23	177	240
Coût de l'endettement financier brut	23	-249	-655
Coût de l'endettement financier net		-72	-415
Autres produits financiers	-	161	192
Autres charges financières	-	-74	-9
Impôt sur le résultat	24	119	-1 382
Résultat net des activités poursuivies		6 969	2 460
Résultat net des activités non poursuivies	-	750	0
RÉSULTAT NET		7 719	2 460
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	-	3 809	-563
Résultat net - Part du groupe	-	3 909	3 022
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	25	1,51	1,17
Non dilué	25	1,51	1,17

* Dont 1.855 K€ de charges financières liées aux opérations.



Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16
RÉSULTAT NET	7 719	2 460
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	188	46
Impôts différés	-63	-15
TOTAL DES GAINS ET PERTES ULTERIEUREMENT RECYCLABLES EN RESULTAT NET	125	31
Réévaluation du passif au titre des indemnités de fin de carrière (écarts actuariels)	52	-39
Impôts différés	-17	13
TOTAL DES GAINS ET PERTES NON RECYCLABLES EN RESULTAT NET	35	-26
TOTAL DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	160	5
RESULTAT NET GLOBAL	7 879	2 464
dont Part des intérêts minoritaires	3 809	-563
dont Part du groupe	4 070	3 027



Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/17	31/12/16
Activité opérationnelle		
Résultat net consolidé global	7 719	2 460
Quote-Part de résultat dans les sociétés ne donnant pas le contrôle	-1 591	-862
Résultat des activités abandonnées	-750	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 505	742
Plus ou moins-values de cessions	-29	-421
Variation de juste valeur des actifs financiers	27	9
Charge d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisée	-119	1 382
Charges financières nettes	1 861	2 246
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-399	-54
Capacité d'autofinancement	8 224	5 502
Variation des stocks	4 105	-8 454
Variation des créances clients	-16 174	-8 092
Variation des autres créances	379	-7 312
Variation des dettes fournisseurs	9 122	262
Variation des produits constatés d'avance	1	523
Variation des autres dettes	2 924	12 364
Intérêts versés	-1 861	-2 190
Impôts versés	-312	-296
Flux net de trésorerie générée par l'activité (I)	6 407	-7 694
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-3 273	-1 275
Cessions des immobilisations corporelles et incorporelles	43	529
Acquisition d'actifs financiers	2 432	-3 340
Cessions d'actifs financiers	0	656
Incidence nette des variations de périmètre (entrées)	-493	-1
Incidence nette des variations de périmètre (sorties)	959	0
Dividendes reçus	308	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (II)	-24	-3 430
Financement		
Variation de capital en numéraire des minoritaires des sociétés en intégration globale	5 746	10 931
Dividendes versés aux minoritaires	-295	-794
Mouvements sur autres fonds propres	0	-100
Nouveaux emprunts et autres dettes non courantes	13 378	4 272
Remboursements d'emprunts et autres dettes non courantes	-6 510	-1 332
Variation des ouvertures de crédit	-5 394	-1 465
Variation des dettes financières courantes	241	0
Dividendes versés	-1 297	-1 037
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (III)	5 868	10 475
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	12 252	-649
Trésorerie d'ouverture	8 325	8 975
Variation nette de la trésorerie	12 252	-649
Trésorerie de clôture	20 577	8 326
Trésorerie et équivalents trésorerie	25 330	10 769
Trésorerie passive	4 754	2 444
Trésorerie de clôture	20 577	8 325



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 2015	2 592 343	16 928	9 567	-592	25 903	5 892	31 795
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	10 930	10 930
Distribution	0	0	-1 037	0	-1 037	-793	-1 830
Variations des parts d'intérêts	0	0	-248	0	-248	-366	-614
Transactions avec les propriétaires	0	0	-1 285	0	-1 285	9 771	8 486
Autres variations	0	0	36	0	36	-13	23
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	-26	31	5	0	5
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	3 022	0	3 022	-563	2 459
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	2 997	0	3 027	-563	2 464
Capitaux propres au 31 décembre 2016	2 592 343	16 928	11 314	-562	27 680	15 087	42 768
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Mouvements sur actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital dans les filiales	0	0	0	0	0	5 746	5 746
Distribution	0	0	-1 297	0	-1 297	-295	-1 592
Variations des parts d'intérêts	0	0	943	0	943	-2 849	-1 906
Transactions avec les propriétaires	0	0	-354	0	-354	2 602	2 248
Autres variations	0	0	0	0	0	267	267
Autres éléments du résultat global (B)	0	0	35	125	160	0	160
Résultat net de l'exercice (A)	0	0	3 909	0	3 909	3 809	7 719
Résultat global de la période (A) + (B)	0	0	3 944	0	4 070	3 809	7 879
Capitaux propres au 31 décembre 2017	2 592 343	16 928	14 904	-437	31 396	21 766	53 162



Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1	Principes et méthodes comptables	7	Note 14	Trésorerie et équivalents de trésorerie	32
1.1	Présentation des états financiers	7	Note 15	Capitaux propres	33
1.2	Méthodes de consolidation	8	Note 16	Provisions non courantes et courantes	33
1.3	Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	9	Note 17	Dettes financières non courantes et courantes	34
1.4	Autres immobilisations incorporelles	10	Note 18	Autres passifs non courants	35
1.5	Immobilisations corporelles	10	Note 19	Dettes d'exploitation	36
1.6	Immeubles de placement	10	Note 20	Produit des activités ordinaires	36
1.7	Test de dépréciation	11	Note 21	Charges de personnel	37
1.8	Stocks	11	Note 22	Autres charges et produits opérationnels	37
1.9	Créances d'exploitation	12	Note 23	Coût de l'endettement financier	38
1.10	Instruments financiers	12	Note 24	Impôts sur le résultat	38
1.11	Provisions	14	Note 25	Résultat net part du groupe par action	40
1.12	Dettes financières	14	Note 26	Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	41
1.13	Produit des activités ordinaires	14	26.1	Actifs financiers	41
1.14	Achats consommés et Charges externes	15	26.2	Passifs financiers	42
1.15	Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	15	Note 27	Engagements sociaux et effectifs consolidés	43
1.16	Impôt sur le résultat	15	27.1	Indemnités de fin de carrière	43
1.17	Information sectorielle	15	27.2	Effectifs consolidés	43
1.18	Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	16	Note 28	Engagements hors bilan	44
Note 2	Événements significatifs	17	Note 29	Transactions avec les parties liées	45
Note 3	Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	18	29.1	Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	45
Note 4	Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	19	29.2	Autres parties liées	45
Note 5	Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	20	Note 30	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	45
Note 6	Goodwill	23	Note 31	Engagement sur contrats de location simple	46
Note 7	Autres immobilisations incorporelles	24	Note 32	Litiges, actifs et passifs éventuels	46
Note 8	Immobilisations corporelles	26	Note 33	Événements postérieurs à la période de reporting	46
Note 9	Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	29	Note 34	Gestion des risques financiers	46
Note 10	Autres actifs financiers non courants	30	34.1	Gestion du risque de marché	47
Note 11	Impôts différés actifs et passifs	31	34.2	Gestion du risque de liquidité	48
Note 12	Stocks et travaux en cours	32	34.3	Gestion du risque de crédit	48
Note 13	Créances d'exploitation	32			

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 est effectuée 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 2017 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016.

Les normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiés mais non encore entrés en vigueur n'ont pas été appliqués par anticipation. La norme IFRS 15 remplacera à compter du 1er janvier 2018 l'interprétation IFRIC 15. Les résultats des analyses effectuées confirment que le modèle actuel du groupe pour la comptabilisation du chiffre d'affaires n'est pas remis en cause par les nouvelles dispositions d'IFRS 15 et les impacts attendus de la première application de cette norme ne devraient pas être significatifs. La norme IFRS 16 modifie le mode de comptabilisation des contrats de location par les preneurs et remplace la norme IAS 17 à compter du 1er janvier 2019. IFRS 16 impose un mode de comptabilisation unique des contrats de location impactant le bilan d'une façon similaire aux contrats de location financement. Les durées retenues pour l'évaluation des contrats de location selon IFRS 16 pourraient dans certains cas être différentes de celles retenues pour l'évaluation des engagements hors bilan relatifs aux contrats de location simple donnés en note 31 de l'annexe.

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2018.

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.

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.



1.2.2 Participations dans les co-entreprises

Selon les dispositions de la norme IFRS 11, les partenariats du groupe dans les sociétés civiles de construction vente (SCCV) qui correspondent à des co-entreprises sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

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 ne donnant pas contrôle

Les intérêts du Groupe dans des entités ne donnant pas le contrôle 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 ne donnant pas le contrôle jusqu'à la date à laquelle l'influence notable prend fin.

Les gains découlant des transactions avec les entités ne donnant pas le contrôle sont éliminés par la contrepartie des participations dans les entreprises associées 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, 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	Durées
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 utilisé 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.

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 comptabilisés 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 est 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 résultat.

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 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.

1.14 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 2017, 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 2017 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2016, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne, applicables à partir du 1^{er} janvier 2017.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2017 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2017. Il s'agit de :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendements à IAS 7	Information liée aux activités de financement	01/01/2017
Amendements à IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes	01/01/2017

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 2018 :

<i>Normes/ Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
IFRS 9	Instruments financiers ⁽¹⁾	01/01/2018
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients ⁽¹⁾	01/01/2018
Amendement à IFRS 15	Amendements à IFRS 15 Clarification à la norme IFRS 15 ⁽¹⁾	01/01/2018
IFRS 16	Locations ⁽¹⁾	01/01/2019
Amendements à IAS 40	Transferts d'immeubles de placements ⁽²⁾	01/01/2018
IAS 23	Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif ⁽²⁾	01/01/2019
IFRS 3 et IFRS 11	Intérêts précédemment détenus dans une joint venture ⁽²⁾	01/01/2019
Interprétations IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux ⁽²⁾	01/01/2019
Amendements IAS 28	Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise ⁽²⁾	01/01/2019
Amendements IFRS 9	Clauses de remboursement anticipé avec une pénalité symétrique ⁽²⁾	01/01/2019
Amendement à IFRS 2	Clarification sur l'évaluation des plans réglés en trésorerie Clarification sur la modification d'un plan " cash settled " en plan " equity settled " ⁽²⁾	01/01/2018
Interprétations IFRIC 22	Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée ⁽²⁾	01/01/2018

(1) Déjà adopté par l'UE.

(2) Sous réserve de l'adoption par l'UE.

La norme IFRS 15 remplacera à compter du 1er janvier 2018 l'interprétation IFRIC 15. Les résultats des analyses effectuées confirment que le modèle actuel du groupe pour la comptabilisation du chiffre d'affaires n'est pas remis en cause par les nouvelles dispositions d'IFRS 15 et les impacts attendus de la première application de cette norme ne devraient pas être significatifs. La norme IFRS 16 modifie le mode de comptabilisation des contrats de location par les preneurs et remplace la norme IAS 17 à compter du 1er janvier 2019. IFRS 16 impose un mode de comptabilisation unique des contrats de location impactant le bilan d'une façon similaire aux contrats de location financement. Les durées retenues pour l'évaluation des contrats de location selon IFRS 16 pourraient dans certains cas être différentes de celles retenues pour l'évaluation des engagements hors bilan relatifs aux contrats de location simple donnés en note 31 de l'annexe.



Note 2 Evénements significatifs

Le jeudi 27 avril 2017, la société LEXIN a cédé l'intégralité de sa participation dans la société REALITES, soit 30% du capital de cette société au profit de la société DOGE INVEST. Préalablement à cette cession, la société DB2 avait apporté, au profit de la société DOGE INVEST, l'intégralité des actions REALITES qu'elle détient, soit 9,11% du capital de cette société. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 183 871 actions DOGE (représentant 37,5% de son capital) attribuées à la société DB2, le solde étant détenu par Yoann JOUBERT, via sa holding YJ INVEST.

A l'issue des opérations, DOGE détient 54,11% des actions et 55,45% des droits de vote de REALITES.

	<i>Actions</i>		<i>Droits de vote</i>	
	<i>#</i>	<i>%</i>	<i>#</i>	<i>%</i>
DOGE INVEST	1 402 773	54,11%	1 781 804	55,45%
Managers	266 108	10,27%	317 593	9,88%
Autres	923 462	35,62%	1 114 044	34,67%
Total	2 592 343	100,00%	3 213 441	100,00%

Yoann JOUBERT demeure l'actionnaire majoritaire de DOGE INVEST, société qui, de manière permanente depuis 2010, a toujours été le membre prédominant du concert. DOGE INVEST consolide ainsi sa position, en la pérennisant, aux côtés de DB2 qui devient l'actionnaire minoritaire de DOGE. La gouvernance du groupe s'ancre ainsi autour des deux associés fondateurs de REALITES, Yoann JOUBERT, Président-Directeur Général, et Christophe de BREBISSON, actionnaire unique de DB2 et fondateur de REALITES, présents tous les deux dans l'entreprise depuis sa création en décembre 2003.

L'ensemble des déclarations sur ces transactions et sur les franchissements de seuil ont été fait en bonne et due forme auprès de l'AMF et de l'émetteur. Le franchissement à la hausse, par la société DOGE INVEST des seuils de 50% du capital et des droits de vote de la société REALITES a d'ailleurs fait l'objet d'une dérogation de l'Autorité des marchés financiers à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la société REALITES mise en ligne le 29 mars 2017.



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
SCCV ALMA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337908400019	51%	51%	IG
SCCV AURANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83336881400012	51%	51%	IG
SCCV BAUDELAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351782400011	51%	51%	IG
SCCV BEAUREGARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83058540200019	51%	51%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83111315400015	62%	62%	ME
SNC BOBIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82996130900012	100%	100%	IG
SNC BONDY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82536322900014	100%	100%	IG
SCI BR1	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49275218300029	100%	100%	IG
SCCV COEUR DE VILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82818522300017	51%	51%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83414925400015	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351777400018	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82530673100019	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83132009800013	51%	51%	IG
SCCV DUNANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82864517600011	51%	51%	IG
SCCV ESPADON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83222735900011	51%	51%	IG
SCCV FOUR A CHAUX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351613100012	51%	51%	IG
SCCV FOURIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83344501800017	51%	51%	IG
SCCV LES GRANDES MAISONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82754707600014	51%	51%	IG
SCCV GRAVELLOTTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351858200014	51%	51%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348231800015	51%	51%	IG
SCCV HAUTES OURMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82960669800019	51%	51%	IG
SCCV HAUY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82988512800019	51%	51%	IG
SCCV ILOT G	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82866531500010	51%	51%	IG
SCCV LE HAVRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82873314700015	51%	51%	IG
SCCV MARTYRS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337788000012	51%	51%	IG
SCCV MEIGNANNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82814558100017	51%	51%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397520400011	100%	100%	IG
SCCV PLACIS VERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351890500017	51%	51%	IG
SAS REALITES HUB 5	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83297379600010	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348221900015	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83312880400014	100%	100%	IG
SAS REALITES OFFICE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83448767000012	100%	100%	IG
SCCV SAINT LUNAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397060100013	100%	100%	IG
SCCV VERN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82810934800015	51%	51%	IG
SAS YELLOPARK	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82507243200016	50%	50%	ME



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 BELLEVUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75113604500018	100%	100%	IG
SCCV BOUT DES LANDES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53305137100011	100%	100%	IG
SCCV BRULE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79200061400018	31%	31%	IG
SCCV EMILIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53089660400010	100%	100%	IG
SCCV ERDRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82334151600016	51%	51%	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	70%	70%	IG
SCCV GRANDMONT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75039969300019	67%	67%	IG
SAS GLAD PATRIMOINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81423887900013	100%	100%	IG
SAS NAONED	32 Rue Scribe - 44000 NANTES	81479561300011	33%	33%	ME
SCCV DE NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53091194000019	100%	100%	IG
SCCV VIETE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79268466400016	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
EURL BIRD AM	36 rue du Louvre - 75001 PARIS	48275864600020	100%	100%	IG
SARL BLANCHE DE CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83111315400015	62%	62%	ME
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 AMENAGEMENT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49810897600024	100%	100%	IG
SARL REALITES SERVICES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79021731900017	100%	100%	IG
SARL STEREDENN BY HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81487990400013	62%	62%	ME
SARL SVEN & YOKO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	78999227800018	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 HEURUS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79817421500011	62%	62%	ME
SAS MANGIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80372943300018	33%	33%	ME
SAS REALITES HUB 5	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83297379600010	100%	100%	IG
SAS REALITES IMMOBILIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81454669300015	100%	100%	IG
SAS REALITES INGENIERIE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348221900015	100%	100%	IG
SAS REALITES LIFE+	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83312880400014	100%	100%	IG
SAS REALITES OFFICE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83448767000012	100%	100%	IG
SAS REALITES PROMOTION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	48077232600041	100%	100%	IG
SAS YELLOPARK	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82507243200016	50%	50%	ME
SCCV 136 NORMANDIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	51%	51%	IG
SCCV 39 RSH	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80309896100011	31%	31%	IG
SCCV 4T	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81229009600013	31%	31%	IG
SCCV AK105	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336685100017	51%	51%	IG
SCCV ALBERT 1er	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420402900019	100%	100%	IG
SCCV ALMA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337908400019	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%	ME
SCCV AT58	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336666100010	100%	100%	IG
SCCV AURANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83336881400012	51%	51%	IG
SCCV BAUDELAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351782400011	51%	51%	IG
SCCV BE3	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919791400016	31%	31%	IG
SCCV BEAUREGARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83058540200019	51%	51%	IG
SCCV BELFORT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80469594800013	100%	100%	IG
SCCV BETTIGNIES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80028355800016	31%	31%	IG
SCCV BRIAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368373900019	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	31%	31%	ME
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 COEUR DE VILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82818522300017	51%	51%	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	100%	100%	IG
SCCV CONCARNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282408400014	31%	31%	IG
SCCV COTE D'AMOUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83414925400015	100%	100%	IG
SCCV DALMON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368370500010	100%	100%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV DE LA MARNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82439196500012	100%	100%	IG
SCCV DENFERT ROCHEREAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351777400018	51%	51%	IG
SCCV DIDELON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82530673100019	100%	100%	IG
SCCV DOUMER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83132009800013	51%	51%	IG
SCCV DU GUESCLIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53938102000012	100%	100%	IG
SCCV DUNANT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82864517600011	51%	51%	IG
SCCV ERABLES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80156497200017	100%	100%	IG
SCCV ESPADON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83222735900011	51%	51%	IG
SCCV FONTAINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53438328600018	60%	60%	IG
SCCV FOUR A CHAUX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351613100012	51%	51%	IG
SCCV FOURIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83344501800017	51%	51%	IG
SCCV GENERAL	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81268082500013	31%	31%	IG
SCCV GRAVELLOTTE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351858200014	51%	51%	IG
SCCV GRILLAUD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53420407800016	100%	100%	IG
SCCV GUIGNARDIERE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83348231800015	51%	51%	IG
SCCV HAUTES OURMES	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82960669800019	51%	51%	IG
SCCV HAUY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82988512800019	51%	51%	IG
SCCV ILOT G	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82866531500010	51%	51%	IG
SCCV KOUFRA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80038553600019	67%	67%	IG
SCCV LA SALLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82452796400012	100%	100%	IG
SCCV LE HAVRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82873314700015	51%	51%	IG
SCCV LECLERC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204792600017	51%	51%	IG
SCCV LES GRANDES MAISONS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82754707600014	51%	51%	IG
SCCV LES GRANDS ROCHERS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49994041900033	100%	100%	IG
SCCV LITRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	52928364000017	100%	100%	IG
SCCV LOUDEAC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821002300011	51%	51%	IG
SCCV MADELEINE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81420035800012	31%	31%	IG
SCCV MANDELA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81821958600018	31%	31%	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 MARTYRS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83337788000012	51%	51%	IG
SCCV MAYENNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75248302400010	100%	100%	IG
SCCV MEIGNANNE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82814558100017	51%	51%	IG
SCCV MITTERRAND	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336716400014	51%	51%	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 NERUDA	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80029250000017	60%	60%	IG
SCCV NEWTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204783500010	31%	31%	IG
SCCV NOYAL CHATILLON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397520400011	100%	100%	IG
SCCV OUCHE BURON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82233060100011	51%	51%	IG
SCCV PASSY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82336714900015	51%	51%	IG
SCCV PATTON	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79840758100015	60%	60%	IG
SCCV PLACIS VERT	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83351890500017	51%	51%	IG
SCCV POINCARE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81196806400014	31%	31%	IG
SCCV PRUNIERIS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81282615400013	100%	100%	IG
SCCV RDC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81204755300019	31%	31%	IG
SCCV RECOUVRANCE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82436912800015	51%	51%	IG



Sociétés et adresses	Adresse	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53210218300011	100%	100%	IG
SCCV RUBILLARD	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82442353700011	51%	51%	IG
SCCV SAINT BRIEUC	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80363795800015	100%	100%	IG
SCCV SAINT GILDAS	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	75368375400018	51%	51%	IG
SCCV SAINT LUNAIRE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	83397060100013	100%	100%	IG
SCCV SAUMUR	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81799855200019	51%	51%	IG
SCCV SCHUMAN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53362934100017	31%	31%	IG
SCCV VALONGO	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	53418221700016	100%	100%	IG
SCCV VERN	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82810934800015	51%	51%	IG
SCCV VERNEAU	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81919778100019	31%	31%	IG
SCI BR1	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	49275218300029	100%	100%	IG
SCI CASTILLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82191991700012	51%	51%	ME
SCI FONCIERE 49	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	79957902400024	100%	100%	IG
SCI REALITES LA GIRANDIERE	42 Avenue Georges V - 75008 PARIS	79877532600019	25%	25%	ME
SNC BALUE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81060723400012	100%	100%	IG
SNC BOBIGNY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82996130900012	100%	100%	IG
SNC BONDY	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82536322900014	100%	100%	IG
SNC DE GAULLE	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	81243143500013	31%	31%	IG
SNC GASNIER	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	80320177100018	31%	31%	IG
SNC REFLEX	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	50174564000026	100%	100%	IG
SNC VISITATION	103 route de Vannes - 44800 SAINT HERBLAIN	82100975000018	100%	100%	IG



Note 6 Goodwill

Les variations du goodwill de la période s'analysent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2016	199	0	199
Acquisition BR1	341	341	0
Autres mouvements	0	0	0
Valeur au 31 décembre 2017	540	341	199

Compte tenu de ces éléments, les goodwill restants à l'actif à la clôture sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17			31/12/16		
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
REALITES PROMOTION	199	0	199	199	0	199
BR1	341	341	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Total	540	341	199	199	0	199



Note 7 Autres immobilisations incorporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/17
Valeurs brutes					
Logiciels	852	-26	642	0	1 468
Autres immobilisations incorporelles	437	-149	0	0	288
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total brut	1 288	-175	642	0	1 755
Amortissements					
Logiciels	435	-26	219	0	628
Autres immobilisations incorporelles	102	-70	3	0	35
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total amortissements	537	-96	222	0	663
Valeurs nettes					
Logiciels	417	0	423	0	840
Autres immobilisations incorporelles	334	-78	-3	0	253
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total net	751	-78	420	0	1 092



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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/16
Valeurs brutes					
Logiciels	461	0	391	0	852
Autres immobilisations incorporelles	420	0	17	0	437
Immobilisations incorporelles en cours	37	0	187	224	0
Total brut	918	0	595	224	1 288
Amortissements					
Logiciels	337	0	98	0	435
Autres immobilisations incorporelles	69	0	33	0	102
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
Total amortissements	406	0	132	0	537
Valeurs nettes					
Logiciels	124	0	292	0	417
Autres immobilisations incorporelles	351	0	-17	0	334
Immobilisations incorporelles en cours	37	0	187	224	0
Total net	512	0	463	224	751



Note 8 Immobilisations corporelles

Les variations de la période s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/17
Valeurs brutes						
Terrains	1 493	27	0	0	0	1 520
Constructions	4 035	1 251	0	440	0	5 726
Immeuble de placement	3 315	0	0	0	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	2 245	-3	204	960	72	3 333
Immobilisations corporelles en cours	669	-428	-204	487	38	486
Total brut	11 756	846	0	1 887	110	14 380
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	628	419	0	246	0	1 293
Immeuble de placement	2	0	0	7	0	9
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	760	-2	0	361	59	1 060
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	1 391	417	0	613	59	2 363
Valeurs nettes						
Terrains	1 493	27	0	0	0	1 520
Constructions	3 407	831	0	194	0	4 432
Immeuble de placement	3 312	0	0	-7	0	3 306
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 485	-1	204	600	13	2 273
Immobilisations corporelles en cours	669	-428	-204	487	38	486
Total net	10 366	429	0	1 274	51	12 017



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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	Variation de périmètre	Virement de compte à compte	Augmentation	Diminution	31/12/16
Valeurs brutes						
Terrains	1 411	0	0	82	0	1 493
Constructions	3 596	0	0	439	0	4 035
Immeuble de placement	3 366	0	-523	472	0	3 315
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 222	0	0	1 113	90	2 245
Immobilisations corporelles en cours	161	0	-494	1 002	0	669
Total brut	9 755	0	-1 017	3 108	90	11 756
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	430	0	0	198	0	628
Immeuble de placement	74	0	0	2	74	2
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	639	0	0	203	82	760
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	1 143	0	0	403	156	1 391
Valeurs nettes						
Terrains	1 411	0	0	82	0	1 493
Constructions	3 166	0	0	241	0	3 407
Immeuble de placement	3 291	0	-523	470	-74	3 312
Installations techniques, outillage	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	583	0	0	910	8	1 485
Immobilisations corporelles en cours	161	0	-494	1 002	0	669
Total net	8 612	0	-1 017	2 705	-66	10 366



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 :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de		Virement de compte		31/12/17
		périmètre	à compte	Augmentation	Diminution	
Valeurs brutes						
Terrains	1 493	0	0	0	0	1 493
Constructions	3 705	0	0	0	0	3 705
Immeuble de placement	3 314	0	0	0	0	3 314
Total brut	8 511	0	0	0	0	8 511
Amortissements						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	469	0	0	141	0	610
Immeuble de placement	2	0	0	7	0	9
Total amortissements	471	0	0	147	0	619
Valeurs nettes						
Terrains	1 493	0	0	0	0	1 493
Constructions	3 236	0	0	-141	0	3 095
Immeuble de placement	3 312	0	0	-7	0	3 305
Total net	8 040	0	0	-147	0	7 893



Note 9 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises

L'évolution en 2017 des participations dans les entreprises associées se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2017
	31/12/17	31/12/2016				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	337	-26	-309	-63	-60
SCI CASTILLE	51,0%	1530	-22	0	0	1 508
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	72	129	0	0	201
SAS MANGIN	33,3%	642	1 524	0	0	2 166
SARL BLANCHE DE CASTILLE	62,3%	0	-2	0	1	-1
SARL STEREDENN BY HEURUS	62,3%	0	4	0	-3	1
SAS HEURUS	62,3%	0	73	0	142	215
SAS YELLOPARK	50,0%	0	-24	0	500	476
SCCV CASTILLE	31,0%	0	113	0	243	356
Variation de périmètre		-16	0	0	16	0
Total		2 564	1 770	-309	837	4 862

Pour rappel, au 31 décembre 2016, les participations dans les entreprises associées se détaillaient comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Taux de contrôle au		Résultat	Distributions	Autres mouvements	31/12/2016
	31/12/16	31/12/2015				
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25,0%	172	164	0	0	337
SCI CASTILLE	51,0%	0	0	0	1 530	1 530
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70,0%	-49	121	0	0	72
SAS MANGIN	33,3%	44	598	0	0	642
SAS NAONED	33,3%	4	-21	0	0	-16
Total		172	862	0	1 530	2 564



Note 10 Autres actifs financiers non courants

L'évolution en 2017 de la valeur des autres actifs financiers non courants se détaille comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16
Créance Groupe Le FEUNTEUN	1 451	2 152
Dépôts versés	1 303	540
Autres actifs	858	3 383
Total net	3 613	6 075

Les autres actifs financiers non courants sont essentiellement composés du crédit vendeur avec la Holding Groupe Le Feunteun pour 1 451 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%.



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>	31/12/17	31/12/16	Variation
Déficits fiscaux	247	222	25
Swap de taux sur crédit-bail immobilier	219	281	-62
Contrat de location financement	-399	-331	-68
Écart entre le résultat fiscal et le résultat comptable des SCCV relatif à l'ensemble des honoraires de commercialisation	-2 052	-1 744	-308
Frais financiers refacturés aux SCCV	-620	-608	-12
SCCV à l'achèvement dans les comptes sociaux	-1 482	-1 745	264
Moins value sur titres SCCV	573	720	-147
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	861	651	210
Impôts différés nets	-2 653	-2 555	-98
Dont Impôts différés actifs	254	196	57
Total Impôts différés passifs	2 906	2 751	155

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17
Compte de résultat	119
Etat du résultat global	80
Capitaux propres	-297
Impôts différés nets	-98



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>		<i>31/12/17</i>			<i>31/12/16</i>	
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
VEFA	53 143	0	53 143	53 114	0	53 114
Marchands de biens / lotissements	859	0	859	2 185	0	2 185
Produits finis	7 465	0	7 465	11 486	0	11 486
Prestations en cours	1 750	0	1 750	861	0	861
Total	63 217	0	63 217	67 646	0	67 646

Note 13 Créances d'exploitation

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

<i>En milliers d'euros</i>		<i>31/12/17</i>			<i>31/12/16</i>	
	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>	<i>Brut</i>	<i>Dépréciation</i>	<i>Net</i>
Créances clients	48 168	4	48 163	38 007	12	37 995
Etat	10 169	0	10 169	9 007	0	9 007
Impôt sociétés	329	0	329	88	0	88
Autres créances	11 757	0	11 757	15 078	0	15 078
Charges constatées d'avance	1 600	0	1 600	991	0	991
Total	72 023	4	72 018	63 172	12	63 160

Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/17</i>	<i>31/12/16</i>
Dépôts à vue	25 330	10 769
Total	25 330	10 769



Note 15 Capitaux propres

Capital

Le capital social, entièrement libéré, est composé au 31 décembre 2017 de 2 592 343 actions d'un nominal de 6,53 euros. Au 31 décembre 2016, le capital social entièrement libéré avait la même composition.

Distributions

Il a été distribué 1.296.171,50 euros de dividendes lors de l'assemblée générale du 30 mai 2017, soit 0,50 euros par action. Il est proposé de distribuer 1.555.405,80 euros de dividendes lors de l'assemblée générale de juin 2018, soit 0,60 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 2017 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/17
Indemnités de fin de carrière	141	-7	59	0	57	136
Provisions non courantes	141	-7	59	0	57	136
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	255	0	868	56	192	875
Provisions pour autres litiges	7	0	0	0	7	0
Provisions courantes	262	0	868	56	199	875

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 : 1,30 %,
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2,50 %,
- Taux de rotation du personnel : 8 %.

A l'exception du taux d'actualisation (1,31%) et du taux de rotation du personnel (8.75%), les hypothèses étaient identiques au 31 décembre 2016.



Pour rappel : l'évolution des provisions au cours de l'exercice 2016 se détaille de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	Variation de périmètre	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/16
Indemnités de fin de carrière	76	0	65	0	0	141
Provisions non courantes	76	0	65	0	0	141
Provisions pour litiges sociaux	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes à terminaison	134	0	248	0	127	255
Provisions pour autres litiges	5	0	7	0	5	7
Provisions courantes	139	0	255	0	132	262

Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Les principales composantes de la dette financière sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17			31/12/16		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	22 205	1 675	23 880	14 604	1 753	16 357
Emprunts obligataires	22 205	1 675	23 880	14 604	1 753	16 357
Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 804	962	3 766	2 559	1 152	3 711
Contrats de location-financement	5 686	362	6 048	6 048	345	6 392
Ouvertures de crédit SCCV	0	14 366	14 366	0	20 610	20 610
Billets de trésorerie	0	1 000	1 000	0	150	150
Emprunts bancaires	8 490	16 689	25 180	8 607	22 256	30 863
Découverts bancaires	0	4 757	4 757	0	2 444	2 444
Trésorerie passive	0	4 757	4 757	0	2 444	2 444
Total	30 695	23 121	53 816	23 210	26 453	49 663

Les principales dettes financières ont été conclues aux conditions suivantes :

- REALITES SA a émis des obligations accessibles aux investisseurs privés ou institutionnels ;
- 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 0,6 à 1%.



La répartition de la dette financière au 31 décembre 2017 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 675	14 504 7 701	23 880
Emprunts auprès d'établissements de crédit	962	2 342 463	3 766
Contrats de location-financement	362	1 634 4 052	6 048
Ouvertures de crédit SCCV	14 366	0 0	14 366
Billets de trésorerie	1 000	0 0	1 000
Découverts bancaires	4 757	0 0	4 757
Total	23 121	18 480 12 216	53 816

Pour rappel : la répartition de la dette financière au 31 décembre 2016 par échéance est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes financières		Total
	courantes	non courantes 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	1 753	14 604 0	16 357
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 152	2 260 300	3 711
Contrats de location-financement	345	1 557 4 491	6 392
Ouvertures de crédit SCCV	20 610	0 0	20 610
Billets de trésorerie	150	0 0	150
Découverts bancaires	2 444	0 0	2 444
Total	26 453	18 420 4 790	49 663

Note 18 Autres passifs non courants

Le poste intègre principalement la juste valeur au 31 décembre 2017, comme au 31 décembre 2016, 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>	31/12/17	31/12/16
Dettes fournisseurs	38 957	31 691
Dettes fiscales et sociales	25 103	23 361
Passifs d'impôts courants	24	115
Avances et acomptes reçus	0	0
Produits constatés d'avance	0	614
Autres dettes	6 559	8 493
Total	70 643	64 273

L'augmentation des autres dettes est essentiellement due à la hausse des dettes fournisseurs pour 7 266 K€.

Note 20 Produit des activités ordinaires

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16
Promotion immobilière	127 572	81 674
Marchands de biens / lotissements	1 293	2 567
Total	128 865	84 241



Note 21 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16
Salaires et traitements	7 896	8 225
Charges sociales	3 211	3 544
Intérim	137	196
Total	11 244	11 964

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>	31/12/17	31/12/16
Autres charges	-120	-748
Autres produits	973	1 389
Total	853	641

Les autres produits sont principalement constitués de produits divers de gestion courante pour 529 K€ et d'un produit exceptionnel pour 386 K€. Les autres charges sont constituées de multiples charges de faible valeur.



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>	31/12/17	31/12/16
Revenus des autres créances et VMP	177	240
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	177	240
Charges d'intérêts sur opérations de financement	119	516
Charges financières sur contrats de location-financement	130	139
Résultat des couvertures de taux et de change sur endettement financier brut	0	0
Coût de l'endettement financier brut	249	655
Coût de l'endettement financier net	-72	-415

Note 24 Impôts sur le résultat

Analyse de la charge nette d'impôts :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16
Impôts courants	7	640
Impôts différés	-126	742
Total	-119	1 382

Les impôts différés du Groupe ont été calculés en prenant en compte la loi de finances 2017, qui prévoit une baisse progressive du taux d'IS jusqu'en 2020.



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>	31/12/17	31/12/16
Résultat avant impôts	6 009	2 979
Taux d'imposition théorique en France	33%	33%
Impôt théorique attendu	2 003	993
Incidence des différences permanentes	78	191
Crédits d'impôts	-63	-65
Résultat hors groupe des SCCV	-625	283
Décalage temporaire SCCV	-653	-64
Autres incidences	-859	44
Impôt effectivement constaté	-119	1 382
Taux d'impôt effectif	-2%	46%

Au 31 décembre 2017, le groupe d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes : BIRD, FINANCIERE REALITES, FONCIERE REALITES, FONCIERE 49, GRIO, REALITES, REALITES AMENAGEMENT, REALITES IMMOBILIER, REALITES PROMOTION, REALITES SERVICES, SVEN & YOKO. 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 :

31/12/17	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	3 909	2 592 343	1,51
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	3 909	2 592 343	1,51

(1) En milliers d'euros

(2) En euros

Pour rappel, en 2016 le résultat net part du groupe par action était le suivant :

31/12/16	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
Total actions			
Résultat de base par action	3 022	2 592 343	1,17
Bons de souscription d'actions	0	0	0
Résultat net dilué par action	3 022	2 592 343	1,17

(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 2017 :

	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 - 31/12/17</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	3 613	0	3 613		X
Créances clients	13	0	0	48 163	0	48 163		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	23 526	0	23 526		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	329	0	329		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	25 330	0	25 330	X	
Total		0	0	100 961	0	100 961		

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des actifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2016 :

	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 - 31/12/16</i>								
Titres de participations non consolidés		0	0	0	0	0		X
Autres actifs financiers non courants	10	0	0	6 075	0	6 075		X
Créances clients	13	0	0	37 995	0	37 995		X
Autres créances d'exploitation courantes	13	0	0	25 077	0	25 077		X
Autres actifs financiers courants	13	0	0	88	0	88		X
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	0	0	10 769	0	10 769	X	
Total		0	0	80 004	0	80 004		

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 2017 :

	Note	Catégories IAS 39			Cours coté	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 - 31/12/17</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	23 205	0	23 205		X
Autres emprunts non courants	17	8 490	0	8 490		X
Autres passifs financiers non courants	18	1 063	0	1 063	X	
Dettes financières courantes	17	17 367	0	17 367		X
Dettes fournisseurs	19	38 957	0	38 957		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	31 663	0	31 663		X
Trésorerie passive	17	4 754	0	4 754	X	
Total		125 500	0	125 500		

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente la répartition des passifs financiers selon les catégories IAS 39 au 31 décembre 2016 :

	Note	Catégories IAS 39			Cours coté	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 - 31/12/16</i>						
Emprunts obligataires non courants	17	14 604	0	14 604		X
Autres emprunts non courants	17	8 607	0	8 607		X
Autres passifs financiers non courants	18	1 866	0	1 866	X	
Dettes financières courantes	17	24 009	0	24 009		X
Dettes fournisseurs	19	31 691	0	31 691		X
Autres dettes d'exploitation courantes	19	32 467	0	32 467		X
Trésorerie passive	17	2 444	0	2 444	X	
Total		115 686	0	115 686		

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 :

	31/12/17	31/12/16
Employés	43	36
Cadres	109	95
Sous-total salariés	152	131
Intérim	2	3
Total	154	134



Note 28 Engagements hors bilan

Le détail des engagements hors bilan est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/17</i>	<i>31/12/16</i>
Promotion immobilière	82 216	86 806
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Engagements reçus sur réservation VEFA	82 216	86 806
Annexe	0	0
Avals, cautions, garanties reçues	0	0
Total des engagements reçus	82 216	86 806
Promotion immobilière	117 974	133 072
Avals, cautions, garanties donnés	35 758	46 266
Engagements donnés sur réservation VEFA	82 216	86 806
Annexe	10 912	6 583
Avals, cautions, garanties donnés	10 912	6 583
Total des engagements donnés	128 886	139 655

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 réciproques 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 donnés et reçus

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.

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>	31/12/17	31/12/16
Rémunération fixe	946	1 305
Rémunération variable	390	362
Jetons de présence	0	9
Charges sociales	578	688
Attributions d'actions gratuites	0	0
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Indemnités de départ	0	0
Total	1 914	2 364

Les rémunérations indiquées sont celles versées aux mandataires exerçant au sein du groupe Réalités en 2017. L'évolution constatée entre 2016 et 2017 s'explique principalement par la sortie du périmètre des sociétés Glad et Heurus.

29.2 Autres parties liées

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence ont été effectuées dans des conditions normales dans le cadre de l'activité de promotion immobilière du groupe. Les montants facturés au titre de l'année 2017 sont jugés non significatifs.

Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Dans le cadre de la certification des comptes de REALITES SA et de ses filiales, les cabinets KPMG et EMARGENCE ont facturé respectivement 55 K€ et 82 K€ d'honoraires au titre de l'exercice 2017. Ces cabinets n'ont pas réalisé de services autres que la certification des comptes.



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 4 499 K€ au 31 décembre 2017 contre 4 791 K€ au 31 décembre 2016. L'échéancier des paiements minima futurs au titre de ces contrats est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16
A moins d'un an	1 226	1 133
De deux ans à cinq ans	2 815	3 105
A plus de cinq ans	457	552
Total	4 499	4 791

Note 32 **Litiges, actifs et passifs éventuels**

Le groupe n'a pas connaissance de litiges significatifs, actifs et passifs éventuels significatifs en cours susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

Note 33 **Événements 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	31/12/17		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dérivés non qualifiés de couverture	0	0	0	0
Dérivés qualifiés de couverture	0	655	0	843
Total instruments dérivés de taux	0	655	0	843

Au 31 décembre 2017, la répartition par échéance des instruments dérivés est la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/17		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 745	209	967	2 569
Total dérivés de taux	3 745	209	967	2 569

Pour rappel, au 31 décembre 2016, la répartition par échéance des instruments dérivés était la suivante :

En milliers d'euros	Montant notionnel	31/12/16		
		< 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Swaps de taux d'intérêts receveur taux fixe et payeur taux variable	3 943	197	913	2 832
Total dérivés de taux	3 943	197	913	2 832

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

En milliers d'euros	31/12/17		31/12/16	
	Encours	En % du total	Encours	En % du total
Taux fixe	33 695	63%	24 418	49%
Taux variable	20 121	37%	25 246	51%
Total dettes financières avant couverture	53 816		49 663	

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 2017

En milliers d'euros - 31/12/17	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	48 163	0	48 163	48 163	0	0	0
Autres éléments	52 797	0	52 797	52 797	0	0	0
Total prêts et créances	100 961	0	100 961	100 961	0	0	0

Pour rappel : Balance âgée des actifs financiers au 31 décembre 2016

En milliers d'euros - 31/12/16	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	37 995	0	37 995	37 995	0	0	0
Autres éléments	42 009	0	42 009	42 009	0	0	0
Total prêts et créances	80 004	0	80 004	80 004	0	0	0



Rapport de gestion GROUPE

Comptes consolidés clos au 31/12/2017



**RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice.

Nous vous donnerons tous renseignements complémentaires concernant les éléments prévus par la réglementation en vigueur, éléments tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des Commissaires aux comptes.



RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

Conformément aux dispositions des articles L. 225-100 et L.233-26 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le rapport de gestion consolidé du Groupe.

ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

- L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

L'année 2017 aura permis à REALITES de confirmer sa position de référence dans son activité historique de promoteur immobilier. REALITES a notamment dépassé pour la 2^{ème} année consécutive les 1000 réservations nettes, et confirme ses objectifs à moyen terme de 1500 lots, soit environ 220 M€ de volume d'activités.

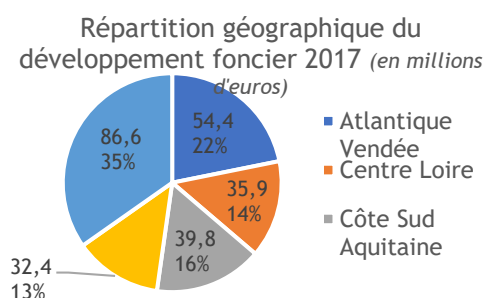
En détail, ci-dessous les éléments sur le développement foncier, les réservations et les actes concernant l'exercice 2017.

Développement foncier

Le **développement foncier net** du Groupe a représenté en 2017 un volume d'activité de **249 M€** (vs. 247 M€ en 2016). Il a été marqué par une saisonnalité de l'activité similaire à celle de l'an dernier avec un rebond sur le dernier trimestre. A noter que 4 projets engagés en 2016 ont été abandonnés sur l'année, lesquels représentaient un potentiel d'activité de 25 M€.

A fin décembre 2017, hors YelloPark, le portefeuille foncier de REALITES s'élève à 353 M€.

Si la répartition géographique du foncier reflète la prédominance et l'ancrage du Groupe dans les régions Bretagne et Atlantique Vendée pour 57%, l'année 2017 voit la matérialisation de sa présence en Ile-de-France (13%).



Réservations

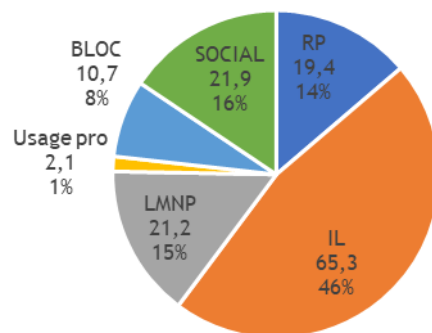
Sur le plan commercial, 2017 aura été marquée par d'excellentes performances avec une nouvelle fois **plus de 1 000 lots réservés nets d'annulations** représentant un **volume d'activité de 140,6 M€ HT**.

RP : Résidence Principale / IL : Investissement Locatif / LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel

Plus particulièrement, le Groupe a connu une **croissance de 6% du nombre de lots réservés en diffus** (hors blocs et logements sociaux). Concernant les ventes bloc, plusieurs opportunités identifiées en 2017 ont été décalées et se matérialiseront sur 2018. **L'activité Ile-de-France** ne présente pas encore de contribution significative sur l'exercice.

A noter enfin que le nombre de **lots livrés en stock est historiquement bas** (13 logements au 31 décembre 2017 contre 27 fin 2016), et ne représente que 1,4% de l'offre commerciale disponible à la vente.

Répartition des réservations 2017 par typologie d'acquéreurs
(en millions d'euros)



Actes authentiques

Au niveau des actes authentiques, 2017 marque la **concrétisation des efforts entrepris par le Groupe en terme d'actabilité** avec **961 lots actés** (+12% par rapport à 2016), représentant un volume d'activité de près de **135 M€ HT** (+23% par rapport à 2016).

Il est à noter la belle performance réalisée par les équipes d'administration des ventes sur le diffus avec 838 lots actés (+60% par rapport à 2016).

Il faut également souligner la hausse du prix moyen par lot qui grimpe à 140 K€ HT contre 128 K€ HT en 2016.

A l'instar de 2016, l'amélioration des différents indicateurs ne doit cependant pas masquer le fait que le contexte de marché reste fragile, avec une offre commerciale nationale au-dessus des 100 000 logements malgré la période faste du point de vue commercial.

A ce propos, toujours soucieux de consolider ses ressources financières, REALITES a réalisé une émission obligataire de type « EURO PP » pour un montant de 7,75 M€, et a également pu compter sur son accord commercial avec la société KEYS AM portant sur la standardisation des co-investissements dans ses sociétés de projet. Ce dernier a permis un investissement en complément de nos fonds propres au 31 décembre 2017 à peu près équivalent à celui de 2016, à savoir environ 15 millions d'euros.

- LES AUTRES ACTIVITES DU GROUPE

Fort d'un nouveau positionnement en tant que partenaire du développement des territoires, lequel engendre la nécessité de déployer la double compétence « maîtrise d'ouvrage (MO) » / « maîtrise d'usage (MU) », REALITES a pu au cours de l'exercice renforcer son pôle MO avec la création des filiales REALITES LIFE PLUS (ouvrages dans le médico-social, la santé, les loisirs et les opérations gérées),



REALITES OFFICE (bureaux, commerces et locaux d'activité) et REALITES HUB 5 (développement de grands projets urbains complexes), ainsi qu'une prise de participation majoritaire dans une société marocaine basée à Casablanca, laquelle opère à ce jour dans le management de projets (MOE, MOD, AMO).

Côté maîtrise d'usage, HEURUS a ouvert sa 1^{ère} résidence à Nantes (44). L'exploitation est à ce jour conforme aux prévisions. Une 2^{ème} résidence va ouvrir en 2018 à Trélazé (49), et d'autres suivront d'ici à 2020 à Loudéac (22), Saumur (49), Brest (29), ou encore Saint Lunaire (22). REALITES a par ailleurs fondé la société LONGVIA GROUP, dont il est actionnaire minoritaire, dont l'objet est de concevoir et d'exploiter des solutions innovantes dans la santé. Cette 2^{ème} entité dans le pôle MU étaye le positionnement du groupe et ouvre la voie à l'ajout de nouvelles compétences, que ce soit par création d'entité, acquisition, prise de participation ou simple partenariat. Le groupe souhaite rester agile, tout en se créant une palette de solutions d'usage pour être en mesure de répondre à l'ensemble des besoins des territoires.

Par ailleurs, il est à noter que la société GLAD Patrimoine a été cédée sur l'exercice en raison notamment d'une forte disponibilité de fonds déjà structurés sur le marché, laquelle ne justifiait plus le maintien et la gestion d'une société de gestion de portefeuille en interne.

Le partenariat avec le Cabinet HEMON-CAMUS se déroule parfaitement bien, apportant une réponse claire à nos clients, et assurant des revenus complémentaires au groupe.

La Foncière du groupe, FONCIERE REALITES, se concentre sur la gestion de ses actifs, environ 20 M€ sous gestion, et n'a pour l'heure pas vocation à se renforcer.

COMPTES CONSOLIDES

L'exercice clos le 31 décembre 2017 constitue le dixième exercice social au terme duquel la société REALITES établit des comptes consolidés.

La Société a choisi d'appliquer les normes IFRS pour l'établissement de ces comptes consolidés.

Ces comptes consolidés constituent le document de référence utilisé par la direction en matière de communication financière du groupe.

Les comptes consolidés établis au 31 décembre 2017 font apparaître un chiffre d'affaires IFRS de 128.865 K€ contre 84.241 K€ au terme de l'exercice précédent, soit une progression de +53%. Le chiffre d'affaires économique¹, qui intègre les sociétés mises en équivalence au prorata des détentions du Groupe, atteint 141 M€ sur la période, en hausse de +48,9% par rapport à 2016. Cette forte hausse du chiffre d'affaires qui atteint un niveau record s'explique principalement par l'accélération de la dynamique commerciale du Groupe et par l'efficacité des mesures prises en matière d'amélioration de l'actabilité. 51 projets immobiliers répartis sur l'ensemble des territoires sur lesquels le Groupe est actif ont contribué à cette croissance. A noter qu'à ce stade, la contribution de la région Ile-de-France n'est pas encore apparente mais elle représente un réservoir de croissance important.

Dans ce contexte de forte croissance, REALITES a amélioré en 2017 sa rentabilité avec un EBITDA qui s'établit à 10,8 M€, en nette progression de +61% par rapport à 2016, constituant un niveau record pour le Groupe. La forte progression de l'EBITDA² est liée non seulement à l'amélioration de la qualité du portefeuille de projets mais également à une meilleure absorption des coûts de structure. A noter également que l'EBITDA intègre sur 2017 des coûts de communication (événement The Bridge 2017), et de développement (YelloPark) pour un montant de l'ordre de 800K€. Ces coûts engagés ont déjà permis de matérialiser des développements fonciers qui profiteront aux années futures.

A fin 2017, le résultat opérationnel retraité des frais financiers s'élève à 8.690 K€ contre 5.742 K€ en 2016. Le taux de marge opérationnelle reste stable à 6,7% (vs. 6,8% en 2016), intégrant le coût des

¹ Chiffre d'affaires économique : Chiffre d'affaires IFRS + Quote-part de chiffre d'affaires réalisé sur les projets mise en équivalence.

² EBITDA : Résultat opérationnel avant frais financiers, impôts, dotations aux amortissements et provisions.



locaux sur l'ensemble des sites (y compris ceux de Paris) et des dépréciations opérées sur certains projets non développés à ce jour.

Le résultat net d'ensemble est de 7.719 K€, dont 3.809 K€ représentant la part des « minoritaires » et 3.909 K€ représentant la part de REALITES, contre un résultat net d'ensemble de 2.460 K€ pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, pour lequel la part du groupe était de 3.022 K€ et la part des « minoritaires » était de -563 K€.

Le taux de marge nette sur l'exercice ressort à 6% du CA (vs. 3% en 2016). Outre les éléments constitutifs du résultat opérationnel, cette forte augmentation s'explique également par une meilleure maîtrise des frais financiers, les fruits du résultat de cession partielle d'HEURUS et une charge d'impôt anormalement élevée l'année dernière.

A l'actif du bilan, le niveau des stocks est en baisse de 4.429 K€ malgré une très forte hausse de l'activité. Dans le même temps, l'encours clients est bien maîtrisé puisqu'il n'augmente que de 27% alors même que le chiffre d'affaires est en croissance de 53%.

Les capitaux propres du groupe sont en hausse de 10.393 K€ du fait du essentiellement d'un renforcement des réserves du groupe (+2.827 K€) et d'une augmentation des intérêts minoritaires de 6.678 K€.

Le gearing³, hors crédit-bail immobilier est en très nette baisse, il passe de 76% au 31 décembre 2016 à 42% au 31 décembre 2017, soit une diminution de 34 points. Parallèlement, le gearing intégrant le crédit-bail immobilier passe de 91% au 31 décembre 2016 à 54% au 31 décembre 2017, soit une baisse de 37 points.

Enfin, pour votre parfaite information concernant l'activité du groupe, nous vous invitons à vous reporter aux commentaires du rapport de gestion relatifs à l'activité de la Société REALITES au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et depuis la clôture de cet exercice, ainsi qu'aux commentaires figurant dans l'annexe aux comptes consolidés.

EVOLUTION PREVISIBLE DU GROUPE

L'enjeu pour REALITES en 2018 est de consolider son positionnement « maîtrise d'ouvrage » / « maîtrise d'usage » sur son territoire et de continuer à se développer en Ile de France. En termes de volumes, la production récurrente de 1500 lots par an d'ici la fin de la décennie est un objectif raisonnable aux regards des indicateurs de performance.

REALITES reste également à l'écoute d'éventuelles opportunités qui se présenteraient au cours de l'exercice et se laisse la possibilité d'en étudier la pertinence.

En tout état de cause, si évolutions majeures il devait y avoir, cela se ferait évidemment au regard du marché, mais aussi de notre capacité à mettre en face les ressources humaines et financières adéquates pour optimiser la création de valeur pour le groupe et ses actionnaires.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Aucun évènement particulier n'est survenu depuis la date d'arrêt des comptes consolidés

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

La responsabilité environnementale du groupe s'exprime principalement à travers ses projets immobiliers, et notamment la gestion des risques liés à la pollution et la qualité des sols ainsi qu'à la performance énergétique des immeubles (RT 2012). Le groupe va même plus loin sur certains projets, comme YelloPark, pour lequel il ambitionne d'être « territoire à énergie positive » (TEPOS).

³ Gearing : Dette nette / Capitaux propres.



Pour ce faire, le groupe procède, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de sols et à une vérification du niveau de pollution des sols et sous-sols ainsi qu'à une étude sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à démolir et/ou rénover.

REALITES procède dans tous les cas à la dépollution des sols si l'entreprise considère que cela est possible dans le cadre d'un objectif budgétaire acceptable pour l'opération.

A ce stade, il n'existe pas de risques majeurs sur cette question.

Par ailleurs, depuis son installation dans son nouveau siège social à Saint Herblain, REALITES a organisé un tri sélectif de ses déchets, et entre autres du papier en vue de le recycler. La collecte et le traitement sont ensuite assurés par un prestataire extérieur. Cette action permet de développer la conscience environnementale des salariés, mais aussi de nos partenaires à qui nous ne manquons pas d'évoquer cette attention lors des visites du bâtiment notamment.

ACTIVITE DU GROUPE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT AU COURS DE L'EXERCICE

Le groupe n'a pas développé d'activité en matière de recherche et développement sur cet exercice.

Toutefois, comme à son habitude, et au bénéfice d'une veille active, REALITES investit beaucoup en matière de système d'informations, de marketing, et d'organisation au travers de services fonctionnels dédiés. Ces trois axes représentent des piliers essentiels dans la culture d'entreprise de REALITES, facteur fort de différenciation sur le marché.

Fait le 20 mars 2018

Le Président du Conseil d'Administration



Rapport de gestion REALITES SA
Comptes Sociaux clos au 31/12/2017



ACTIVITE DE LA SOCIETE

- SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a poursuivi son activité de gestion de ses participations et de réalisation de prestations de services au profit des sociétés du groupe.

Les ressources de la société sont constituées par les prestations de services facturées à ses filiales et par les produits financiers résultant de ses participations.

D'autre part, nous vous rappelons que le 27 avril 2017, la société LEXIN a cédé l'intégralité de sa participation dans la société REALITES, soit 30% du capital de cette société au profit de la société DOGE. Préalablement à cette cession, la société DB2 a apporté, au profit de la société DOGE, l'intégralité des actions REALITES qu'elle détient, soit 9,11% du capital de cette société. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 183 871 actions DOGE (représentant environ 38% de son capital) attribuées à la société DB2, le solde étant détenu par Yoann JOUBERT.

A l'issue des opérations, DOGE détenait 54,11% des actions et 55,29% des droits de vote de REALITES.

Par ailleurs, suivant décisions de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 mai 2017 il a été décidé :

- **De nommer deux membres du Conseil d'Administration** en la personne de :
 - o **Monsieur Christophe de BREBISSON** né le 11 avril 1972 à SAINT MAUR DES FOSSES (94) demeurant 155 Quai de Bonneuil à LA VARENNE SAINT HILAIRE (94), de nationalité française,
Et
 - o **Monsieur Pierre MATTEI** né le 21 novembre 1980 à PARIS 14^{ème} (75) demeurant 7 rue Princesses à PARIS (75), de nationalité française,pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale à tenir en 2021 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- **De nommer en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire**, en remplacement de la Société BECOUZE SAS inscrite auprès de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de ANGERS et dont le siège social est 1 rue de Buffon à ANGERS (49100),
 - o **La Société EMARGENCE AUDIT, SAS** inscrite auprès la compagnie régionale des commissaires aux comptes PARIS et dont le siège social est situé 19 rue Pierre Semard à PARIS (75009)pour une durée de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
- **De mettre en œuvre diverses délégations/autorisations** au profit du Conseil d'Administration selon les conditions décrites au tableau figurant à notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

D'autre part, par **décisions du Conseil d'Administration en date du 13 juillet 2017** il a été pris acte des démissions de Messieurs de BREBISSON et LEBEAU de leur poste de Directeur Général Délégué de la Société avec effet aux dates respectives des 30 avril et 30 juin 2017.



Nous vous rappelons par ailleurs que courant Novembre 2017, REALITES (via sa filiale BIRD AM) a levé un emprunt obligataire de type « Euro PP » pour un montant de 7,75 millions d'euros à 6% sur 6 ans.

Sur le plan de la communication, REALITES a présenté, au mois de Novembre 2017, son positionnement en tant que Groupe accompagnant le développement des territoires. Un positionnement qui vient se concentrer sur l'usage des bâtiments afin de créer des ouvrages adaptés aux besoins de leurs occupants.

- **EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ :**

Selon les comptes arrêtés au 31 décembre 2017, le montant des dettes à régler dans un délai de moins d'un an s'élève à 10.129.089,00 euros (contre 7.904.313,00 euros lors de l'exercice précédent), le montant total des dettes étant de 31.565.917 euros (contre 27.380.558,31 euros lors de l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a souscrit de nouveaux emprunts bancaires à hauteur de 12.633.870,00 euros et a procédé à des remboursements pour un montant de 8.102.064 euros.

Au 31 décembre 2017, le montant des créances brut de la Société s'élève au total à 25.850.804,12 euros (contre 27.042.023,54 euros au 31 décembre 2016), dont la totalité est exigible dans un délai d'un an au plus.

Ces créances sont constituées à hauteur de 21.550.370 euros par des créances groupe à l'égard des filiales de la Société REALITES.

Les capitaux propres, avant affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sont de 28.464.573 euros (contre 25.662.742,75 euros au 31 décembre 2016) pour un total de bilan de 60.030.490,60 euros (contre 53.043.301,06 euros au 31 décembre 2016).

- **ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT :**

Je vous informe que la Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

- **EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE :**

Depuis le clôturé de l'exercice, REALITES a pu mettre en place, début mars, un partenariat avec le FC NANTES sur une durée de 5 ans et pour un montant total de 2 millions d'euros, visant à poursuivre l'engagement de REALITES auprès du club et permettant à l'identité visuelle de REALITES de bénéficier d'une visibilité pendant les matchs ou encore aux partenaires du Groupe de vivre une expérience inédite lors des matchs se déroulant à la Beaujoire.

Par décisions du 20 mars 2018, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de l'un des administrateurs, savoir Monsieur Pierre MATTEI, ramenant ainsi le nombre des administrateurs à 5 avec Messieurs Yoann CHOIN-JOUBERT, Christophe de BREBISSON, Yann MERTZ, Gérard CAMBOULIVES et la Société COGEPA.

- **EVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR :**

Dans la dynamique d'une année 2017 record et d'un nouveau positionnement en tant que partenaire du développement des territoires, la Société entend internaliser de nouvelles compétences dans son pôle « maîtrise d'usage », que ce soit par création de société, acquisition, prise de participation ou développement de partenariat, afin de répondre au mieux aux attentes desdits territoires, et ainsi poursuivre sa progression vers une production récurrente de 1500 logements par an. Cette croissance se fera tout en maintenant un niveau d'exigence élevé sur la qualité de cette production, dans le respect des engagements pris vis-à-vis de ses différents partenaires et de ses clients, dont la satisfaction reste au centre de ses préoccupations.

L'atteinte de ces objectifs sera facilitée par l'amélioration continue des processus de la Société, sur l'ensemble des étapes de sa production.



D'un point de vue économique, cela représente un volume d'activités supérieur à 220 millions d'euros, que la stratégie financière de la Société anticipe déjà pour garantir une gestion rigoureuse et pérenne, et ainsi favoriser son développement.

En fonction des opportunités et des marges de manœuvre, la Société entend également investir dans des projets générateurs de valeur, et rémunérer à terme de façon satisfaisante ses actionnaires



FILIALES ET PARTICIPATIONS

- ACTIVITÉ DES FILIALES ET PARTICIPATIONS :

Pendant cet exercice, REALITES a procédé aux modifications suivantes sur ses filiales et participations :

- En date du 17 janvier 2017, REALITES a souscrit 500 000 actions de la Société YELLOPARK dans le cadre de sa création, SAS au capital de 1 000 000 d'euros et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 825 072 432. La Société YELLOPARK porte le projet urbain et immobilier intégrant un nouvel équipement sportif et développé en commun par le FC NANTES et REALITES
- En date du 26 avril 2017, la Société FONCIERE REALITES (filiale à 100% de REALITES) a acquis l'intégralité des parts (2 600) de la Société BR1, société civile au capital de 260 000 euros immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 492 752 183.
- En date du 12 juillet 2017, REALITES a souscrit à une augmentation de capital de la Société OPTILINK, à hauteur de 35 000,11 euros représentant 7 728 actions de ladite Société et portant ainsi le capital de cette dernière à 50 000 euros divisé en 22 728 actions (dont 34% appartiennent à REALITES au 31 décembre 2017).
- En date du 25 octobre 2017 REALITES a acquis 65 parts d'une Société de droit marocain dénommée GOUPIL, SARL au capital de 10 000 dirhams.
En date du 10 novembre 2017, REALITES a souscrit à une augmentation du capital de ladite Société pour un montant de 643 500 dirhams portant ainsi le capital de la société à 1 000 000 de dirhams divisé en 10 000 parts sociales (dont 65% appartiennent à REALITES au 31 décembre 2017).
- En date du 13 novembre 2017, REALITES a souscrit en intégralité à une augmentation du capital de la Société BIRD AM à hauteur de 14.999.000 euros portant ainsi le capital de la Société de 1.000 à 15.000.000 d'euros divisé en 1 500 00 actions (dont 100% appartiennent à REALITES).
- En date du 13 novembre 2017, la Société BIRD AM, détenue à 100% par REALITES, a souscrit en intégralité à une augmentation du capital de la Société FINANCIERE REALITES à hauteur de 24.941.869 euros portant ainsi le capital de ladite Société de 58.131 euros à 25.000.000 d'euros divisé en 25 000 000 de parts sociales (dont 100% appartiennent indirectement à REALITES).
- En date du 22 novembre 2017, REALITES a cédé l'intégralité des actions qu'elle détenait au capital de la Société DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE, savoir 100 actions, à la Société REALITES INGENIERIE.
- En date du 29 novembre 2017, REALITES a procédé à la cession de la totalité des 1.000 actions composant le capital de la Société GLAD PATRIMOINE, à la Société DELTA, SAS au capital de 100 000 euros dont le siège social est situé 113 boulevard Haussmann à PARIS (75) et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 833 085 798.
- En date du 15 décembre 2017, REALITES a cédé l'intégralité des actions qu'elle détenait au capital de la Société NAONED ASSURANCES, savoir 400 actions, au profit de :
 - BRO BIGOUDENN, SAS au capital de 5 000 euros dont le siège est situé 32 rue Scribe à NANTES (44) et immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 814 706 586, pour 200 actions.
 - HOFIA, SAS au capital de 8 000 euros dont le siège est situé 23 boulevard de Launay à NANTES (44) et immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 380 787 747, pour 200 actions.
- En date du 28 décembre 2017, REALITES a procédé à la cession de 943 actions qu'elle détenait dans la Société HEURUS au profit de :



- DOGE INVEST, SAS au capital de 4.799.840 euros dont le siège social est situé 103 Route de Vannes à SAINT HERBLAIN (44) et immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 481 926 822, pour 834 actions
- Madame Karine BACHELIER pour 84 actions
- Monsieur Michel ALLANIC pour 25 actions
- En date du 29 décembre 2017, REALITES a souscrit en intégralité à une augmentation du capital de la Société FONCIERE REALITES, à hauteur de 900 000 euros portant ainsi le capital de ladite société de 100.000 à 1.000.000 d'euros divisé en 10 000 parts sociales (dont 100% appartiennent à REALITES).

D'autre part, pendant l'exercice 2017, REALITES a créé les filiales suivantes, dont elle possède 100% des titres :

- **REALITES OFFICES**, SAS au capital de 100 000 euros, créée le 18 décembre 2017 et immatriculée au greffe du RCS de NANTES sous le numéro 834 487 670
- **REALITES INGENIERIE SAS** au capital de 100 000 euros, créée le 31 octobre 2017 et immatriculée au greffe du RCS de NANTES sous le numéro 833 482 219
- **REALITES HUB 5 SAS** au capital de 100 000 euros, créée le 23 octobre 2017 et immatriculée au greffe du RCS de NANTES sous le numéro 832 973 796
- **REALITES LIFE PLUS**, SAS au capital de 100 000 euros, créée le 26 octobre 2017 et immatriculée au greffe du RCS de NANTES sous le numéro 833 128 804

Vous trouverez dans le tableau annexé au bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

Nous complétons ce tableau par les éléments suivants :

- **REALITES PROMOTION - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 30 000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 4.487.973,44 € (contre 8.094.089,91 € sur l'exercice précédent)

Perte : 1.593.730,13 euros (contre un bénéfice de 2.484.436,15 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 1.706.30,62 euros

- **REALITES HUB 5 - exercice de 2 mois (compte tenu d'un début d'activité au 1^{er} novembre 2017)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : 68.285,84 euros

Perte : 33.826,81 euros

Capitaux propres avant affectation : 66.173,19 euros

- **REALITES INGENIERIE - exercice de 2 mois (compte tenu d'un début d'activité au 1^{er} novembre 2017)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES



Chiffres d'affaires : 239.396,18 euros
Perte : 258,06 euros
Capitaux propres avant affectation : 99.741,94 euros

- **DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE - Exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 1.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES INGENIERIE.

Chiffre d'affaire : 3.256.707,80 euros (contre un chiffre d'affaire de 3.221.983,54 euros sur l'exercice précédent)
Perte : 125.134,46 euros (contre un bénéfice de 91.290,34 euros sur l'exercice précédent)
Capitaux propres avant affectation : - 796,50 euros (contre 214 603,40 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES LIFE PLUS - exercice de 2 mois (compte tenu d'un début d'activité au 1^{er} novembre 2017)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : 115.463,35 euros
Bénéfice : 19.740,70 euros
Capitaux propres avant affectation : 119.740,70 euros

- **REALITES OFFICES - exercice de 2 semaines (compte tenu d'un début d'activité au 18 décembre 2017)**

SAS - Capital social composé de 100 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES

Chiffres d'affaires : néant
Résultat : néant
Capitaux propres avant affectation : 100 000 euros

- **SVEN & YOKO - Exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 3.119.354,02 euros (contre un chiffre d'affaire de 3.679.175,23 euros sur l'exercice précédent)
Bénéfice : 11.295,98 euros (contre un bénéfice de 598.395,86 euros lors de l'exercice précédent)
Capitaux propres avant affectation : 122.426,96 euros (contre 710.617,87 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES IMMOBILIER - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 2.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 11.714.686,39 euros (contre 12.202.451,99 euros lors de l'exercice précédent)



Bénéfice : 911.749,42 euros (contre 614.064,30 euros à la clôture de l'exercice précédent)
Capitaux propres avant affectation : 1.186.749,42 euros (contre 863.465,41 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES SERVICES - Exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 60 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 180.368,30 euros (contre un chiffre d'affaires de 196.604,43 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 86.907,74 euros (contre un bénéfice de 237.894,93 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 152.907,74 euros

- **HEURUS - Exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 2.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros, dont 1 557 appartiennent à la Société REALITES (62,28%).

Chiffre d'affaires : 1.392.225,51 euros (contre un chiffre d'affaires de 537.529,32 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Bénéfice : 74.627,37 euros (contre un bénéfice de 4.880,17 euros lors de la dernière clôture)

Capitaux propres : 346.803,23 euros (contre 272.175,86 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **Steredenn by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : 500 315,97 euros (contre un chiffre d'affaire nul lors de la précédente clôture)

Perte : 92,87 euros (contre une perte de 3 819,24 euros lors de la précédente clôture)

Capitaux propres avant affectation : 6.087,89 euros (contre des capitaux propres de 6 180,76 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **Blanche de Castille by HEURUS - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 6 mois compte tenu d'une création en cours d'exercice)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société HEURUS.

Chiffre d'affaires : néant

Perte : 3.629,83 euros

Capitaux propres avant affectation : 6.370,17 euros

- **BIRD AM - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SAS - Capital social composé de 1 500 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 742,20 (contre un chiffre d'affaires nul sur l'exercice précédent)

Perte : 67 299,86 euros (contre une perte de 8.696 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 14.948.022,10 euros (contre 16.321,96 euros à la clôture de l'exercice précédent)



- **FINANCIERE REALITES- exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois contre un exercice de 6 mois lors de la clôture précédente).**

SARL - Capital social composé de 25.000.000 de parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à 99,96% à BIRD AM et 0,04% à REALITES.

Chiffre d'affaires : 21.594 euros (contre un chiffre d'affaires de 59.413,00 euros lors de l'exercice précédent)

Bénéfice : 1.604.251,27 euros (contre 933.589,00 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 26.643.561,74 euros (contre 15.734.340,47 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **REALITES AMENAGEMENT - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société FINANCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 1.168.086,38 euros (contre un chiffre d'affaires de 5.553.562,42 euros pour l'exercice précédent).

Bénéfice : 42.988,95 euros (contre un bénéfice de 294.503,38 euros pour l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : 152.988,95 euros (contre 236.234,87 euros lors de la clôture de l'exercice précédent)

- **GRUPE REALITES IMMOBILIER OUEST - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant en totalité à la Société FINANCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 895.759,91 euros (contre un chiffre d'affaires de 232.225,96 lors du précédent exercice).

Bénéfice : 138.707,78 euros (contre une perte de 155.108,59 euros à la clôture de l'exercice précédent).

Capitaux propres avant affectation : 139.707,78 euros (contre des capitaux propres négatifs de 250.844,58 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **FONCIERE REALITES - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

SARL - Capital social composé de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.

Chiffre d'affaires : 57.132,71 (contre un chiffre d'affaire de 23.214,55 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 857.730,96 euros (contre une perte de 33.003,04 euros lors de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 109.111,22 euros (contre 66.842,18 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- **BR1 - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)**

Société civile - Capital social composé de 2 600 parts d'une valeur nominale de 100 euros, appartenant en totalité à la Société REALITES.



Chiffre d'affaires : 31.762,23 euros (contre un chiffre d'affaires de 30.573,15 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 71.275,49 euros (contre une perte de 103.777,12 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : -412.632,62 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 341 357,13 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- REFLEX - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)

SNC - Capital social composé de 150 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant à plus de 99% à la Société FONCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 809.258,61 euros (contre un chiffre d'affaires de 39.453,85 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Perte : 981.127,43 euros (contre une perte de 1.718,98 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : -981.346,41 euros (contre des capitaux propres négatifs à hauteur de 218,98 euros lors de la clôture de l'exercice précédent).

- FONCIERE 49 - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)

SCI - Capital social composé de 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, appartenant en totalité à la Société FONCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : 51.488 euros (contre 41.085,00 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 1.138,43 euros (contre une perte de 9.470,32 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : -28.623,12 euros (contre des capitaux propres négatifs de 27 484,69 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- SCI CASTILLE - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois - contre un exercice de 6 mois à la clôture précédente)

SCI - Capital social composé de 3.000.000 de parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à hauteur de 51% (1.530.000 parts) à FONCIERE REALITES.

Chiffre d'affaires : néant (contre 132,37 euros lors de l'exercice précédent)

Perte : 42.613,36 euros (contre une perte de 2 .295,52 euros à la clôture de l'exercice précédent)

Capitaux propres avant affectation : 2.957.254,27 euros (contre 2 999 867,63 euros à la clôture de l'exercice précédent)

- YELLOPARK - exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois)

SAS - Capital social composé de 1 000 000 d'action d'une valeur nominale de 1 euro, appartenant à hauteur de 50% à REALITES.

Chiffre d'affaires : 1.814.692,13 euros

Perte : 73.415,00 euros

Capitaux propres avant affectation : 926.585,00 euros

- GOUPIL -exercice clos le 31 décembre 2017 (exercice de 12 mois) - filiale située au Maroc

SARL - capital social composé de 10 000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 dirhams appartenant à hauteur de 65% à REALITES.

Chiffre d'affaires : 4 749 585 dirhams (soit 432.039,68 euros selon taux de change moyen 2017)

Bénéfice : 205 131,39 dirhams (soit 18.301,82 euros selon taux de change au 31/12/2017)

Capitaux propres avant affectation : 1 484 544,42 dirhams (soit 132.451,05 euros selon taux de change au 31/12/2017)



- SCCV - exercice clos le 31 décembre 2016

Par ailleurs, la Société REALITES détient indirectement (par l'intermédiaire de la Société FINANCIERE REALITES et de la Société REALITES PROMOTION) le contrôle de 91 sociétés de projet (au 31 décembre 2017) mentionnées dans le tableau ci-après.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le Groupe a développé de nouveaux projets de construction et 28 nouvelles filiales ont été créées afin de porter ces derniers, savoir :

SCCV ALMA	SCCV AURANT	SCCV BAUDELAIRE
SCCV BEAUREGARD	SNC BOBIGNY	SNC BONDY
SCCV CŒUR DE VILLE	SCCV COTE D'AMOUR	SCCV DENFERT ROCHEREAU
SCCV DIDELON	SCCV DOUMER	SCCV DUNANT
SCCV ESPADON	SCCV FOUR A CHAUX	SCCV FOURIER
SCCV LES GRANDES MAISONS	SCCV GRAVELLOTTE	SCCV GUIGNARDIERE
SCCV HAUTES OURMES	SCCV HAUY	SCCV ILOT G
SCCV LE HAVRE	SCCV MARTYRS	SCCV MEIGNANNE
SCCV NOYAL CHATILLON	SCCV PLACIS VERT	SCCV SAINT LUNAIRE
SCCV VERN		

Concernant la prise de participation dans lesdites sociétés au 31 décembre 2017, nous vous invitons à vous référer au tableau ci-dessous qui fait état du détail de la participation et du contrôle dans chaque filiale.

Par ailleurs 10 projets portés par des sociétés de projet ayant été livrés depuis plus d'un an, l'objet social de ces dernières a été réalisé et ces filiales ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à FINANCIERE REALITES ou d'une liquidation. Il s'agit des Société suivantes :

SCCV BELLEVUE	SCCV BOUT DES LANDES 2	SCCV BRULE
SCCV EMILIEN	SCCV ERDRE	SCCV FORT NEUF
SCCV FRATERNITE	SCCV GRANDMONT	SCCV DE NORMANDIN
SCCV VIETE		

Le tableau ci-après contient les principaux indicateurs comptables relatifs aux sociétés de projet dont REALITES détient des titres pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

SOCIETE DE PROJET	PARTICIPATION (directe ou indirecte)	RESULTAT	CHIFFRE D'AFFAIRES	PRODUCTION STOCKEE	CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION
SAS MANGIN (avant audit)	33%	3 870 826,04 €	20 465 544,72 €	8 053 431,89 €	4 307 523,55 €
SCCV 136 NORMANDIN	51%	- 12,00 €	- €	2 287 126,00 €	443 806,00 €
SCCV 39 RSH	31%	- €	- €	1 702 830,00 €	426 500,00 €
SCCV 4T	31%	512 882,80 €	5 414 899,92 €	1 086 002,00 €	1 494 122,44 €
SCCV AK105	51%	-124 246,18 €	- €	- €	22 753,82 €
SCCV ALBERT 1er	100%	197 006,50 €	440 833,40 €	- 430 463,78 €	198 006,50 €
SCCV ALMA	51%	- €	- €	126 202,00 €	119 000,00 €
SCCV ANJOU	85%	- 14 876,51 €	458 000,03 €	- 450 350,32 €	- 13 876,51 €
SCCV ANNE DE BRETAGNE	70%	- 1 268,00 €	- €	2 230 162,00 €	- 108 299,00 €
SCCV AT58	100%	- 0,61 €	- €	311,00 €	999,39 €
SCCV AURANT	51%	- €	- €	378 425,00 €	400 000,00 €
SCCV BAUDELAIRE	51%	- €	- €	153 288,00 €	102 000,00 €
SCCV BE3	31%	0,18 €	0,19 €	2 455 107,00 €	1 217 810,18 €
SCCV BEAUREGARD	51%	-385 470,00 €	- €	674 330,00 €	339 530,00 €



SCCV BELFORT	100%	269 519,66 €	2 194 769,72 €	- 994 471,00 €	195 519,55 €
SCCV BETTIGNIES	31%	470 513,25 €	5 025 335,96 €	- 3 859 375,81 €	930 388,26 €
SCCV BRIAND	100%	0,01 €	- €	2 016 038,00 €	- 99 000,00 €
SCCV BUISSON	100%	120 499,02 €	11 405,70 €	69 558,00 €	- 124 961,62 €
SCCV CASTILLE	31%	429 352,77 €	12 254 714,01 €	- 2 506 809,23 €	1 148 625,77 €
SCCV CHATEAUGIRON	100%	167 174,00 €	530 833,44 €	- 494 233,98 €	168 174,00 €
SCCV CHEZINE	100%	-102 463,25 €	- €	2 189 409,00 €	- 131 464,25 €
SCCV COEUR DE VILLE	51%	- €	- €	402 762,00 €	465 070,00 €
SCCV COMBES	100%	- €	- €	39 451,00 €	1 000,00 €
SCCV COMTESSE DE SEGUR	100%	- 0,80 €	0,22 €	- 0,50 €	999,20 €
SCCV CONCARNEAU	31%	777 130,34 €	9 788 241,85 €	- 3 696 342,00 €	1 477 131,73 €
SCCV COTE D'AMOUR	100%	- €	- €	- €	1 000,00 €
SCCV DALMON	100%	86 581,31 €	0,45 €	- 0,64 €	87 581,31 €
SCCV DE LA MARNE	100%	- 50 000,00 €	- €	995 450,00 €	- 49 000,00 €
SCCV DENFERT ROCHEREAU	51%	- €	- €	107 430,56 €	78 000,00 €
SCCV DIDELON	100%	- 68 720,00 €	- €	591 992,00 €	- 67 720,00 €
SCCV DOUMER	51%	-172 000,00 €	- €	496 274,00 €	480 000,00 €
SCCV DU GUESCLIN	100%	313 349,63 €	2 338 555,26 €	- 1 596 053,80 €	174 309,92 €
SCCV DUNANT	51%	- €	- €	1 500 900,00 €	1 156 000,00 €
SCCV ERABLES	100%	509 728,31 €	0,03 €	- 5 721,06 €	510 728,31 €
SCCV ESPADON	51%	- €	- €	216 972,00 €	129 000,00 €
SCCV FONTAINE	60%	- 25 952,31 €	0,75 €	33,72 €	- 24 952,31 €
SCCV FOUR A CHAUX	51%	- €	- €	135 931,09 €	128 000,00 €
SCCV FOURIER	51%	- €	- €	83 404,00 €	84 000,00 €
SCCV GENERAL	31%	- €	- €	2 332 466,00 €	1 047 766,00 €
SCCV GRAVELOTTE	51%	- €	- €	189 744,48 €	169 000,00 €
SCCV GRILLAUD	100%	176 414,53 €	229 329,36 €	- 180 148,00 €	177 414,53 €
SCCV GUIGNARDIERE	51%	- €	- €	300 126,82 €	217 000,00 €
SCCV HAUTES OURMES	51%	- 96 745,80 €	0,20 €	508 384,00 €	22 254,20 €
SCCV HAUUY	51%	-149 760,00 €	- €	525 019,00 €	163 240,00 €
SCCV ILOT G	51%	- 24 000,00 €	- €	601 626,00 €	501 000,00 €
SCCV KOUFRA	67%	-158 917,71 €	370 660,97 €	- 404 166,57 €	338 517,29 €
SCCV LA SALLE	100%	- €	- €	85 226,00 €	1 000,00 €
SCCV LE HAVRE	51%	-100 000,02 €	- €	409 709,00 €	427 999,98 €
SCCV LECLERC	51%	- 0,09 €	- €	1 554 487,00 €	1 615 608,90 €
SCCV LES GRANDES MAISONS	51%	-138 947,00 €	- €	1 664 350,00 €	624 053,00 €
SCCV LA PINEDE (anciennement LES GRANDS ROCHERS)	100%	1 228,41 €	1 228,19 €	- 179 771,78 €	1 328,41 €
SCCV LITRE	100%	8 902,15 €	8 902,25 €	66 292,00 €	9 902,15 €
SCCV LOUDEAC	51%	- 50 000,00 €	- €	2 218 345,00 €	1 227 001,00 €
SCCV MADELEINE	31%	0,01 €	0,01 €	3 198 032,00 €	2 618 165,01 €
SCCV MANDELA	31%	9,01 €	14,79 €	2 418 249,00 €	566 109,01 €
SCCV MARIE-THERESE	100%	618 325,42 €	7 777 953,42 €	- 4 592 901,00 €	619 325,42 €



SCCV MARIETTE	100%	147 016,35 €	2 978 252,35 €	- 939 437,00 €	58 016,36 €
SCCV MARTYRS	51%	-184 524,00 €	- €	698 163,00 €	462 476,00 €
SCCV MAYENNE	100%	586 606,65 €	6 828 605,53 €	- 5 498 270,57 €	507 985,94 €
SCCV MEIGNANNE	51%	-175 000,00 €	- €	881 788,00 €	510 000,00 €
SCCV MITTERRAND	51%	106 198,00 €	- €	1 492 894,00 €	438 000,00 €
SCCV MONTAGNE	100%	326 114,42 €	3 561 013,42 €	- 1 786 268,00 €	327 114,42 €
SCCV MONZIE	100%	259 684,51 €	1 310 910,67 €	- 1 224 261,24 €	260 684,51 €
SCCV NERUDA	60%	24 041,76 €	531 914,45 €	- 548 443,69 €	559 486,76 €
SCCV NEWTON	31%	- 0,13 €	0,01 €	3 817 292,00 €	645 680,87 €
SCCV NOYAL CHATILLON	100%	- €	- €	213 756,00 €	1 000,00 €
SCCV OUCHE BURON	51%	- 0,01 €	- €	3 654 827,00 €	785 021,99 €
SCCV PASSY	51%	-222 747,74 €	- €	190 452,00 €	75 850,26 €
SCCV PATTON	60%	544 403,68 €	5 384 252,19 €	- 4 357 765,14 €	752 765,75 €
SCCV PLACIS VERT	51%	- €	- €	118 822,71 €	73 000,00 €
SCCV POINCARE	31%	0,43 €	0,02 €	4 691 112,00 €	1 136 836,43 €
SCCV PRUNIER	100%	- 60 114,98 €	0,02 €	25 287,00 €	- 59 114,98 €
SCCV RDC	31%	- 0,91 €	- €	1 703 823,00 €	459 538,09 €
SCCV RECOUVRANCE	51%	0,01 €	0,01 €	1 311 920,00 €	884 000,01 €
SCCV ROUTE DE SAINT HERBLAIN	100%	111 892,50 €	480 816,98 €	- 456 096,66 €	112 892,50 €
SCCV RUBILLARD	51%	- 80 000,03 €	- €	1 231 032,00 €	456 889,97 €
SCCV SAINT BRIEUC	100%	769 673,26 €	7 672 146,22 €	- 4 843 316,61 €	1 016 330,27 €
SCCV SAINT GILDAS	51%	88 332,86 €	7 254 073,01 €	- 8 515 064,97 €	1 449 034,88 €
SCCV SAINT LUNAIRE	100%	- €	- €	219 266,00 €	1 000,00 €
SCCV SAUMUR	51%	-269 686,00 €	- €	904 105,00 €	1 311 015,00 €
SCCV SCHUMAN	31%	154 522,67 €	3 201 545,69 €	- 1 451 462,00 €	744 522,67 €
SCCV VALONGO	100%	69 217,57 €	752 137,78 €	- 855 051,48 €	70 217,57 €
SCCV VERN	51%	-172 000,00 €	- €	630 997,00 €	201 000,00 €
SCCV VERNEAU	31%	1 638,00 €	0,02 €	1 360 798,00 €	598 834,00 €
SCI REALITES LA GIRANDIERE	25%	65 192,00 €	- €	- €	67 192,00 €
SNC BALUE	100%	35 324,00 €	23 640,00 €	- 22 743,00 €	36 324,00 €
SNC BOBIGNY	100%	- €	- €	366 020,00 €	1 000,00 €
SNC BONDY	100%	- 12 000,00 €	8 000,00 €	378 641,00 €	- 11 000,00 €
SNC DE GAULLE	31%	1,01 €	1,01 €	2 702 869,00 €	1 250 494,00 €
SNC GASNIER	31%	684 143,52 €	8 928 967,52 €	- 2 737 420,00 €	1 386 676,52 €
SNC VISITATION	100%	- €	- €	491 048,00 €	- 125 146,00 €



RESULTATS - AFFECTATION

- EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS :

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent. Un rappel des éléments comptables de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires s'est élevé à 9.691.860,96 euros contre 6.259.013,38 euros pour l'exercice précédent.

Ce chiffre d'affaires est en partie constitué par la rémunération des prestations de services effectués au profit des filiales du Groupe et notamment de :

- la Société REALITES PROMOTION pour un montant de 2.054.848,68 euros HT (contre 2.533.359 euros HT lors de l'exercice précédent),
- la Société REALITES IMMOBILIER pour un montant de 834.357,04 euros HT (contre 958.606,46 euros HT lors de l'exercice précédent)
- la Société DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE pour un montant de 822.610,96 euros HT (contre 810.749,04 euros HT lors de l'exercice précédent)
- la Société REALITES HUB 5 pour un montant de 600.000 euros HT

Le montant des traitements et salaires s'élève à 1.925.956,90 euros contre 1.914.251,00 euros au titre de l'exercice précédent, le montant des charges sociales étant de 777.490,53 euros contre 802.615,00 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'effectif salarié moyen est de 38,66 personnes, contre 38,87 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées globalement à 9.628.208,94 euros contre 7.047.743,18 euros au terme de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi pour l'exercice à 117.502,91 euros contre un résultat négatif de 680.435,25 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier quant à lui s'élève à 1.541.999,39 euros contre 128.149,98 euros au terme de l'exercice précédent. Cette différence est due principalement à une hausse des dividendes versés par les filiales de la Société.

Le résultat courant avant impôt ressort ainsi pour l'exercice à 1.659.502,30 euros contre un résultat courant avant impôt négatif de 552.285,27 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Le résultat exceptionnel s'élève à 956.276,13 euros contre un résultat exceptionnel négatif de 476.411,58 euros au terme de l'exercice précédent. Cette différence est due principalement à la cession des titres des sociétés HEURUS, GLAD et DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE ayant généré une plus-value de 811.786 euros.

Il n'y a pas d'impôt sur les sociétés. Toutefois, on constate un crédit d'impôt d'un montant de 1.265.363 euros à la clôture de l'exercice.

Le résultat de l'exercice se solde ainsi par un bénéfice de 3.881.141,43 euros, contre une perte de 143.455,85 euros pour l'exercice précédent.



- **PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT**

Je vous propose de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 3.881.141,43 euros.

Je vous propose également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Origines	
Bénéfice de l'exercice	3.881.141,43 euros

Affectations :	
Au compte de « réserve légale »	194.057,07 euros
Aux associés <i>Soit 0,60 centimes par action</i>	1.555.405,80 euros
Au compte « autres réserves »	2.131.678,56 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de 26.909.167,20 euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titres des trois derniers exercices sociaux clos par la société et le montant des dividendes éligibles à l'abattement prévu au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts correspondant (compte tenu de l'option par certains associés bénéficiaires de la distribution pour le prélèvement forfaitaire libératoire en application de l'article 117 quater du Code Général des Impôts), ont été les suivants :

Exercice/Date de distribution	Dividende Net	Montant des dividendes éligibles à l'abattement	Montant des dividendes distribués non éligibles à l'abattement
Exercice clos le 31 décembre 2014	518.468,60 euros	-	-
Exercice clos le 31 décembre 2015	1.036.937,20 euros	-	-
Exercice clos le 31 décembre 2016	1.296.171,50 euros	-	-



- **TABLEAU DES RÉSULTATS :**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

- **DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (DÉPENSES SOMPTUAIRES) :**

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comprennent des charges d'amortissements visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 188.090 euros, correspondant à un montant d'impôt théorique de 62.697 euros.

- **CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (FRAIS GÉNÉRAUX) :**

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comprennent des charges visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour un montant de 9.366 euros.

DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS et FOURNISSEURS

En application de l'article D441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des factures fournisseur reçues et des factures clients émises dont le terme est échu et non réglées à la date de clôture de l'exercice, soit au 31 décembre 2017.

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	213					394	97					65
Montant total des factures concernées TTC	690 187 €	44 193 €	4 322 €	10 492 €	16 674 €	75 680 €	2 541 023 €	27 766 €	-943 €	-1 886 €	107 966 €	132 902 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	9,27%	0,59%	0,06%	0,14%	0,22%	1,02%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							21,86%	0,24%	-0,01%	-0,02%	0,93%	1,14%
(B) Factures exclues du (1) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues							6	3			5	8
Montant total des factures exclues TTC							71 967 €	21 034 €			50 200 €	71 234 €
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours						- Délais contractuels : 45 jours fin de mois - Délais légaux : 60 jours					



PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que les salariés de la société ne détenaient aucune participation au capital social selon la définition de l'article susvisé, au dernier jour de l'exercice, soit au 31 décembre 2017.

CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons d'approuver les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 telles qu'elles sont relatées dans le rapport des commissaires aux comptes.

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes.

Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, nous vous demandons de bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous informons que le mandat de vos commissaires aux comptes n'arrive pas à expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

En revanche, les mandats de deux de vos administrateurs arrivent à expiration à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, savoir :

- Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT
Né le 20 janvier 1975 à Dinan (22)
Demeurant 12-14 rue du Roi Albert à NANTES (44)
- Monsieur Gérard CAMBOULIVES
Né le 17 juillet 1952 à Neuilly-sur-Seine (92)
Demeurant 22 rue de la Picardie à VILLIERS SUR MORIN (77)

Aussi nous vous demandons de bien vouloir renouveler ceux-ci dans leurs fonctions pour une nouvelle période de 4 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

ENVELOPPE DES JETONS DE PRESENCE ALLOUES AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de fixer l'enveloppe des jetons de présence à allouer aux administrateurs sur l'exercice 2018 à la somme de 20.000 euros.

ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL ET/OU DES DROITS DE VOTE AU 31 DECEMBRE 2017

	Actions	%	Droits de vote	%
DOGE INVEST	1 402 773	54,11%	1 781 804	55,02%
REACTION	168 500	6,50%	168 500	5,20%



Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons par ailleurs que nous avons été informés des déclarations de franchissement de seuil suivantes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- franchissement à la hausse du seuil de 50% du capital et des droits de votes par la Société DOGE INVEST en date du 27 avril 2017.
- franchissement à la baisse du seuil de 50% du capital et des droits de vote par la concert formé par les Société LEXIN ER LUX IV, DB2 et DOGE INVEST en date du 27 avril 2017



RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article L 225-37 du Code de commerce, nous vous présentons ci-dessous notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Nous vous rappelons que REALITES a opté pour l'exercice d'une direction générale exercée par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

CONVENTION AVEC DES PARTIES LIEES

En accord avec les dispositions de l'article L 225-37-4 alinéa 2° nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 aucune convention portant sur des opérations non courantes ou à des conditions anormales de marché n'a été conclue entre un mandataire de la Société ou un actionnaire détenant plus de 10% du capital de la Société et l'une de ses filiales dont REALITES détient plus de 50% du capital autrement qu'à des conditions normales.

LISTE DES MANDATS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Mandataire concerné	Société dans laquelle est exercée le mandat	SIREN	Mandat exercé
Yoann CHOIN-JOUBERT, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	DOGE INVEST SAS	481 926 822	GERANT
	SCI CYSCO	479 177 925	LIQUIDATEUR
	REALITES AMENAGEMENT	498 108 976	GERANT
	YJ INVEST	828 868 711	GERANT
	HEURUS	798 174 215	Représentant permanent de REALITES au sein de Conseil d'Administration
	VILLABELLA	832 475 751	GERANT
	ARRA	811 854 629	GERANT
	GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST	502 773 971	GERANT
Gérard CAMBOULIVES, Administrateur	GERARD CAMBOULIVES INVESTISSEMENTS	352 041 982	PRESIDENT
	MARNOU	448 736 694	GERANT
	SCI GME	494 769 037	GERANT
	SODESNE	429 645 765	GERANT
	F2T	790 459 457	PRESIDENT
Yann MERTZ Administrateur	NEANT		
Frederic de BODARD Administrateur	ASFIM	424 675 957	GERANT
Christophe de BREBISSON Administrateur	DB2	484 041 710	GERANT
	1 HUAHINE 2012	531 619 385	GERANT
	1 BORA BORA 2012	531 619 294	GERANT
	1 MOOREA 2012	540 068 848	GERANT
	1 POLYNESIE 2012	540 069 119	GERANT
	1 BORA BORA 2014	798 555 504	GERANT
	1 TAHITI 2014	801 855 321	GERANT



	1 POLYNESIE 2014	793 312 000	GERANT
	1 MOOREA 2014	798 575 163	GERANT
	2 TAHITI 2014	801 953 373	GERANT
	2 POLYNESIE 2014	801 953 209	GERANT
	1 BORA BORA 2015	801 855 347	GERANT
	1 POLYNESIE 2015	809 931 272	GERANT
	1 HUANINE 2015	801 855 354	GERANT
	1 MOOREA 2015	801 953 431	GERANT
	1 TAHITI 2015	809 931 330	GERANT
	ACMS	793 016 262	GERANT
	SCI CHEVAL MAGIQUE	512 603 820	GERANT
	PACIFIQUE FINANCE PARTICIPATION - 1	480 463 082	GERANT
	FINANCIERE REALITES	519 587 596	GERANT
	FONCIERE REALITES	817 640 907	GERANT
	SARL APPART DU CHANTEL	820 809 655	GERANT
	SAS WAVE 2017-1	833 756 885	PRESIDENT
	SAS GRANDEANI	499 759 793	ADMINISTRATEUR
Pierre MATTEI Administrateur	KEYSTONE PARTICIPATIONS	790 703 862	GERANT
	KEYS REIM	818 520 611	DIRECTEUR GENERAL
	KEYS PANAFRICA	815 002 118	PRESIDENT
	KEYS PARTICIPATIONS	814 814 091	GERANT
	KEYS PLACEMENT	814 813 762	PRESIDENT
	KEYSTONE PLACEMENT	530 294 651	PRESIDENT
	KEYS PROPERTIES	390 155 968	GERANT
	SARL COURCELANO	798 449 708	GERANT
	SAS KEYS SELECTION	828 106 724	PRESIDENT
	SARL SELECTION PARTICIPATIONS	828 499 355	GERANT
	KEYS PROPERTIES SARL	MONACO 11S05401	CO-GERANT
	KEYSTONE FUND SICAV SIF SA	LUXEMBOURG B163 362	ADMINISTRATEUR
	KEYS ASSET MANAGEMENT SA	LUXEMBOURG B157691	ADMINISTRATEUR
	SARL CORVETANO	801 575 549	GERANT



TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE

Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (13 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
<p>9^{ème} résolution 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)</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) : 20% du capital social sur 12 mois Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €</p>	<p>Prix fixé par le CA Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Alternext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%</p>		<p align="center">non</p>	<p align="center">26 mois</p>
<p>10^{ème} résolution 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 (cf. définition de catégorie de bénéficiaires ci-après)</p> <p><u>Catégories de bénéficiaires visées :</u></p> <p>« - sociétés de gestion ou fonds d'investissement (en ce compris tout FCPE, FCPR ou FIP investissant à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas 1.000.000.000 euros) ;</p> <p>- personnes physiques ou morales investissant à titre habituel ou ayant déjà investi dans le secteur de l'immobilier, en ce compris tout investissement déjà réalisé dans la Société ;</p> <p>- salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce »</p>	<p>Actions (immédiates ou à terme) : 6.350.000 €</p>	<p>Prix fixé par le CA</p> <p>Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Alternext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%</p>	<p>Actions ordinaires : 12.700.000 €</p> <p>Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 20.000.000 €</p>	<p align="center">non</p>	<p align="center">18 mois</p>



Nature de l'autorisation au profit du Conseil d'administration	Montant nominal maximum	Prix d'émission	Montant nominal maximum global (13 ^{ème} résolution)	Droit Préférentiel de Souscription	Durée
11 ^{ème} résolution 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) 6.350.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €			oui	26 mois
12 ^{ème} résolution 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) 6.350.000 € Valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital : 10.000.000 €	Le prix des actions nouvelles sera au moins égal à l'un ou l'autre des montants suivants : (i) cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ; (ii) moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur le marché Alternext de NYSE Euronext Paris sur une période maximale de six (6) mois précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%		non	26 mois
16 ^{ème} résolution Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	6.350.000 €				26 mois
17 ^{ème} résolution 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
18 ^{ème} résolution Programme de rachat d'actions	Limité à 10% du capital social	Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 25 euros			18 mois
13 ^{ème} résolution Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées	5% du capital social	Prix au moins égal à la moyenne des derniers cours de l'action de la Société sur le marché Alternext Paris aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du CA, sans pouvoir être inférieure à 80% du cours moyen d'achat par la Société pour l'ensemble des actions qu'elle aura préalablement achetées.		Non	38 mois
19 ^{ème} résolution Réduction du capital social de la Société par annulation des actions détenues en propre par la Société	Limité à 10% du capital social				18 mois
15 ^{ème} résolution Augmentation de capital social réservée aux salariés	Limité à 3% du montant du capital social				18 mois



En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous donniez au Directeur Général, quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par vos commissaires aux comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le 20 mars 2018,

Le Président du Conseil d'Administration



REALITES
 Société anonyme au capital de 16.927.999,79 euros
 Siège social : 103 Route de Vannes - CS 10333 - Immeuble LE CAIRN - 44803 SAINT
 HERBLAIN Cedex
 451 251 623 RCS NANTES

Tableau financier établi conformément à l'article R.225-102 du Code de commerce

Tableau Financier	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
I - Situation financière en fin d'exercice :					
Capital social	16 927 999,79	16 927 999,79	16 927 999,79	16 927 999,79	12 062 000,99
Nombre d'actions ordinaires	2 592 343,00	2 592 343,00	2 592 343,00	2 592 343,00	369 636,00
Nombre d'actions à dividendes prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer	-	-	-	133 250,00	-
- Par conversion d'obligation	-	-	-	33 250,00	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	100 000,00	-
II - Résultat global des opérations effectives :					
Chiffres d'affaires hors taxes	9 691 860,96	6 259 013,38	3 760 773,64	3 246 497,00	3 237 449,59
Résultat avant impôts, participation et dotation	3 405 394,67	1 131 523,38	1 380 318,96	1 275 634,51	- 5 950 939,05
Impôts sur les bénéfices	- 1 265 363,00	- 885 241,00	- 957 110,00	- 57 812,00	22 276,00
Participation des salariés		-	-	-	-
Résultat après impôts, participation et dotation	3 881 141,43	- 143 455,85	2 108 068,16	1 206 935,00	- 89 557,85
Montant des bénéfices distribués			1 036 937,20	518 468,60	-
III - Résultat des opérations réduit à une seule action :					
Résultat après impôts avant dotation	1,80	0,78	0,90	0,51	- 16,16
Résultat après impôts et dotation	1,50	- 0,06	0,81	0,47	- 0,24
Dividende versé à chaque action	-	0,50	0,40	0,20	-
IV - Personnel :					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	38,66	38,87	25,80	24,00	15,00
Montant de la masse salariale	1 925 956,90	1 914 251,00	1 183 378,36	755 311,00	586 255,00
Cotisations sociales et avantages sociaux	777 490,53	802 615,00	565 136,43	372 056,00	253 659,00



SIÈGE SOCIAL

Immeuble Le Cairn - 103, route de Vannes
CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX
Tél. 02 40 75 50 91

ANGERS

4, rue Jacques Bordier
49100 ANGERS
Tél. 02 41 42 82 83

BORDEAUX

1, rue Lafaurie Monbadon
33000 BORDEAUX
Tél. 05 57 99 12 98

LE MANS

18 bis, rue du 33^{ème} Mobiles
72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 84 84

NANTES

40, rue de Strasbourg
44000 NANTES
Tél. 02 40 75 50 98

PARIS

92, rue de Rennes
75006 PARIS
Tél. 01 79 35 68 50

RENNES

84, mail François Mitterrand
35000 RENNES
Tél. 02 23 46 78 94

LA ROCHELLE

35 bis, avenue Michel Crépeau
17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 07 07 21

LES SABLES D'OLONNE

57, avenue d'Anjou
85100 Les Sables-d'Olonne
Tél. 02 52 20 02 89

TOURS

30, boulevard Béranger
37000 TOURS

